

Contrat d'Axe et Contrat d'îlot (CACI)



Courtrai- Oostende

Kortrijk- Oostende

As- en Huizenblok Contract (AHC)

Rapport du programme provisoire
Voorlopig rapport over het programma

Version du 20/11/2023
Version pour l'enquête publique

- **Axes de projet et description des opérations**
Projectassen en beschrijving van acties
- **Tableaux des phases et des budgets**
Fase- en budgettabellen

0

Axes de projet, phasage et budgets des opérations

Projectassen, fasering en budgetten voor operaties

- 0.1 **Axes de projet et carte de l'ensemble des d'opérations
d'investissement**
Projectassen en algemene kaart van investeringsprojecten
- 0.2 **Tableaux des phases et des budgets**
Fase- en budgettabellen

1

Projets briques

Baksteenprojecten

- 1.1 **Équipement de quartier au rdc et logements aux étages :
rue de Courtrai 51-53**
**Wijkvoorzieningen op de gelijkvloers en wooneenheden
op de bovenverdiepingen : Kortrijkstraat 51-53**
- 1.2 **Logements : rue d'Ostende 92**
Woningen : Oostendestraat 92
- 1.3 **Logements et conciergerie : rue d'Ostende 74**
Woningen en conciërgewoning : Oostendestraat 74

3

Les espaces publics

De openbare ruimten

- 3.1 **Le "Jardin Vivant"**
De "Bruisende Tuin"
 - 3.1.1 **Étude et test pollution des sols**
Bodemverontreinigingsonderzoek en -test
 - 3.1.2 **Inventaire des bâtiments et leurs composants à garder
en place/ à démonter/à réutiliser/ à démolir**
**Inventaris van gebouwen en hun onderdelen die behouden
moeten blijven/gedemonteerd/hergebruikt/gesloopt worden**
 - 3.1.3 **Aménagement du « Jardin Vivant »**
Aanleg van de "Bruisende Tuin"
- 3.2 **Aménagement des voiries**
Aanleg van de openbare wegen
 - 3.2.1 **Aménagement test participatif et accompagnement
à la verdurisation des façades et des voiries du périmètre CACI**
**Ontwikkeling van een participatieve test en begeleiding bij
de vergroening van gevels en wegen in de AHC-perimeter**
 - 3.2.2 **Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation
des traversées rue d'Ostende**
**Aanleg van "beplante oases" en veiligerere
oversteekplaatsen Oostendestraat**
 - 3.2.3 **Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation
des traversées rue de Courtrai**
**Aanleg van « beplante oases » en veiligerere
oversteekplaatsen Kortrijkstraat**

5

Les projets socio-économiques

De socio-economische projecten

- 5.1 **Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif**
Projectmanager voor deur-aan-deurbezoeken, beheer van het "buurtcollectief" en coördinatie en beheer van het participatiebudget
- 5.2 **Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie**
Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving
 - 5.2.1 **Étude sur le potentiel du partage d'énergie locale**
Studie naar het potentieel van het delen van lokale energie
 - 5.2.2 **Étude sur le potentiel d'une gestion collective de l'eau de pluie**
Studie van de mogelijkheden voor een gemeenschappelijk beheer van het regenwater
 - 5.2.3 **Action ISP : Action ISP : budget pour les travaux d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie**
Actie SPI: budget voor werkzaamheden voor woningverbetering en verbetering van leefomgeving
 - 5.2.4 **Architecte expert-e PEB et rénovation urbaine**
Expert architect in EPB en stedelijke vernieuwing
- 5.3 **Convivialité et aménagement du jardin**
Tuinontwerp en gezelligheid
 - 5.3.1 **Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant**
Het proces van het debat en de keuze voor de inrichting en voorzieningen voor de Bruisende Tuin
 - 5.3.2 **Budget « convivialité de quartier »**
Budget voor « buurtgezelligheid »

7

Coordination

Coördinatie

- 7.1 **Coordination du projet CACI**
Projectcoördinatie van het AHC

R

Opérations de réserve

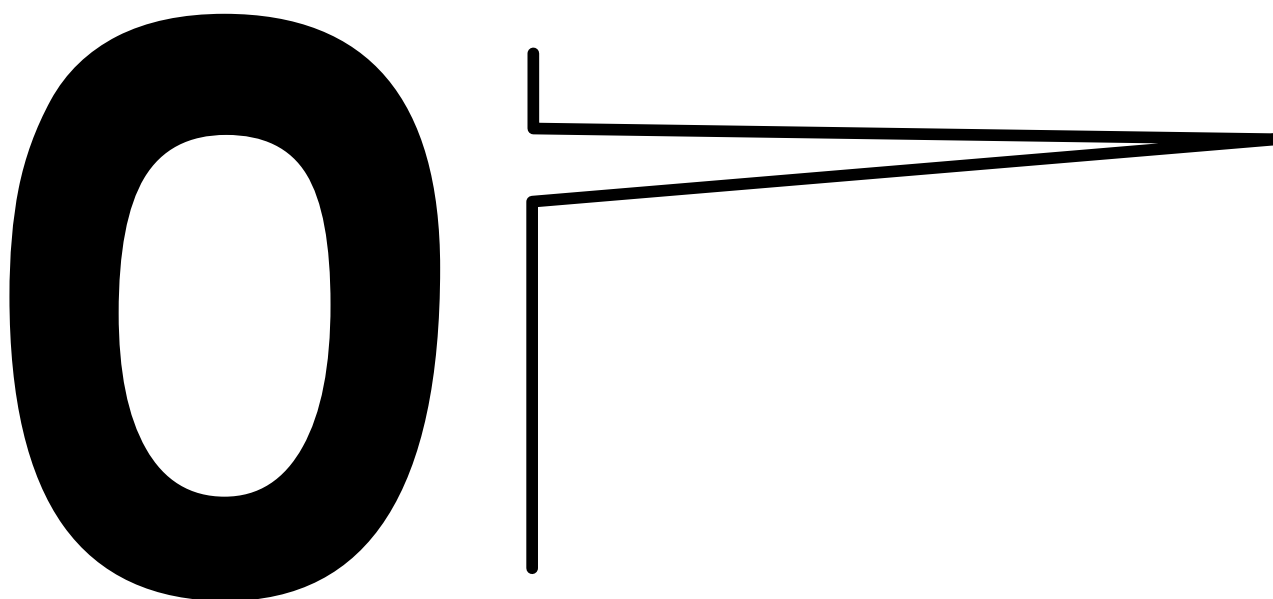
Reserveoperaties

- R.1 **Les « Ateliers de quartier » : rue d'Ostende 74**
De "Wijkworkshops" : Oostendestraat 74
- R.2 **Réaménagement de rue d'Ostende avec 10% perméable**
Herinrichting van de Oostendestraat met 10% permeabiliteit
- R.3 **Dé-pollution des sols du « Jardin Vivant »**
Bodemsanering van de "Bruisende Tuin"

A

Annexes

Bijlagen



**0.1 Axes de projet et carte de l'ensemble
des opérations d'investissement**

Projectpijlens en overzichtskaart
van de acties

0.2 Tableaux des phases et des budgets

Fase- en budgettabellen

Axes de projet, phasage et budgets des opérations

Projectpijlers en overzichtskaart van de acties

0.1 Axes de projet et carte de ensemble des projets d'opération

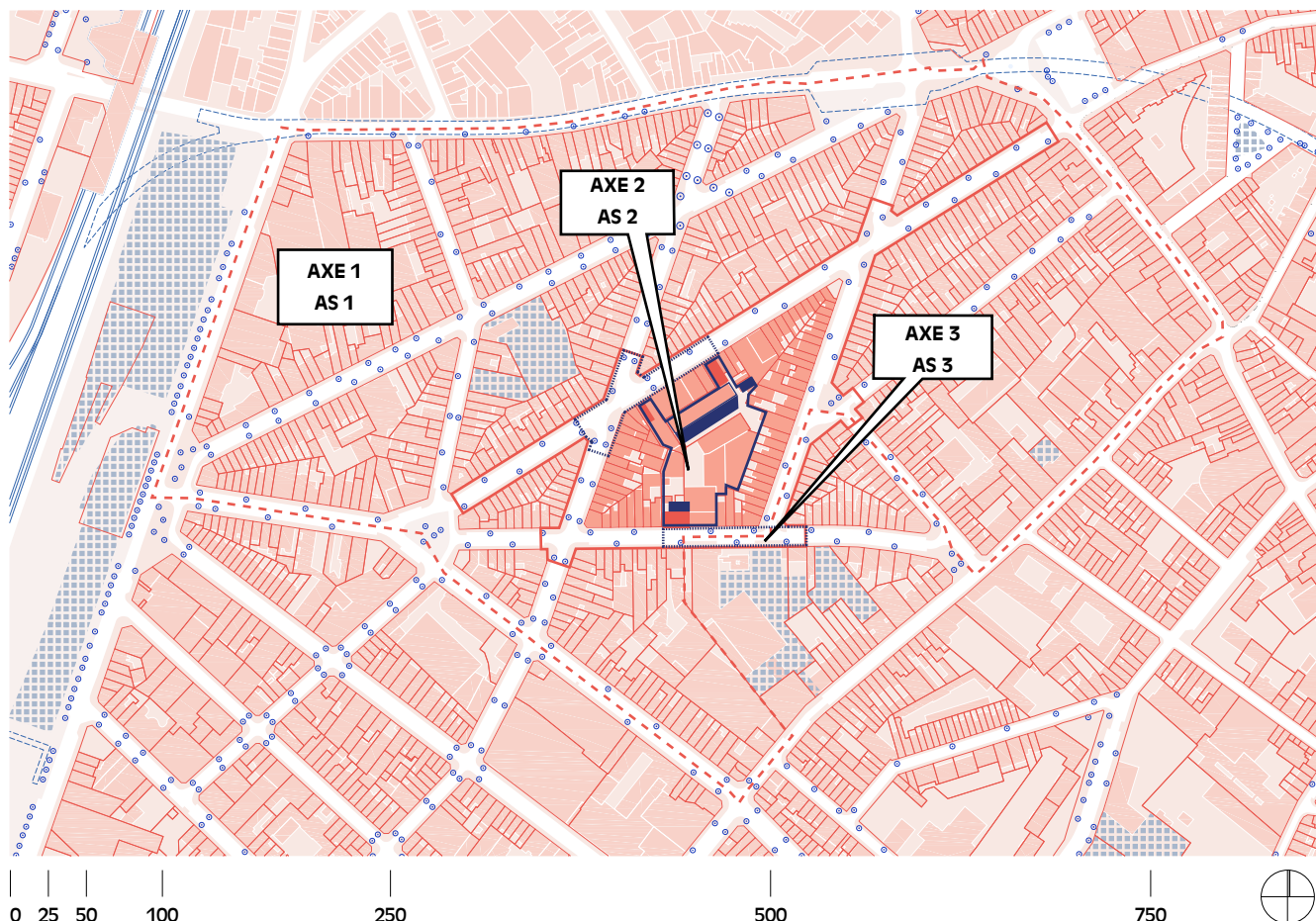
Projectpijlers en overzichtskaart van de acties

Le CACI Courtrai-Ostende va se concentrer sur trois axes de projet:

1. les opérations socio-économiques (dans le périmètre associé) qui visent à **aider la rénovation groupée des logements et améliorer le cadre de vie** de l'îlot et du périmètre élargi, y compris on mettant en œuvre un processus de participation ancré dans le long terme qui va aussi gérer les **budgets participatifs**;
2. les opérations qui visent à la **création d'un jardin à l'intérieur de l'îlot CACI**, et son « activation » par une **série de fonctions publiques dans certains des bâtiments qui le borderont**;
3. les opération qui visent à **améliorer les espaces publics en voirie et les abords du futur jardin**.

Het AHC Kortrijk-Oostende zal zich op drie project-assen toespitsen:

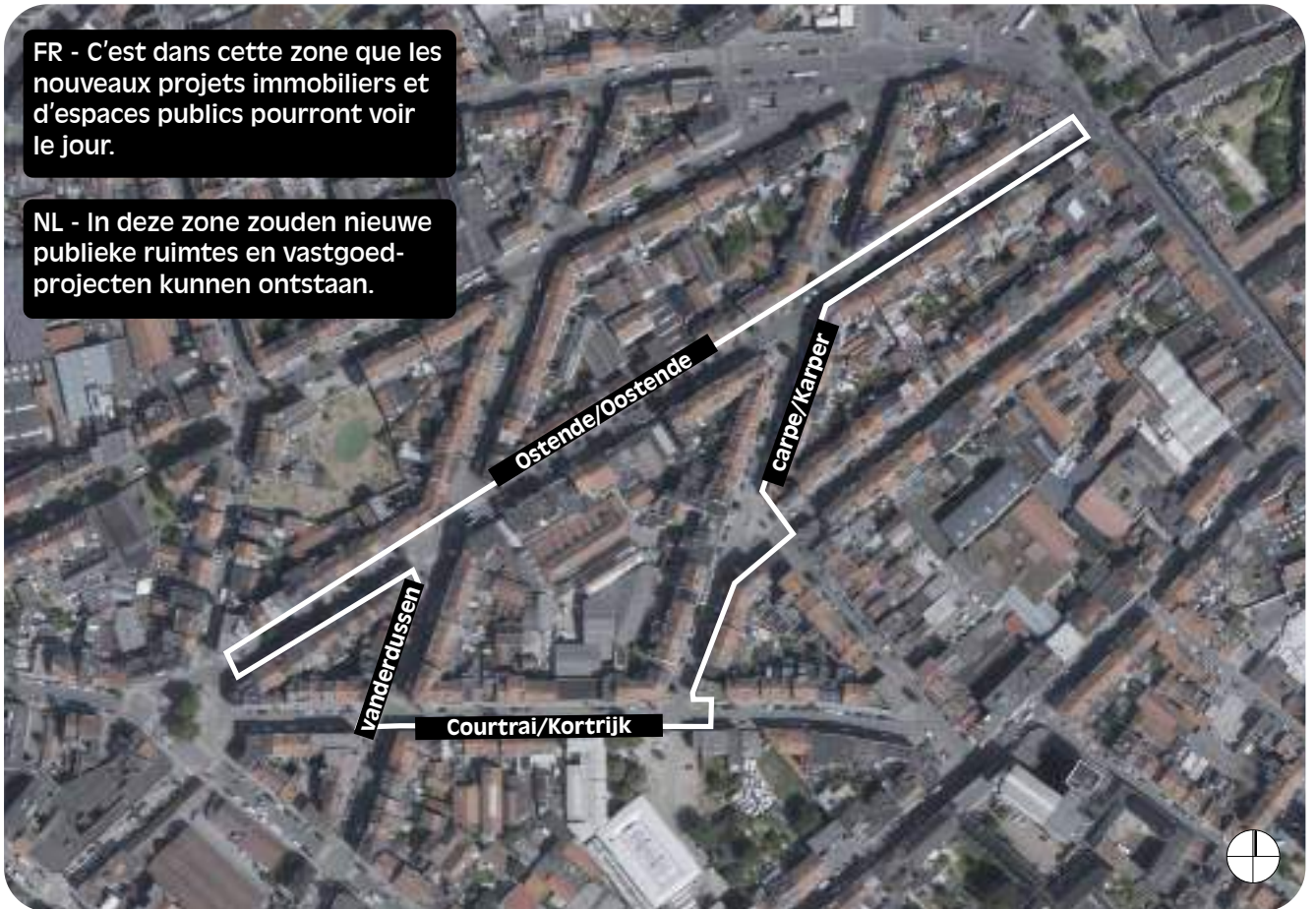
1. de socio-economische acties (binnen de betrokken perimter) **gericht op de ondersteuning van gegroepeerde woningrenovatie en verbetering van het leefomgeving** in het huizenblok en de ruime perimter, inclusief een participatieproces verankerd in het langetermijnbeleid om de **participatiebudgetten** te beheren;
2. de acties gericht op de **aanleg van een tuin in het binnengebied van het huizenblok** en de "activering" ervan d.m.v. een reeks openbare functies in **bepaalde omliggende gebouwen**;
3. de acties gericht op de **verbetering van de openbare ruimtes langs de weg en in de omgeving van de toekomstige tuin**.



Périmètre d'action – Perimeter van de opdracht

FR - C'est dans cette zone que les nouveaux projets immobiliers et d'espaces publics pourront voir le jour.

NL - In deze zone zouden nieuwe publieke ruimtes en vastgoed-projecten kunnen ontstaan.



Périmètre associé – Geassocieerde perimeter

FR - Les projets socio-économiques vont pouvoir être réalisés dans le périmètre associé.

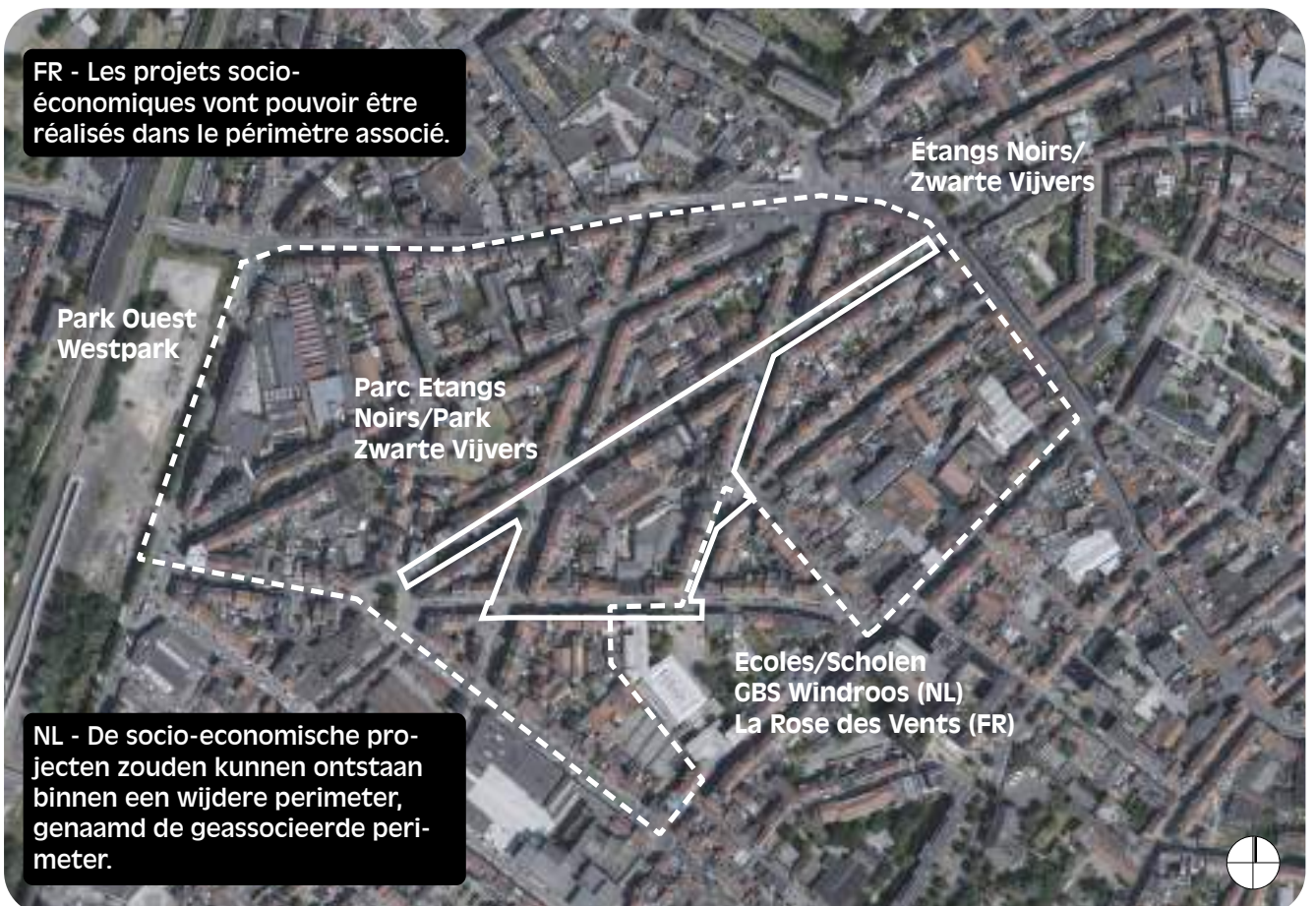
Park Ouest
Westpark

Parc Etangs
Noirs/Park
Zwarte Vijvers

Étangs Noirs/
Zwarte Vijvers

Ecoles/Scholen
GBS Windroos (NL)
La Rose des Vents (FR)

NL - De socio-economische projecten zouden kunnen ontstaan binnen een bredere perimeter, genaamd de geassocieerde perimeter.



0.1.1 Aperçu des enjeux et priorités

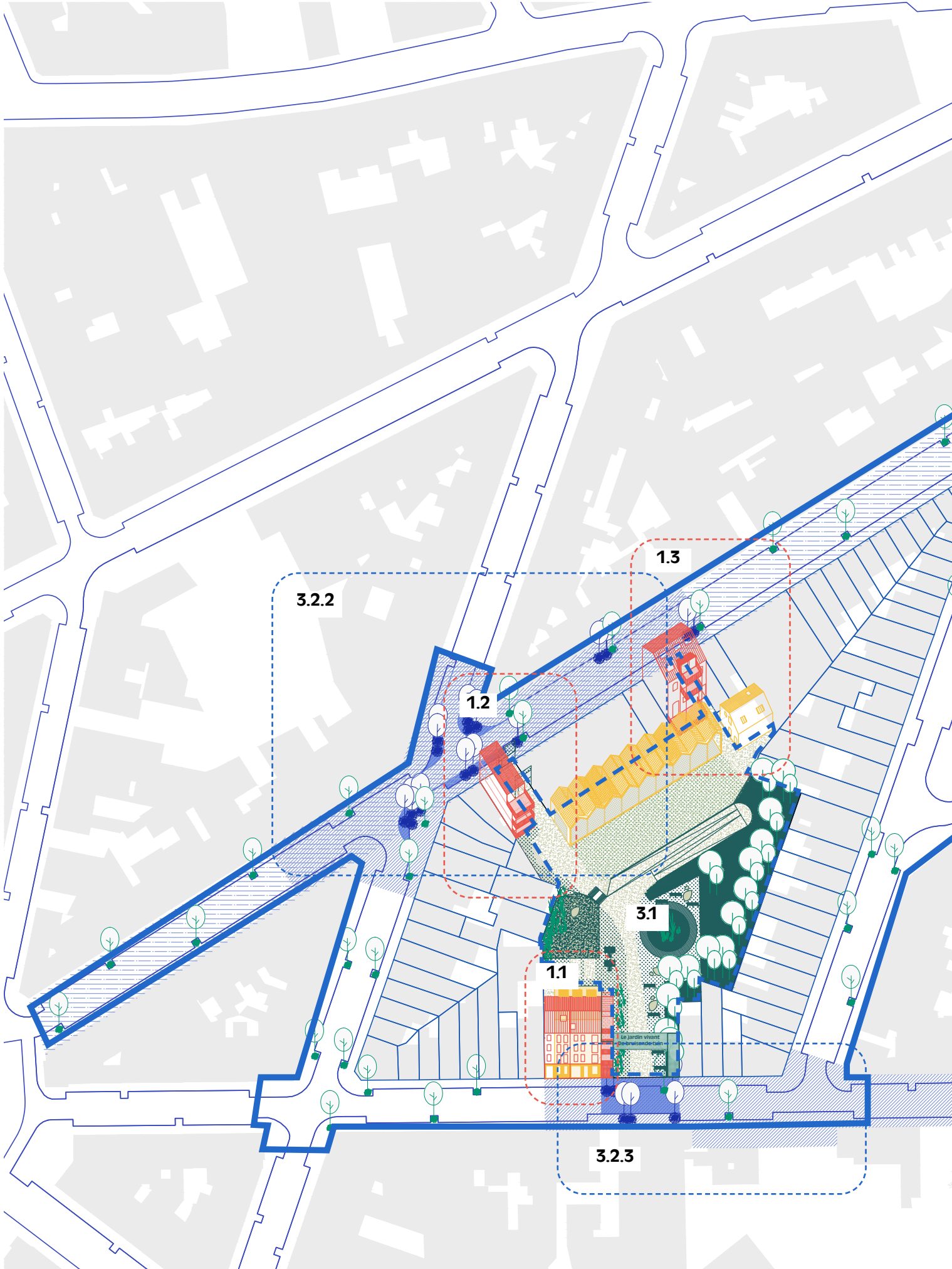
Overzicht van uitdagingen en prioriteiten

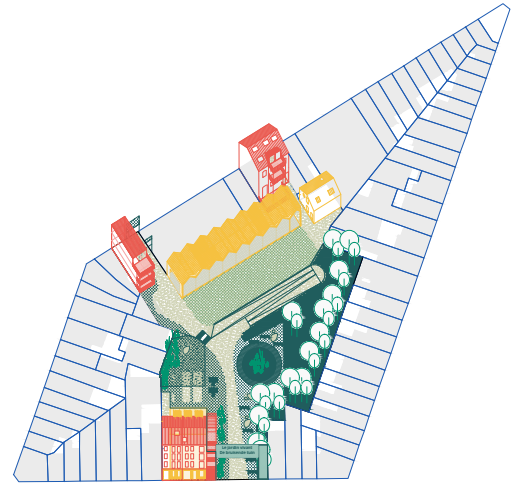
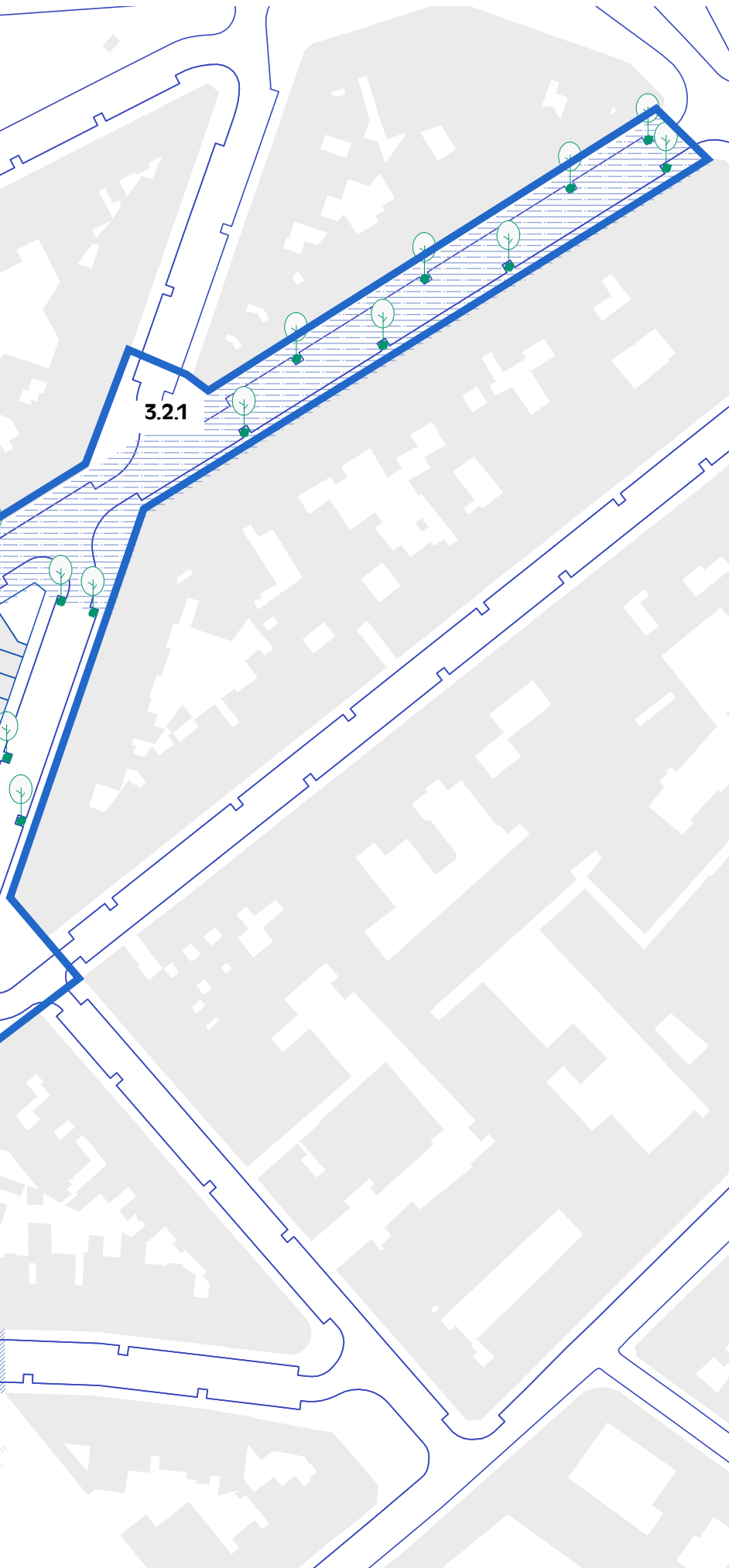
Enjeux et priorités du CACI Courtai-Ostende:

1 Convivialité et solidarité dans le long terme →	<ul style="list-style-type: none"> 1.1 L'inclusion d'une partie représentative de la population 1.2 Ancrer des processus participatifs et collaboratifs dans le long terme pour les projets à venir 1.3 Lutter contre la précarité et vulnérabilité
2 Bien-être et qualité de l'habitat →	<ul style="list-style-type: none"> 2.1 Améliorer la qualité des logements sans accélérer la gentrification 2.2 Différencier et cible les aides à la rénovation des logements selon les différents publics 2.3 Soutenir la transition des modes de vie, pour réduire les consommations (et les déchets) 2.4 Partager l'énergie locale 2.5 Gestion partagée des eaux de pluie au sein de l'îlot
3 Résilience environnementale et économique (d'ici 20 ans) →	<ul style="list-style-type: none"> 3.1 Améliorer la qualité des espaces ouverts et leur résilience face au dérèglement climatique 3.2 Approfondir les projet d'une façon évolutive : intégrer l'incertitude (timing des achats publics, état du bâti, suspicion de pollutions des sols et possibilité d'infiltration de l'eau) 3.3 Soutenir les pratiques nourricières et/ou de renforcement de la biodiversité 3.4 Soutenir une transition comportementale pour diminuer la dépendance à la mobilité en voiture privée 3.5 Co-crée avec le patrimoine industriel du site : espace pour une économie circulaire, solidaire et locale ? 3.6 Penser et construire avec une perspective à long terme , durable et circulaire (minimiser les impacts)
4 Synergies avec les autres projets de rénovation urbaine en cours →	<ul style="list-style-type: none"> 4.1 Trouver la complémentarité avec les opérations du Contrat de Quartier Durable Étangs Noirs et le Politiques de la Ville 4.2 Initier des synergies avec le Contrat École «La Rose des Vents»
5 Mobilisation du budget participatif →	<ul style="list-style-type: none"> 5.1 Définir une méthode et processus avec des acteurs du terrain 5.2 Identifier les (idées de) projet 5.3 Mettre en ouvre les projets

Uitdagingen en prioriteiten AHC Kortrijk-Oostende:

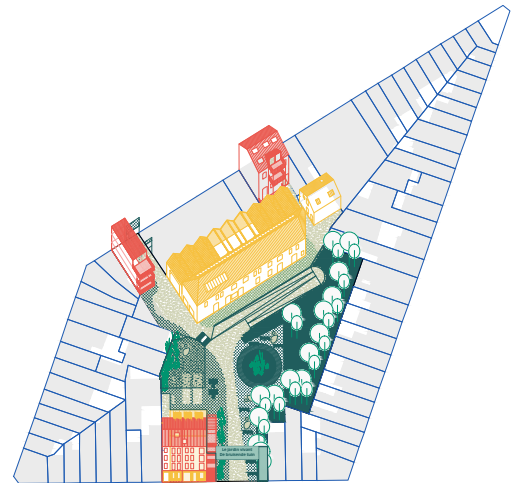
<p>1 Gezelligheid en solidariteit op lange termijn →</p>	<p>1.1 De inclusie van een representatief deel van de bevolking</p> <p>1.2 Participatieve en samenwerkingsprocessen voor de lange termijn opzetten voor toekomstige projecten</p> <p>1.3 Bestrijding van onzekerheid en kwetsbaarheid</p>
<p>2 Welzijn en kwaliteit van huisvesting →</p>	<p>2.1 De kwaliteit van woningen verbeteren zonder gentrificatie te versnellen</p> <p>2.2 Subsidies voor woningrenovatie differentiëren en richten op verschillende doelgroepen</p> <p>2.3 Meer doen dan alleen gebouwen isoleren: gedrag veranderen</p> <p>2.4 Lokale energie delen</p> <p>2.5 Gedeeld beheer van regenwater binnen het huizenblok</p>
<p>3 Milieu- en economische veerkracht (binnen 20 jaar) →</p>	<p>3.1 Verbetering van de kwaliteit van open ruimten en hun bestendigheid tegen klimaatverandering</p> <p>3.2 Neem de tijd en de middelen die nodig zijn om de locatieomstandigheden te leren kennen en ermee te experimenteren: beheer het onbekende (vermoeden van bodemverontreiniging en mogelijkheid van waterinfiltratie)</p> <p>3.3 Praktijken ondersteunen die biodiversiteit voeden en/of verbeteren</p> <p>3.4 Een gedragstransitie op gang brengen om mobiliteit met de eigen auto te overwinnen</p> <p>3.5 Co-creëren met het industriële erfgoed van de locatie: ruimte voor een circulaire, inclusieve en lokale economie?</p> <p>3.6 Denken en bouwen met een duurzaam en circulair langetermijnperspectief (impact minimaliseren).</p>
<p>4 Synergieën met andere lopende stadsvernieuwingsprojecten →</p>	<p>4.1 Complementariteit met de projecten van het Duurzaam WijkContract Zwarte Vijvers en Stadsbeleid</p> <p>4.2 Synergieën met het SchoolContract «La Rose des Vents»</p>
<p>5 Inzet van het participatiebudget →</p>	<p>5.1 Met lokale spelers een methode en proces definiëren</p> <p>5.2 Identificeren project(ideeën)</p> <p>5.3 Projecten implementeren</p>





Axonométrie du « Jardin Vivant » sans le projet R.1 (« Les Ateliers de Quartier »)

Axonometrie van de « Bruisende Tuin » zonder project R.1 (« Buurt Ateliers »)



Axonométrie du « Jardin Vivant » avec le projet R.1 (« Les Ateliers de Quartier »)

Axonometrie van de « Bruisende Tuin » met project R.1 (« Buurt Ateliers »)

Légende - Legende

- Logements - Woningen**
- Équipements - Voorzieningen**
- Espaces en voirie - Wegruimten**
- Jardin - Tuin**

0.1.2 Division des opération par « type »

Verdeling van activiteiten per "soort"

Projets briques

Baksteenprojecten

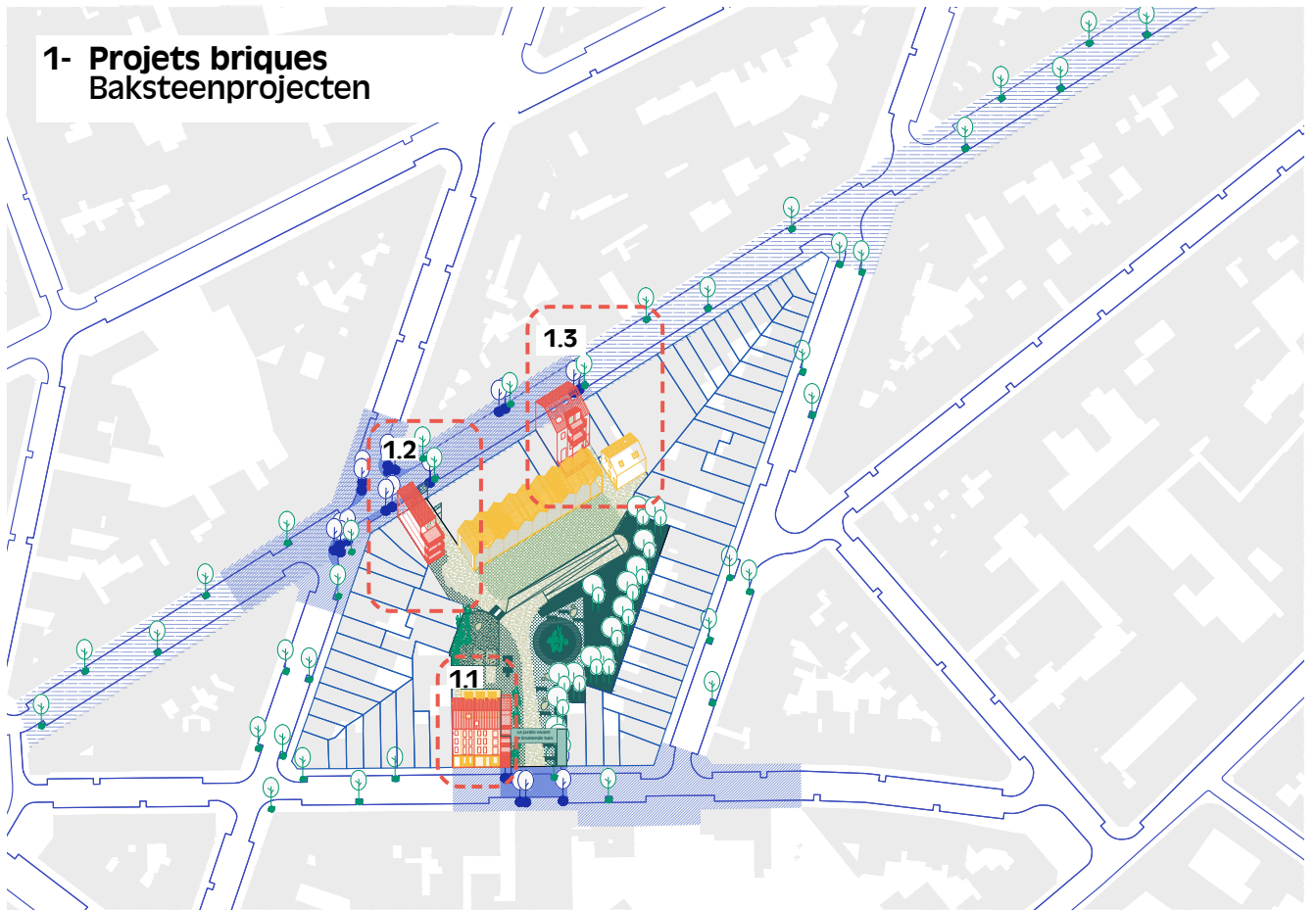
- 1.1 **Équipement de quartier au rdc et logements aux étages :
rue de Courtrai 51-53**
Wijkvoorzieningen op de gelijkvloers en woningen op de bovenverdiepingen :
Kortrijkstraat 51-53
- 1.2 **Logements :
rue d'Ostende 92**
Woningen :
Oostendestraat 92
- 1.3 **Logements et conciergerie :
rue d'Ostende 74**
Woningen en conciërgewoning :
Oostendestraat 74

Les espaces publics

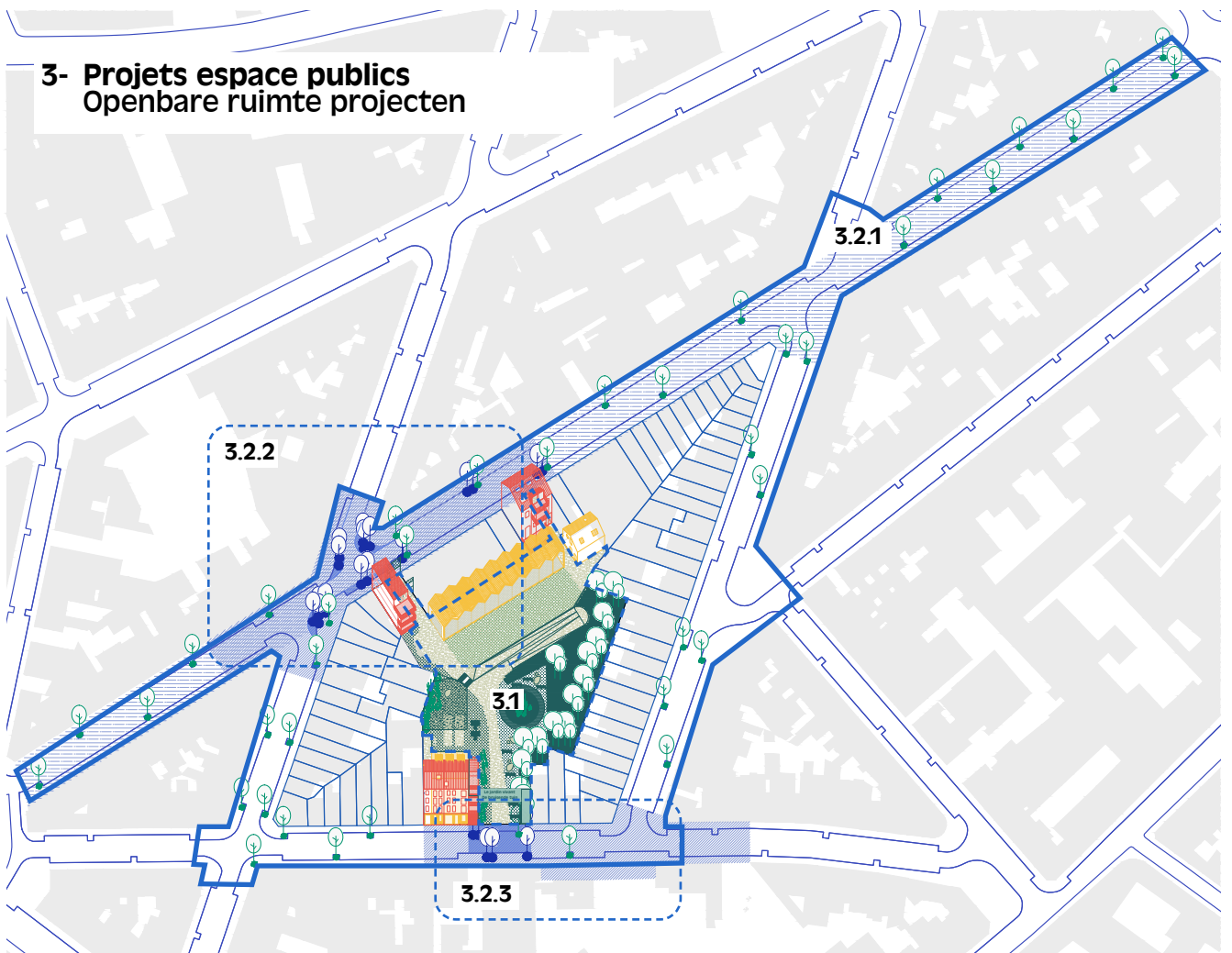
De openbare ruimten

- 3.1 **Le "Jardin Vivant"
De "Bruisende Tuin"**
 - 3.1.1 **Étude et test pollution des sols**
Bodemverontreinigingsonderzoek en -test
 - 3.1.2 **Inventaire des bâtiments et leur composants à garder en place/ à démonter/à réutiliser/à démolir**
Inventaris van gebouwen en hun onderdelen die moeten worden behouden/gedemonteerd /hergebruikt/sloop
 - 3.1.3 **Aménagement du « Jardin Vivant »**
Ontwerp et realisatie van de "Bruisende Tuin"
- 3.2 **Aménagement voiries**
Lay-out van de wegen
 - 3.2.1 **Aménagement test participatif et accompagnement à la verdurisation des façades et des voiries du périmètre CACI**
Ontwikkeling van een participatieve test en begeleiding bij de vergroening van gevels en wegen in de AHC-perimeter
 - 3.2.2 **Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue d'Ostende**
Ontwikkeling van de « oases » en veiligere oversteekplaatsen Oostendestraat
 - 3.2.3 **Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue de Courtrai**
Ontwikkeling van de « oases » en veiligere oversteekplaatsen Kortrijkstraat

1- Projets briques Baksteenprojecten



3- Projets espace publics Openbare ruimte projecten



Les projets socio-économiques

Het socio-économische projecten

- 5.1 **Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif**
Projectmanager voor deur-aan-deurbezoeken, beheer van het « buurtcollectief » en coördinatie en beheer van het participatiebudget
- 5.2 **Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie**
Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving
 - 5.2.1 **Étude sur le potentiel du partage d'énergie locale**
Studie naar het potentieel van het delen van lokale energie
 - 5.2.2 **Étude sur le potentiel d'une gestion collective de l'eau de pluie**
Studie van de mogelijkheden voor beheer van water in het huizenblok
 - 5.2.3 **Action ISP: budget pour les travaux d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie**
Actie SPI: budget voor werkzaamheden om de kwaliteit van de woning en de leefomgeving te verbeteren
 - 5.2.4 **Architecte expert PEB et rénovation urbaine**
Expert architect in EPB en stedelijke vernieuwing

5.3 Convivialité et aménagement du jardin

- Tuinontwerp en gezelligheid
- 5.3.1 **Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant**
Het proces van het debat en de keuze voor de inrichting en voorzieningen en voorzieningen voor de Bruisende Tuin
 - 5.3.2 **Budget « convivialité de quartier »**
Budget voor « buurtgezelligheid »
 - 5.3.3 **Budget pour les travaux d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie**
Budget voor verbeteringen aan woning de leefomgeving

Opérations de réserve

Reserveacties

- R.1 **Les « Ateliers de quartier » : rue d'Ostende 74**
Het "Wijk workshops" : Oostendestraat74
- R.2 **Réaménagement de rue d'Ostende avec 10% perméable**
Herinrichting van de Oostendestraat met 10% permeabiliteit
- R.3 **Dé-pollution des sols du « Jardin Vivant »**
Bodemsanering bij de "Bruisende Tuin"

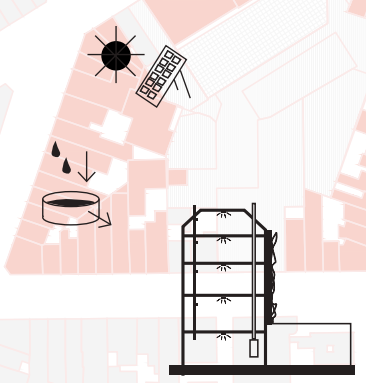
5- Projets socio-économiques Socio-economische projecten

5.1



BUDGET PARTICIPATIF
PARTICIPATIEBUDGET

5.2



5.3



+ env.
350.000

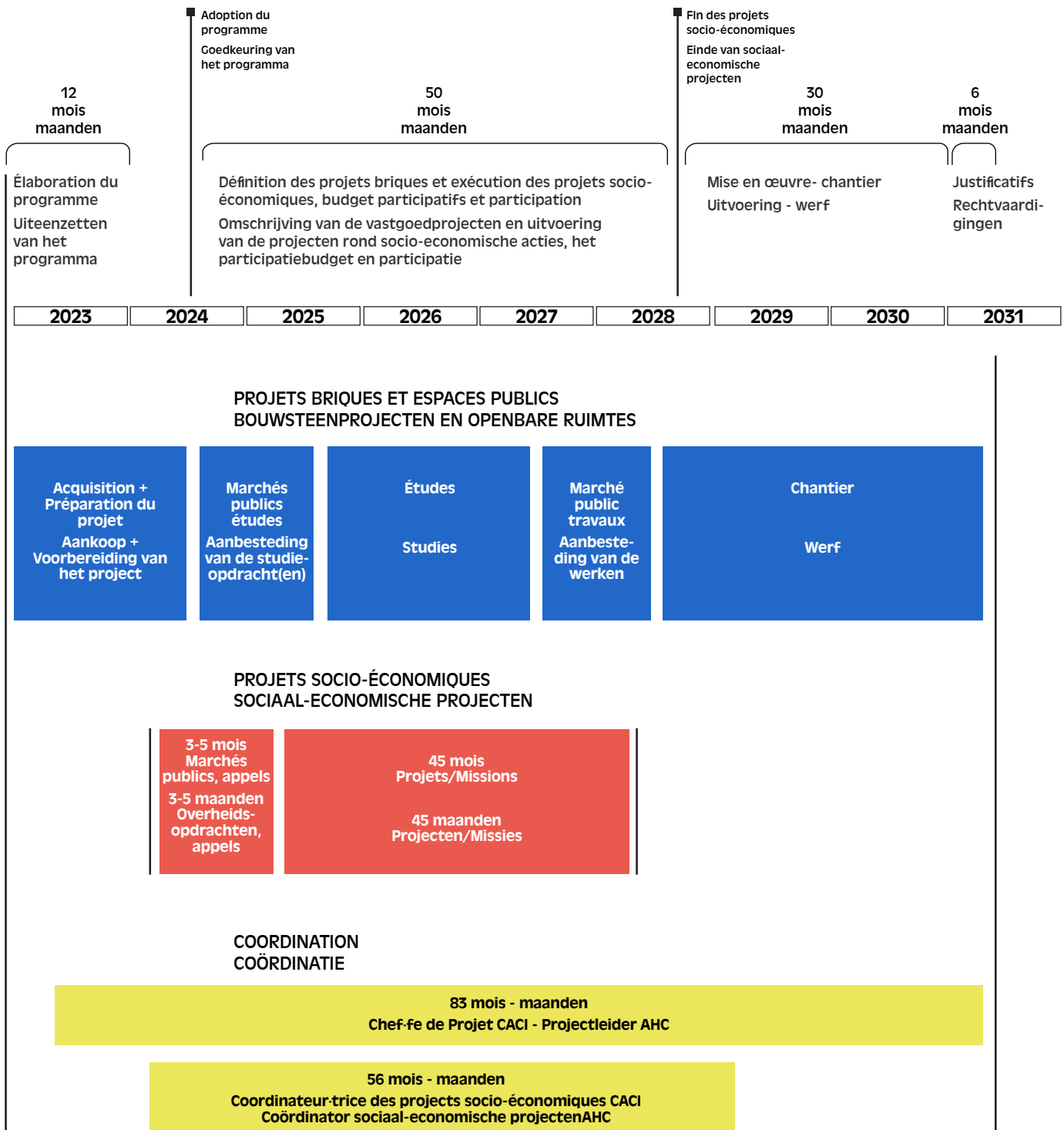
R- Opérations de réserve Reserve-acties

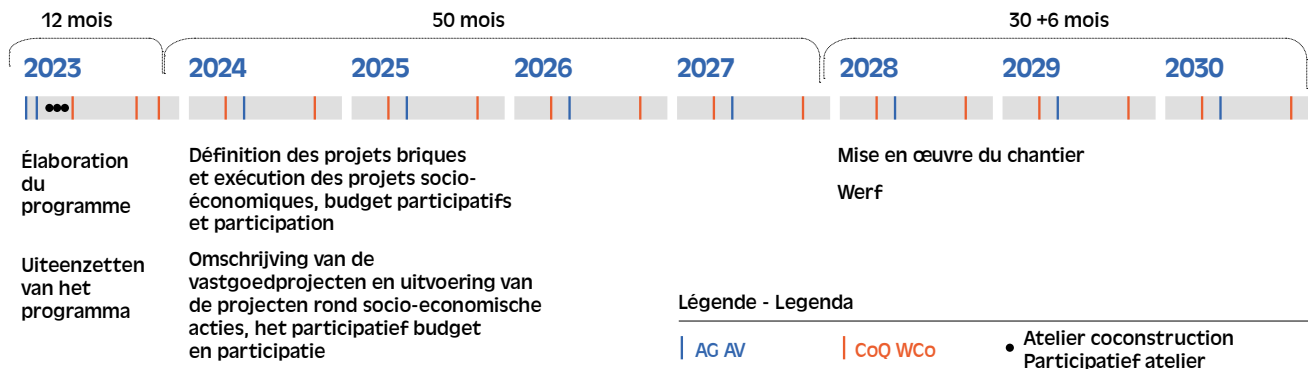


1.2 Tableaux des phases et des budgets

Fase- en budget-tabellen

Planning





Budget

Le CACI Courtrai-Ostende fait partie de la première série de test, avec un budget régional de 5.000.000 d'euros, et un plan d'action de 7 ans (2023-2030) destiné à améliorer la qualité de vie des habitant-es de l'axe et de l'îlot, et les publics avoisinants. Deux autres cofinancements vont soutenir le projet:

- Subside régional
5.000.000 €
- Cofinancements Beliris
3.000.000 €
- Bruxelles Environnement
env. 450.000 €

Pour l'instant, le CACI n'a pas d'ordonnance régionale propre, donc son fonctionnement, ainsi que la façon de distribuer son budget dans différentes catégories de projets, suivent la réglementation des Contrats de Quartiers Durables.

Une seule spécificité du CACI par rapport à l'ordonnance des CQD concernant la répartition des budgets est l'ajout d'un 'budget participatif-coopératif'. Ce budget est défini comme « un processus ou mécanisme par lequel la population définit la destination d'une partie des ressources publiques ».

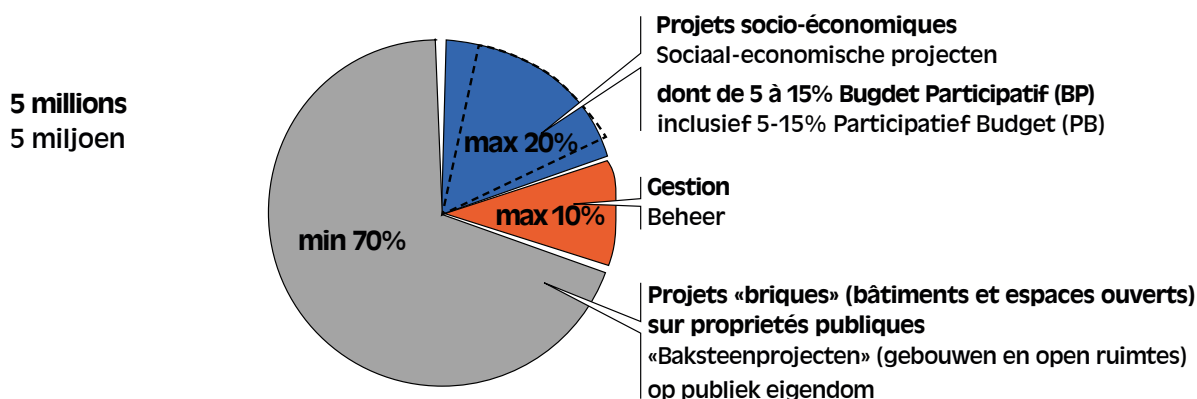
Budget

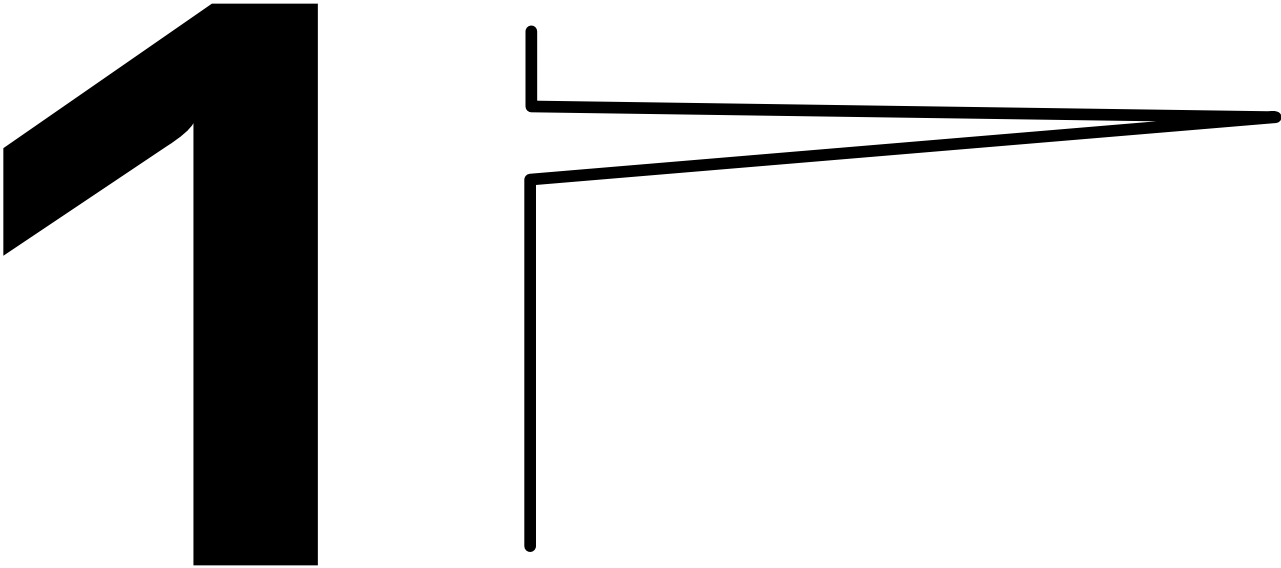
Het AHC Kortrijk-Oostende maakt deel uit van de eerste reeks tests, met een regionaal budget van 5.000.000 euro en een 7-jarig actieplan (2023-2030) dat de levenskwaliteit van de bewoners van de as en het huizenblok en het omliggende publiek moet verbeteren. Het project wordt ondersteund door twee andere medefinanciers:

- Regionale subsidie
5.000.000 €
- Medefinanciering Beliris
3.000.000 €
- Leefmilieu Brussel
approx. 450.000 €

Voorlopig heeft het AHC geen eigen gewestelijke verordening, dus haar werking en de manier waarop ze haar budget verdeelt over de verschillende projectcategorieën volgt de verordening betreffende duurzame wijkcontracten (DWC).

De enige wijziging van het AHC ten opzichte van de DWC-verordening betreft de verdeling van budgetten. Hier wordt een 'participatief-samenwerkingsbudget' aan toegevoegd. Dit budget wordt gedefinieerd als « een proces of mechanisme waarbij de bevolking de bestemming van een deel van de overheidsmiddelen bepaalt ».





- 1.1 Équipement de quartier au rdc et logements aux étages :
rue de Courtrai 51-53**
Wijkvoorzieningen op de gelijkvloers en woningen
op de bovenverdiepingen : Kortrijkstraat 51-53
- 1.2 Logements : rue d'Ostende 92**
Woningen : Oostendestraat 92
- 1.3 Logements et conciergerie : rue d'Ostende 74**
Woningen en conciërgewoning : Oostendestraat 74

Projets briques

Baksteen- projecten

1 Projets briques

Lien avec le diagnostic, enjeux et priorités

Dans les enjeux repris dans le thème « Bien-être et qualité de l'habitat » nous y retrouvons l'ambition d'améliorer la qualité des logements sans accélérer le processus de gentrification, d'où l'importance de la création de logements sociaux communaux. Dans les enjeux repris dans le thème « Résilience environnementale et économique (d'ici 20 ans) » on y trouve l'ambition de soutenir une transition comportementale pour diminuer la dépendance à la mobilité en voiture privée. Cet enjeu peut aussi être amorcé par la mise en place des espaces dédiés au vélo, afin d'encourager un transfert modal vers des modes de transport doux sur le long terme. Un autre enjeu est de penser et construire avec une perspective à long terme, durable et circulaire, afin de minimiser les impacts environnementaux. Un point d'attention est donc celui de prévoir des interventions qui peuvent durer dans le temps, en évitant les travaux à fort impact (en termes de quantité de matériaux mobilisés et de déchets générés) qui ne répondent qu'à des ambitions court terme. Nous sommes invités à réfléchir à l'aménagement du futur jardin et aux équipements qui le borderont, ainsi qu'aux logements qui feront partie du programme. Si l'on veut adopter une approche « circulaire » de la construction, il est essentiel de viser avant tout la réduction des flux de matériaux et de limiter les interventions temporaires à des systèmes démontables et à faible impact environnemental.

Lors de la définition des enjeux, l'importance de la synergie avec les autres programmes de rénovation urbaine a également été identifiée. Le projets de briques seront donc cofinancés avec d'autres programmes opérant dans la zone, notamment le Contrat de Quartier Durable (CQD) « Étangs Noirs » et le programme de la Politique de la Ville (PdV), qui mettrons des budgets complémentaires.

Les équipements publics et les résultats du processus de participation citoyenne

Lors des ateliers de co-création, de la Commission de Quartier (CoQ), des Comités d'Accompagnements (CA), plusieurs pistes ont été creusées en vue d'une série d'équipements pertinents. Une liste non-exhaustive a été faite pour le dossier d'enjeux de façon à anticiper la phase de programmation, dans cette liste on y retrouvait par exemple : la maison de l'écologie/éducation permanente, un petit équipement sportif (calme) en plein air ou couvert, une ressourcerie/recyclerie sociale, un atelier vélo avec vélothèque (partage vélo-cargo et espaces de parking vélos sécurisés, etc.), une cuisine de quartier et un jardin d'herbes aromatiques et une pépinière de quartier. En partant de cette liste un travail de participation sera organisé afin de faire un choix (dans le cadre du budget participatif, opération 5.3.1). Les éléments qui en ressortaient portaient sur la nécessité d'avoir un (ou deux) équipement(s) public(s), pour assurer un contrôle social adéquat du jardin. Ces équipements sont à créer en collaboration avec les habitant-es.

Baksteenprojecten

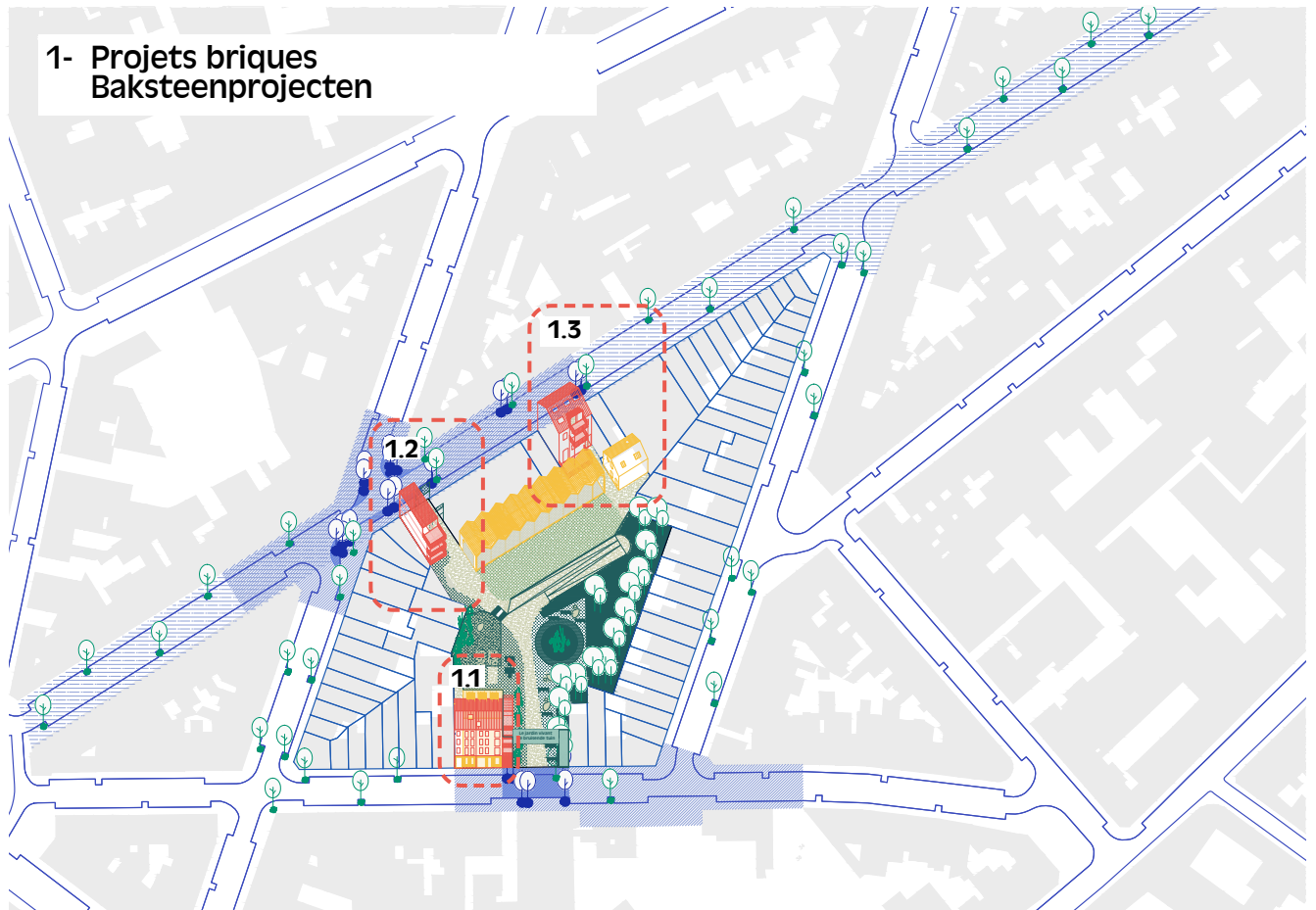
Link met de diagnose, uitdagingen en prioriteiten

Onder de uitdagingen van het thema « Welzijn en kwaliteit van huisvesting » valt de ambitie om de kwaliteit van de huisvesting te verbeteren zonder het gentrificatieproces te versnellen. De realisatie van gemeentelijke sociale woningen is daarom belangrijk. Onder de uitdagingen van het thema « Ecologische en economische veerkracht (over 20 jaar) » valt de ambitie om een gedragstransitie te ondersteunen om de afhankelijkheid van de auto in te perken. Die uitdaging kan ook worden aangepakt door de aanleg van ruimtes die voor de fiets zijn voorbehouden, om zo een modal shift naar de zachte vervoerswijzen aan te moedigen op lange termijn. Een andere uitdaging bestaat erin om vanuit een duurzaam en circulair langetermijnperspectief te denken en bouwen, om zo de milieu-impact te minimaliseren. Een aandachtspunt is dus om ingrepen te plannen die lang blijven bestaan en om werken met een hoge impact (wat betreft gemobiliseerde materialen en gegenereerd afval) die alleen aan kortetermijnambities voldoen te vermijden. We worden gevraagd om na te denken over de indeling van de toekomstige tuin en de aangrenzende uitrustingen, net als over de woningen die deel zullen uitmaken van het programma. Willen we kiezen voor een « circulaire » aanpak van de bouwwerken, dan is het essentieel om in de eerste plaats te streven naar een vermindering van de materiaalstromen en tijdelijke interventies te beperken tot demonteerbare systemen met een lage milieu-impact.

Bij het definiëren van de uitdagingen werd ook het belang van de synergie met andere stadsvernieuwingsprogramma's vastgesteld. De baksteenprojecten zullen daarom meegefinancierd worden door andere programma's in het gebied, met name het duurzaamewijkcontract Zwarte Vijvers en het programma Stadsbeleid dat aanvullende budgetten zal verstrekken.

Openbare voorzieningen en de resultaten van het burgerparticipatieproces

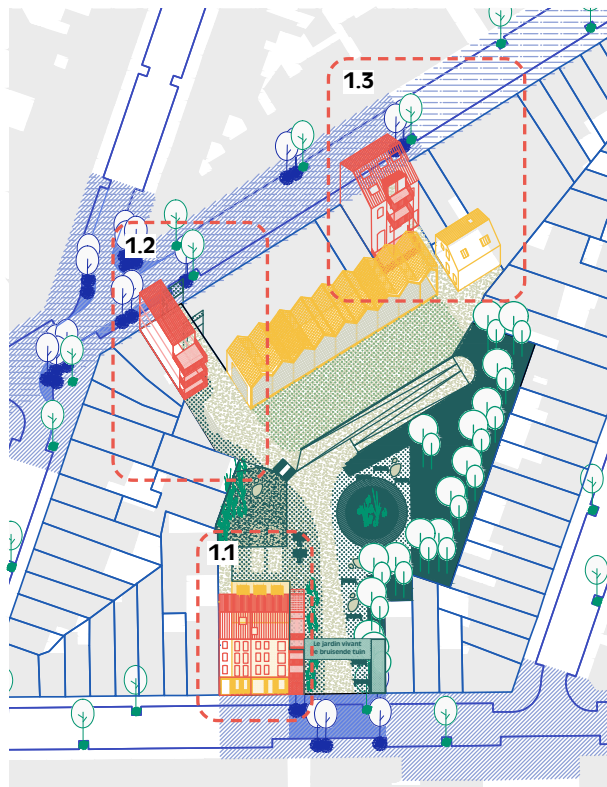
Tijdens de co-creatieworkshops van het Wijkcomité (WC) en de begeleidingscomités (BC) werden verschillende pistes verkend om een reeks relevante voorzieningen te identificeren. Voor het uitdagingendossier werd een niet-exhaustieve lijst opgesteld om op de programmeringsfase te anticiperen. In die lijst lezen we bijvoorbeeld : een huis van de ecologie/permanente vorming, een kleine (rustige) sportvoorziening in de openlucht of overdekt, een sociale kringloopwinkel, een fietsenwerkplaats met fietsbieb (gedeelde bakfietsen, beveiligde fietsenstallingen enz.), een wijkkeuken en kruidentuin en plantenkwekerij in de wijk. Op basis van die lijst zal het participatiewerk georganiseerd worden om een keuze te maken (in het kader van het participatiebudget, operatie 5.3.1). De elementen die daaruit naar voren kwamen, waren de behoefte aan een (of twee) openbare voorziening(en) om voldoende sociale controle over de tuin te garanderen. Die voorzieningen moeten in samenwerking met de bewoners gecreëerd worden.



1.1
Équipement de quartier au rdc et logements aux étages : rue de Courtrai 51-53
 Wijkvoorzieningen op de gelijkvloers en woningen op de bovenverdiepingen : Kortrijkstraat 51-53

1.3
Logements et conciergerie : rue d'Ostende 74
 Woningen en conciërgewoning : Oostendestraat 74

1.2
Logements : rue d'Ostende 92
 Woningen : Oostendestraat 92



1.1 Équipement de quartier au rez-de-chaussée et logements aux étages: rue de Courtrai 51-53

Wijkvoorzieningen op de gelijkvloers en woningen op de verdiepingen: Kortrijkstraat 51-53

Description

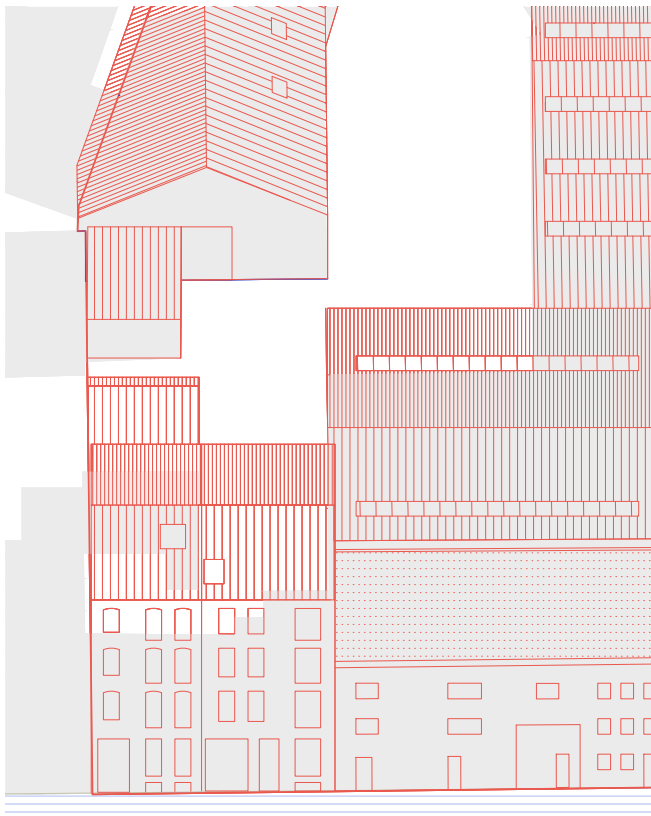
Logements sur 4 niveaux (1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, et combles) de plain-pied pour de grands appartements (3-4 chambres): l'organisation de la circulation verticale se fait par des escaliers extérieurs et une cage d'ascenseur qui articulent et animent l'entrée du Jardin Vivant, créant des terrasses privatives supplémentaires (exposées au sud) pour les logements.

Au rez-de-chaussée un équipement de quartier va voir le jour. Cet équipement aura une extension du côté Jardin Vivant.

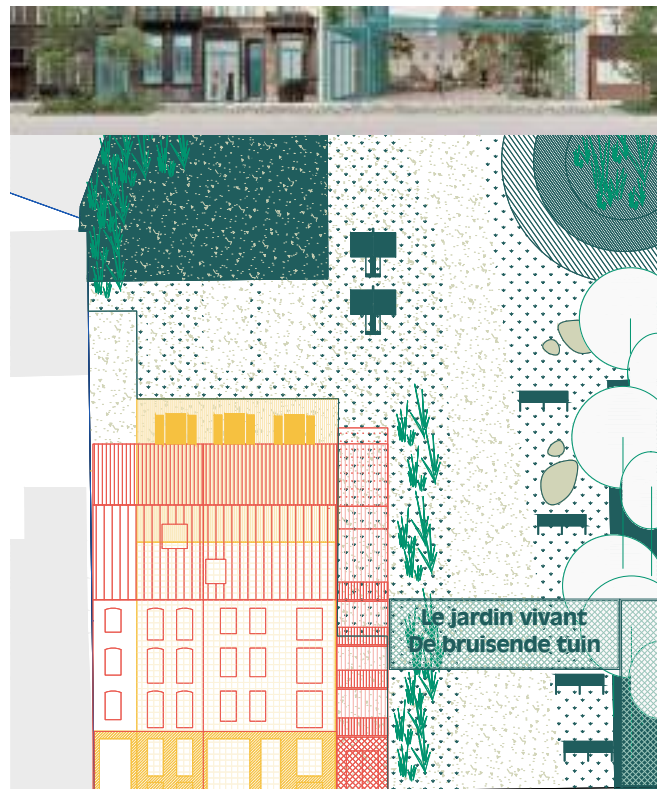
Omschrijving

Woningen op 4 verdiepingen (1^e, 2^e, 3^e en zolder), gelijkvloers voor de grote appartementen (3-4 slaapkamers): de verticale bewegingen wordt georganiseerd rond buitentrappen en een liftschacht die de ingang van de Bruisende Tuin indelen en ritme geven, wat bijkomende privéterrassen (zuid gericht) voor de woningen creëert.

Op de benedenverdieping zal een wijkvoorziening ingericht worden. Die voorziening krijgt een uitbreiding aan de kant van de Bruisende Tuin.



Situation existante.
Bestaande situatie.



Situation projetée.
Geprojecteerde situatie.

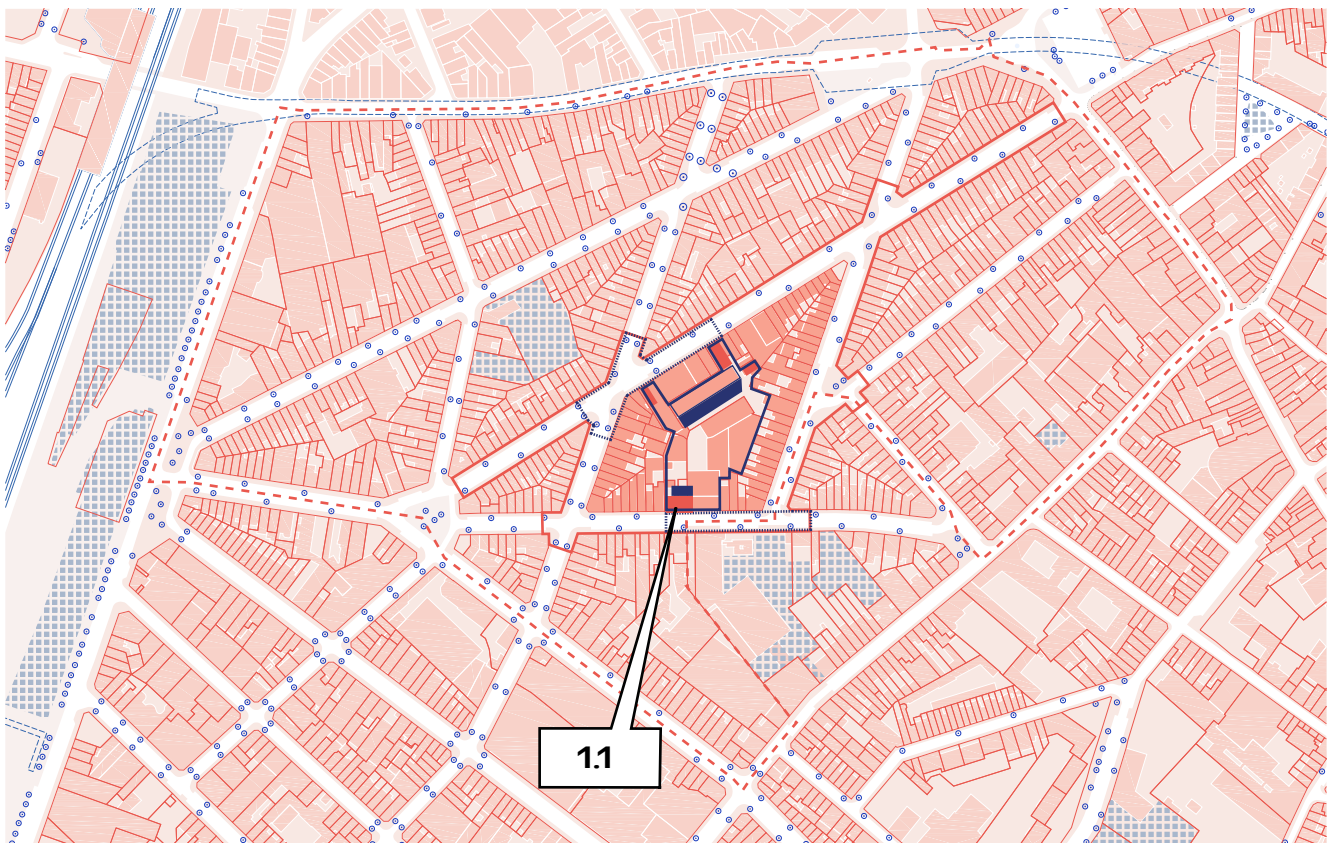
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



Rue de Courtrai 51-53
Kortrijkstraat 51-53



Photomontage d'un potentiel aménagement de l'entrée du jardin du côté rue de Courtrai.
Fotomontage van een mogelijke tuiningang aan de kant van de Kortrijkstraat.



Situation existante

Localisation

Les parcelles qui se trouvent sur la rue de Courtrai au numéro 51 et 53 sont adjacentes à l'entrée du « Jardin Vivant », le nouvel espace vert qui va voir le jour dans le CACI (opération 3.1). La partie arrière de ces parcelles va faire partie de ce jardin. Une partie de la parcelle adjacente dans la rue de Courtrai 47-49 va héberger la circulation verticale et les balcons des appartements.

Informations générales

Adresse:

Rue de Courtrai 51-53, avec une partie de la parcelle adjacente (rue de Courtrai 47-49).

Situation de droit:

PRAS zone de mixité dans une ZICHEE, pas de PPAS, bâtiments inscrits à l'inventaire du patrimoine architecturale.

Propriétaire:

Achat en cours par la Commune de Molenbeek-Saint-Jean (dans le cadre du CQD Étang Noir).

Parcelle(s):

765H3 , 765R3 , 765N (partie), 752D3 (partie)

Situation existante:

Logements côté rue avec ateliers en intérieur de l'îlot. Il y a une servitude pour donner accès aux entrepôts en intérieur de l'îlot parcelle 765C3, une partie de la parcelle 752D3 (rue de Courtrai 47-49).

État:

Très dégradé/insalubre.

Principes constructifs et gabarit:

Maçonnerie et dalles et toiture en structure bois ou béton, rdc + 3 étages + toiture (avec annexes à l'arrière).

Inventaire des sols:

765H3 = non testé; 765R3 = cat 2; 765N = cat 3 en raison de la présence des pollutions dans le sol et dans l'eau souterraine.

Bestaande situatie

Lokalisatie

De percelen op nummer 51 en 53 in de Kortrijkstraat grenzen aan de ingang van de « Bruisende Tuin », de nieuwe groene ruimte die in het AHC wordt aangelegd (operatie 3.1). Het achterste deel van deze percelen zal deel uitmaken van die tuin. In een deel van het aangrenzende perceel Kortrijkstraat 47-49 zal het verticale verkeer en de balkons van de appartementen ondergebracht worden.

Algemene informatie

Adres:

Kortrijkstraat 51-53, inclusief een deel van het aangrenzende perceel (Kortrijkstraat 47-49).

Rechtstoestand:

GBP gemengd gebied in een GCHEWS, geen BBP, gebouwen ingeschreven in de inventaris van het architecturaal erfgoed.

Eigenaar:

Wordt momenteel aangekocht door de gemeente Sint-Jans-Molenbeek (in het kader van het DWC Zwarte Vijvers).

Perce(e)l(en):

765H3 , 765R3 , 765N (gedeeltelijk), 752D3 (gedeeltelijk)

Bestaande toestand:

Huisvesting straatkant met werkplaatsen in binnenhuizenblok. Er geldt een erfdiensbaarheid om doorgang te verlenen naar de opslagplaatsen in het binnenhuizenblok perceel 765C3, een deel van perceel 752D3 (Kortrijkstraat 47-49).

Staat:

Sterk vervallen/onbewoonbaar.

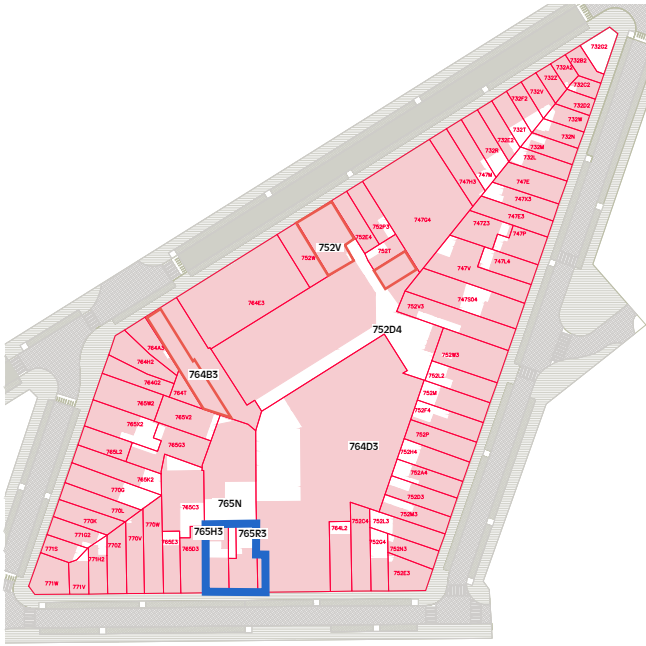
Bouwprincipes en -profiel:

Metselwerk en betonplaten en dak in hout- of betonstructuur, gelijkvloers + 3 verdiepingen + dak (met bijgebouwen achteraan).0

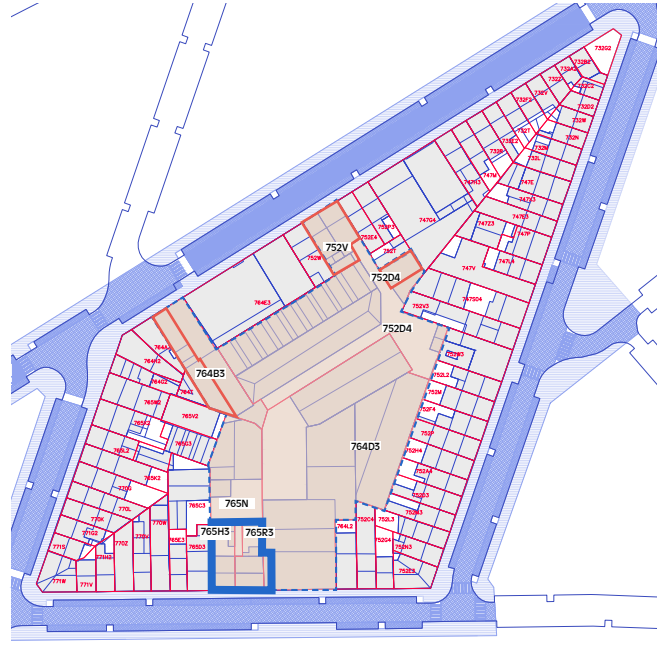
Bodeminventaris:

765H3 = niet getest 765R3 = cat 2 765N = cat 3 door de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en in het grondwater.

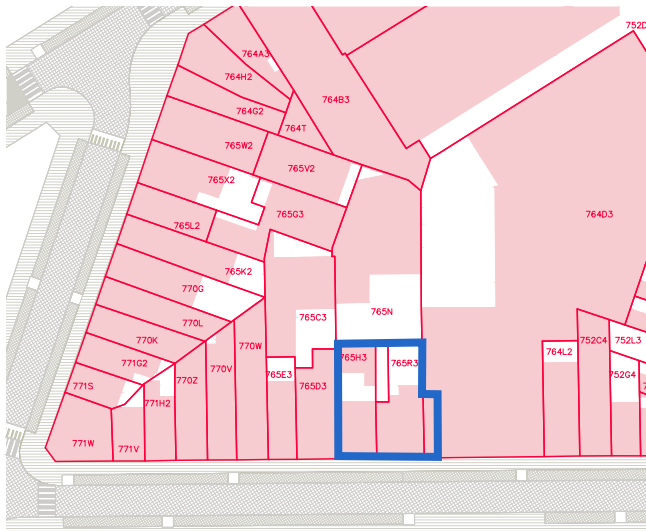
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



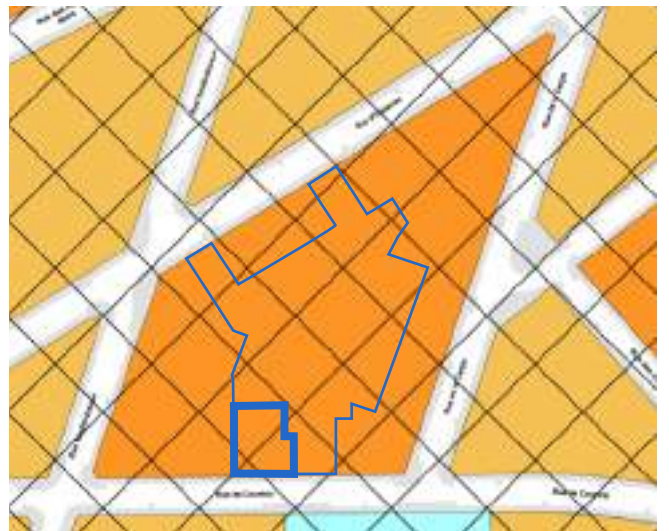
Localisation et périmètre de l'opération 1.1
 Locatie in perimeter van de operatie 1.1



Localisation et périmètre de l'opération 1.1
 Locatie in perimeter van de operatie 1.1



Localisation et périmètre de l'opération 1.1
 Locatie in perimeter van de operatie 1.1



Localisation et périmètre de l'opération 1.1
 Locatie in perimeter van de operatie 1.1



Légende - Legende

-  CAT. 0
-  CAT. 0+2
-  CAT. 0+3
-  CAT. 0+4
-  CAT. 1
-  CAT. 2
-  CAT. 3
-  CAT. 4

Pollution des sols.
 Bodemvervuiling.

Données du projet

Description du projet

Création d'une nouvelle typologie (novatrice) de logements publics (accès PMR, travail d'articulation avec les espaces publics, espace prévus pour la mobilité douce, etc.), et d'un équipement de quartier en lien avec le « Jardin Vivant ». Nous imaginons notamment :

- une nouvelle circulation verticale, desservis par une cage d'escalier et aussi un ascenseur, rendant les appartements de plain-pied accessibles aux PMR ;
- des espaces extérieurs (balcons, terrasses) pour articuler la grille d'entrée du Jardin Vivant et donner des espaces de respiration aux logements. Ces balcons/terrasses pourraient aussi avoir une fonction de « contrôle sociale » sur l'espace public ;
- des espaces au rez de chaussée dédiés à la mobilité douce (comme des parkings vélos privatifs, et des espaces pour les poussettes).

Au rez-de-chaussée un équipement de quartier va voir le jour dans le volume de bâtiments existants mais aussi dans une extension de 74 m² du côté jardin. Ceci permettra une activation de l'entrée du jardin. Cet équipement doit répondre aux besoins et demandes des habitant-es du quartier et aussi des associations (asbl) actives dans le périmètre associé du CACI. Les idées qui sont ressorties des moments de participation (ateliers de co-création) ont mis en avant l'envie d'avoir en lien avec le jardin des équipements tels que :

- une cuisine de quartier, en lien avec un jardin d'herbes aromatiques et un compost ;
- une salle polyvalente chauffée pour diverses activités (par exemple : une salle d'étude pour les étudiant-es habitant dans les logements surpeuplés, un espace pour des moments conviviaux, pour des activités scolaires, etc.) ;
- un espace de vente/échange solidaire des vêtements, objets et jouets de deuxième main ;
- un atelier de quartier (création et réparation d'objets, mobiliers, etc.) ;
- une vélothèque pour enfants (avec service de partage vélo-cargo et espaces de parking vélos sécurisés, etc.) ;
- un espace dédié à l'apprentissage et au partage (éducation permanente, etc.) et aussi partage des pratiques solidaires et durables (la maison de l'écologie/maison du vivant, etc.) ;
- un petit équipement sportif (de sport calme) en plein air ou couvert, avec une attention particulière à l'inclusion de tous les âges et de tous les genres.

Le choix des équipements devra faire l'objet d'un processus de participation à plus long terme que la rédaction du dossier de base du CACI. L'action socio-économique 5.1 facilitera la création d'un « collectif de quartier - buurt collectief » et la prise de décision en matière d'équipement souhaités par les habitant-es (opération 5.3.1), les associations, et les écoles avoisinantes. Le budget participatif va jouer un rôle important dans l'aménagement spécifique du « Jardin Vivant » et aussi aux interactions avec le(s) équipement(s) qui va(vont) le border. Un montant d'environ 350.000 € sera dédié à ça. Ce budget sera utilisé pour aménager les jardins et pour créer des éléments qui puisse aider l'ancrage de l'équipement au sein du quartier (par exemple avec un four à pain, ou un jardin d'herbes aromatiques, etc.).

Gegevens project

Omschrijving van het project

Creëatie van een nieuwe (innovatieve) typologie van openbare huisvesting (toegang PBM, verbindingen met openbare ruimtes, ruimte voor zachte mobiliteit enz.) en een wijkvoorziening gelinkt met de « Bruisende Tuin ». We denken meer bepaald aan :

- een vernieuwd verticaal verkeer bediend door een trappenhuis en ook door een lift, zodat de appartementen op de gelijkvloers toegankelijk worden voor personen met beperkte mobiliteit ;
- buitenruimtes (balkons, terrassen) die aansluiten op de toegangspoort van de Bruisende Tuin en om de appartementen ademruimte te geven. Die balkons/terrassen kunnen ook een « sociale-controlefunctie » op de openbare ruimte uitoefenen ;
- ruimtes op de gelijkvloers voor zachte mobiliteit (zoals een private fietsenstalling en ruimte voor kinderwagens).

Op de gelijkvloers wordt een wijkvoorziening ingericht binnen het volume van de bestaande gebouwen, maar ook een uitbreiding van 74 m² aan de tuinzijde. Op die manier kan de ingang naar de tuin geactiveerd worden. Die voorziening moet tegemoetkomen aan de wensen en behoeften van de buurtbewoners en verenigingen (vzw's) actief in de geassocieerde perimetre van het AHC. Uit de ideeën die uit de participatiemomenten (co-creatiewerkshops) naar voren kwamen, bleek dat de wens bestaat om in de tuin te profiteren van voorzieningen zoals :

- een buurtkeuken, gekoppeld aan een kruidentuin en een compostplaats ;
- een verwarmde polyvalente ruimte voor uiteenlopende activiteiten (bijv. een studieruimte voor studenten die in overvolle woningen wonen, een ruimte voor ontmoetingsmomenten, voor schoolactiviteiten enz.) ;
- een ruimte voor de solidaire verkoop/ruil van tweedehands kleding, voorwerpen en speelgoed ;
- een buurtwerkplaats (realisatie en herstelling van objecten, meubels enz.) ;
- een fietsbieb voor kinderen (met gedeelde bakfietsen en beveiligde fietsenstallingen enz.) ;
- een ruimte voorbehouden voor leren en delen (voortgezette vorming enz.) ; en ook het delen van solidaire en duurzame reflexen (milieuhuis/huis van het leven enz.) ;
- een kleine sportvoorziening (rustige sport) in de openlucht of overdekt, met bijzondere aandacht voor de inclusie van alle leeftijden en geslachten.

De keuze van de voorzieningen zal het onderwerp moeten zijn van een participatieproces op langere termijn dan het opstellen van het AHC-basisdossier. Socio-économische actie 5.1 zal de oprichting van een « buurtcollectief - collectif de quartier » en de besluitvorming over de door bewoners (operatie 5.3.1), verenigingen en naburige scholen gewenste voorzieningen vergemakkelijken. Het participatiebudget zal een belangrijke rol spelen in de specifieke aanleg van de « Bruisende Tuin » en de interacties met de voorzieningen die daarrond (zullen) worden aangelegd. Hiervoor wordt een bedrag van ongeveer € 350.000 uitgetrokken. Dat budget zal ingezet worden om de tuinen aan te leggen en elementen te creëren die de voorziening in de wijk kunnen verankeren (bijvoorbeeld een broodoven of een kruidentuin enz.).



Localisation et périmètre de l'opération 1.1 dans l'îlot en axonométrie (image prise de Google Maps/Google Earth en Septembre 2023)
Locatie en perimeter van de operatie 1.1 (afbeelding overgenomen van Google Maps/Google Earth in september 2023)

Type d'opération

Prioritaire

Opération(s) associée(s)

- 3.1 Le « Jardin Vivant »
- 5.1 Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif
- 5.3.1 Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant
- 5.3.2 Budget « convivialité de quartier »
- 3.2.1 Aménagement test participatif et accompagnement à la verdurisation des façades et des voiries du périmètre CACI
- 3.2.3 Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue de Courtrai

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Partenariat(s) envisagé(s)

- asbl Periferia
- asbl La Rue
- asbl Move
- asbl Toestand (en charge de l'occupation temporaire du Park Ouest)
- École la Rose des vents
- École Windroos
- Futurs occupants temporaires du site rue de Courtrai 47-49
- Service des Propriétés communales et Logements (Commune)

Programme détaillé

Superficie au sol concernée par le projet 349 m²

Rez-de-chaussée: équipement de quartier

Dans les volumes existants 113 m²
 Extensions côté jardin 74 m²
 Terrasse côté jardin 60 m²

Entrée aux logements 38 m²
 Passage pour servitude 66 m²

1^{er} étage: logement 3-4 chambres

Dans les volumes existants 149 m²
 Terrasse privative + circulation verticale 38 m²

2^{ème} étage: logement 3-4 chambres

Dans les volumes existants 149 m²
 Terrasse privative + circulation verticale 38 m²

3^{ème} étage: logement 3-4 chambres

Dans les volumes existants 149 m²
 Terrasse privative + circulation verticale 38 m²

4^{ème} étage (combles): logement 3 chambres

Dans le toit + 2 lucarnes 120 m²
 Terrasse privative + circulation verticale 38 m²

Type operatie

Prioritair

Verbonden actie(s)

- 3.1 De « Bruisende Tuin »
- 5.1 Taakmanager voor de voortzetting van de deurtot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget
- 5.3.1 Besprekings- en selectieproces voor de inrichtingen en voorzieningen in de Bruisende Tuin
- 5.3.2 Budget « buurtleefbaarheid »
- 3.2.1 Ontwikkeling van een participatieve test en begeleiding van de vergroening van de gevels en wegen in de AHC-perimeter
- 3.2.3 Aanleg van « beplante oases » en veiliger oversteekplaatsen in de Kortrijkstraat

Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gepland(e) partnership(s)

- asbl Periferia
- asbl La Rue
- asbl Move
- vzw Toestand (verantwoordelijk voor het tijdelijke gebruik van het Westpark)
- École la Rose des vents
- Windrooschool
- Toekomstige tijdelijke gebruikers van de site Kortrijkstraat 47-49
- Dienst Gemeente-eigendommen en woningen (gemeente)

Gedetailleerd programma

Grondoppervlakte van het project 349 m²

Gelijkvloers: wijkvoorziening

Binnen de bestaande volumes 113 m²
 Uitbreidingen tuinkant 74 m²
 Terras tuinkant 60 m²

Ingang naar woningen 38 m²
 Doorgang erfdiensbaarheid 66 m²

1^e verdieping: woning 3-4 slaapkamers

Binnen de bestaande volumes 149 m²
 Privéterras + verticaal verkeer 38 m²

2^e verdieping: woning 3-4 slaapkamers

Binnen de bestaande volumes 149 m²
 Privéterras + verticaal verkeer 38 m²

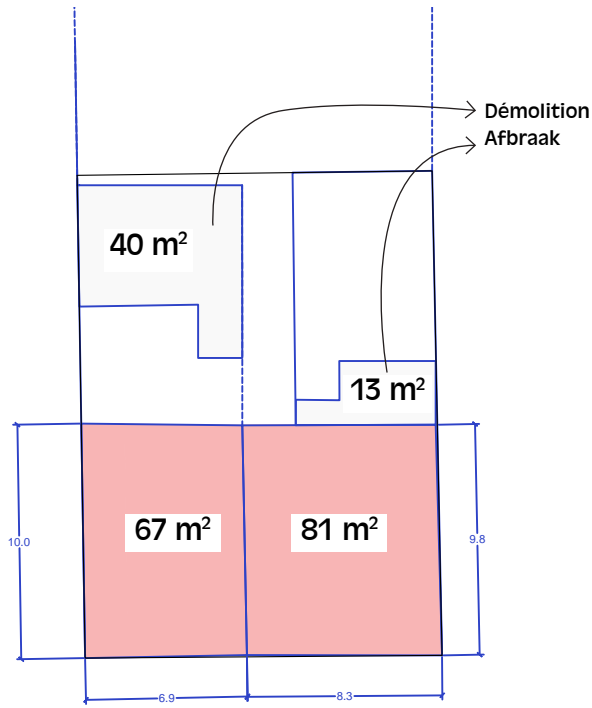
3^e verdieping: woning 3-4 slaapkamers

Binnen de bestaande volumes 149 m²
 Privéterras + verticaal verkeer 38 m²

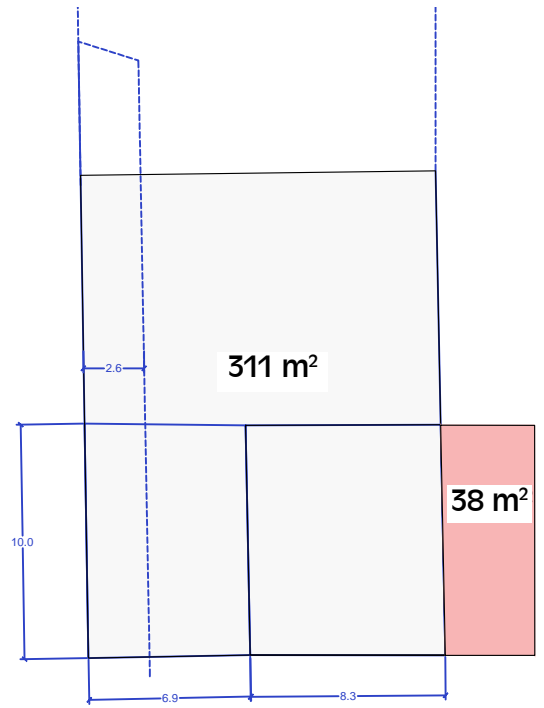
4^e verdieping (zolder) woning 3 slaapkamers

In het dak + 2 dakramen 120 m²
 Privéterras + verticaal verkeer 38 m²

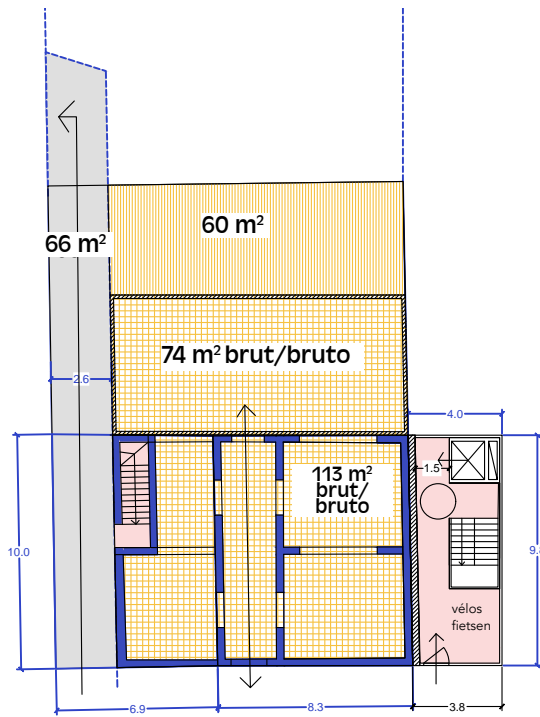
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



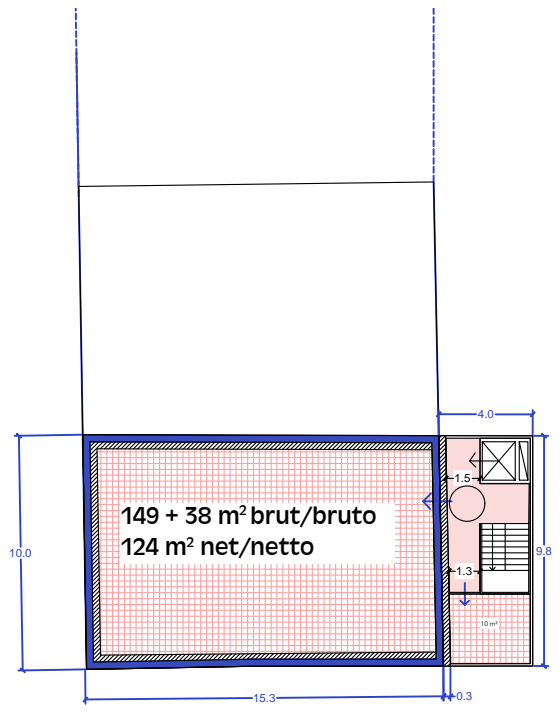
Rez-de-chaussée: situation existante.
Gelijkvloers: bestaande situatie.



Rez-de-chaussée: surfaces au sol.
Gelijkvloers: vloeroppervlak.







Rez-de-chaussée: situation projetée.
Gelijkvloers: geprojecteerde situatie.



Étages: situation projetée.
Verdiepingen: geprojecteerde situatie.

Légende - Legenda

	Logements Woningen		Terrasse Terras
	Distribution verticale Verticale verdeling		Équipement de quartier Buurtvoorzieningen

Objectifs

- Création de quatre grands appartements très qualitatifs avec accès PMR, des espaces pour garer vélos et poussettes et aussi des terrasses qui donnent sur l'entrée du « Jardin Vivant », pour y articuler une « entrée habitée »;
- Création d'un équipement de quartier pour animer l'entrée du jardin côté rue de Courtrai et aussi l'arrière (côté intérieur de l'îlot). Cet équipement traversant pourra fonctionner autant pendant les heures d'ouverture du jardin qu'indépendamment. L'extension de l'équipement côté jardin (avec une généreuse terrasse) assurera le « contrôle social » de l'espace public autour.
- Ancrer le développement de cet équipement dans une logique de « participation dans le long-terme » : la programmation de cet espace et son articulation avec le jardin devra faire l'objet des discussions et choix du « collectif de quartier - buurt collectief ».
- Pour répondre aux enjeux environnementaux, tel que la « circularité » il faut penser et construire avec une perspective à long terme, durable et circulaire (en minimisant les impacts des constructions). La polyvalence des espaces d'équipement et leur adaptabilité dans le temps devient donc essentiel dans leur conception. La création d'espaces « capables », qui tiennent compte des qualités du bâti existant, doit primer sur la conception d'espaces adaptés à un usage spécifique. Il est aussi essentiel de viser à la réduction des flux de matériaux, de limiter les interventions temporaires à des systèmes démontables et à faible impact environnemental. Il faut également prêter une attention particulière au stockage de matériaux en lien avec les chantiers de rénovation, pour faciliter le réemploi de matériaux.

Conditions de réussite

- Trouver des partenaires pour l'exploitation et la gestion ;
- Co-financement pour l'acquisition, les études et les travaux (CQD Étangs Noirs & Politique de la Ville axe 1) ;
- Il faudra veiller à l'intégration du nouveau bâtiment (l'extension côté jardin) et de sa terrasse dans l'aménagement du « Jardin Vivant ». Aussi le projet de grillage d'entrée sera en continuité avec celui du Jardin Vivant. Cette double entrée (aux logements et au jardin) doit être cohérente et créée en concertation entre les architectes paysagistes qui développeront le projet du Jardin Vivant, et les architectes qui élaboreront le projet d'équipement et de logements de l'immeuble ;
- Ce projet doit aussi faire le lien avec le projet de partage et communauté d'énergie (fiches 5.2.2 et 5.2.4) et le projet de gestion intégré des eaux de pluie à l'échelle de l'îlot (fiche 5.2.3).

Doelstellingen

- Realisatie van vier hoogwaardige, ruime appartementen met PBM-toegang, ruimtes om fietsen en kinderwagens te stallen en terrassen die uitgeven op de ingang van de "Bruisende Tuin" om daar een "bewoonde ingang" aan vast te haken.
- Realisatie van een buurtvoorziening om de tuiningang aan de kant van de Kortrijkstraat en de achterzijde (binnenhuizenblok) te verlevendigen. Deze doorloopvoorziening zal zowel tijdens de openingsuren van de tuin als onafhankelijk van de werking van de tuin kunnen functioneren. De uitbreiding van de voorziening aan de tuinkant (met een ruim terras) zal een "sociale controle" op de omliggende openbare ruimte uitoefenen.
- De ontwikkeling van deze voorziening in een filosofie van "participatie op lange termijn" verankeren: de programmering van deze ruimte en de band met de tuin moeten het voorwerp uitmaken van besprekingen en keuzes door het "buurtcollectief - collectief de quartier".
- Om de milieu-uitdagingen zoals "circulariteit" aan te gaan, moeten we denken en bouwen vanuit een duurzaam, circulair perspectief op lange termijn (en de impact van de bouwwerken minimaliseren). De veelzijdigheid en het aanpassingsvermogen door de tijd heen van de voorzieningsruimtes is daarom essentieel bij het ontwerp ervan. De creatie van "nuttige" ruimtes berekend op de eigenschappen van de bestaande bebouwing moet primeren op het ontwerp van ruimtes die voor een specifiek doeleind bestemd zijn. Het is ook essentieel om de materiaalstromen in te perken, en de tijdelijke interventies te beperken tot demonteerbare systemen met een lage milieu-impact. Bovendien moet bijzondere aandacht besteed worden aan de opslag van materialen voor renovatiewerken om ze gemakkelijker opnieuw te kunnen gebruiken.

Slaagvoorwaarden

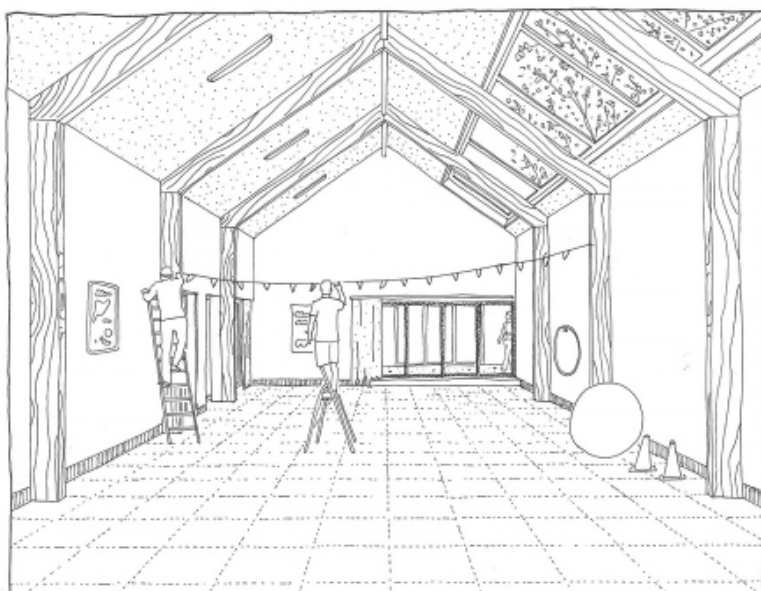
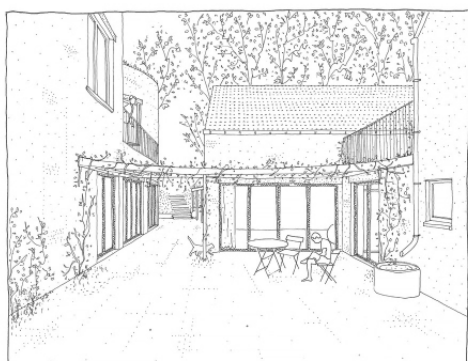
- Partners vinden voor de uitbating en het beheer :
- Cofinanciering voor de aankoop, studies en werken (DWC & Stadsbeleid pijler 1).
- Het nieuwe gebouw (uitbreiding tuinkant) en het bijhorende terras moeten in de aanleg van de "Bruisende Tuin" geïntegreerd worden. Het ontwerp van de ingangsomheining moet daarom aansluiten op dat van de Bruisende Tuin. Die dubbele ingang (naar de woningen en naar de tuin) moet coherent zijn en ontworpen worden in overleg met de landschapsarchitecten die de Bruisende Tuin zullen tekenen en de architecten die de woningen en voorziening van het gebouw zullen ontwerpen.
- Het ontwerp moet ook de brug slaan met het energiedelings- en energiegemeenschapsproject (fiches 5.2.2 en 5.2.4) en het project voor het geïntegreerd regenwaterbeheer op huizenblokniveau (fiche 5.2.3).

Recommandations

- Il est important que le projet réalisé soit inclusif (en prêtant attention à l'inclusion de tous les âges et de tous les genres);
- Il est essentiel que le processus de participation se développe sur un temps long (fiche projet 5.1 et 5.3) et qu'il inclut l'aménagement et le programme (usage) de l'équipement au rdc dans la réflexion plus large sur le jardin mené par le collectif de voisinage;
- Ce projet doit aussi faire le lien avec les ambitions et opportunités liées à Révolution, et essayer d'être le plus exemplaire possible dans un démarche « durable » au sens large (rénovation et réemploi, isolation énergétiques avec des matériaux locaux et sains, production locale d'énergie -et partage-, gestion intégrée des eaux de pluie, attention à la biodiversité, etc.);
- Il est également important que ce projet, qui fait le lien avec l'entrée du jardin, intègre la faune et la flore dans son architecture dès la conception (toiture, façades, etc.);
- La rénovation de ces deux bâtiments et l'installation d'un équipement au rez-de-chaussée est une occasion importante de partager des pratiques « durables » au sens large du terme dans le quartier (et aussi dans la région). Ce projet dans les différentes phases de chantier devrait être visité en tant que projet exemplaire;
- Essentiel est la prise en compte de la pollution des sols, en trouvant des solutions pour favoriser (si possible) une végétation dense et en plein terre (même si probablement sur dalle);
- Compte tenu de la pollution des sols, il est important que des solutions pour les réservoirs d'eau de pluie hors sol soient élaborées dès la conception architecturale et intégrées au projet dès le départ.

Aanbevelingen

- Belangrijk is dat het project inclusief is (aandacht voor de inclusie van alle leeftijden en geslachten).
- Essentieel is dat het participatieproces over een voldoende lange periode wordt ontwikkeld (projectfiche 5.1 en 5.3) en rekening houdt met de inrichting en het programma (bestemming) van de voorziening op de gelijkvloers in de breedst mogelijke denkoefening rond de tuin door een buurtcollectief.
- Dat project moet ook de link leggen met de ambities en kansen gekoppeld aan Renolution en proberen om zo exemplarisch mogelijk te zijn in een "duurzame" aanpak in ruime zin (renovatie en hergebruik, energie-isolatie met lokale en gezonde producten, plaatselijke energieproductie en -deling, geïntegreerd regenwaterbeheer, aandacht voor biodiversiteit enz.).
- Daarnaast is het belangrijk dat dit project de brug slaat met de ingang van de tuin, en de fauna en flora van bij het ontwerp in zijn architectuur integreert (dak, gevels enz.).
- De renovatie van beide gebouwen en de inrichting van een voorziening op de gelijkvloers is een belangrijke gelegenheid om "duurzame" gewoontes in brede zin te delen in de hele wijk (en ook in het gewest). In de verschillende werkfasen zou dit project als exemplarisch project bezocht worden.
- Essentieel is dat rekening gehouden wordt met de bodemverontreiniging door oplossingen te vinden die (zo mogelijk) een dichte beplanting in volle grond (zelfs indien wellicht boven een betonplaat) bevorderen.
- Gezien de bodemverontreiniging is het belangrijk dat er oplossingen voor bovengrondse regenwatertanks uitgewerkt worden van bij het architecturale ontwerp en van meet af aan in het project geïntegreerd worden.



Référence d'espace « capable » et polyvalent pour un équipement de quartier (projet « Gue », Karbon' 2023),

Referentie voor een « capabele » multifunctionele ruimte voor een buurtvoorziening (« Gue »-project, Karbon' 2023),



Référence de l'équipement de quartier « Cygnes », avec terrasse extérieure et extension côté jardin (Ixelles, Karbon' 2023),
Referentie voor de wijkvoorziening « Cygnes », met buitenterras en tuinuitbreiding (Elsene, Karbon' 2023),

Plan financier - Financieel plan

Le coût total de l'opération est de 3.952.347 euros.

Un cofinancement est prévu pour l'acquisition du bien Courtrai 51 de Beliris et du CQD « Etangs Noirs ». L'achat du bien au 53 rue de Courtrai est subside par la PdV axe 1 et par la Commune.

Un cofinancement est prévu pour la rénovation des logements et l'aménagement d'une partie de l'équipement au rdc (demande subside PdV axe 1).

Le financement du CACI de cette opération est de 350.000 EUROS.

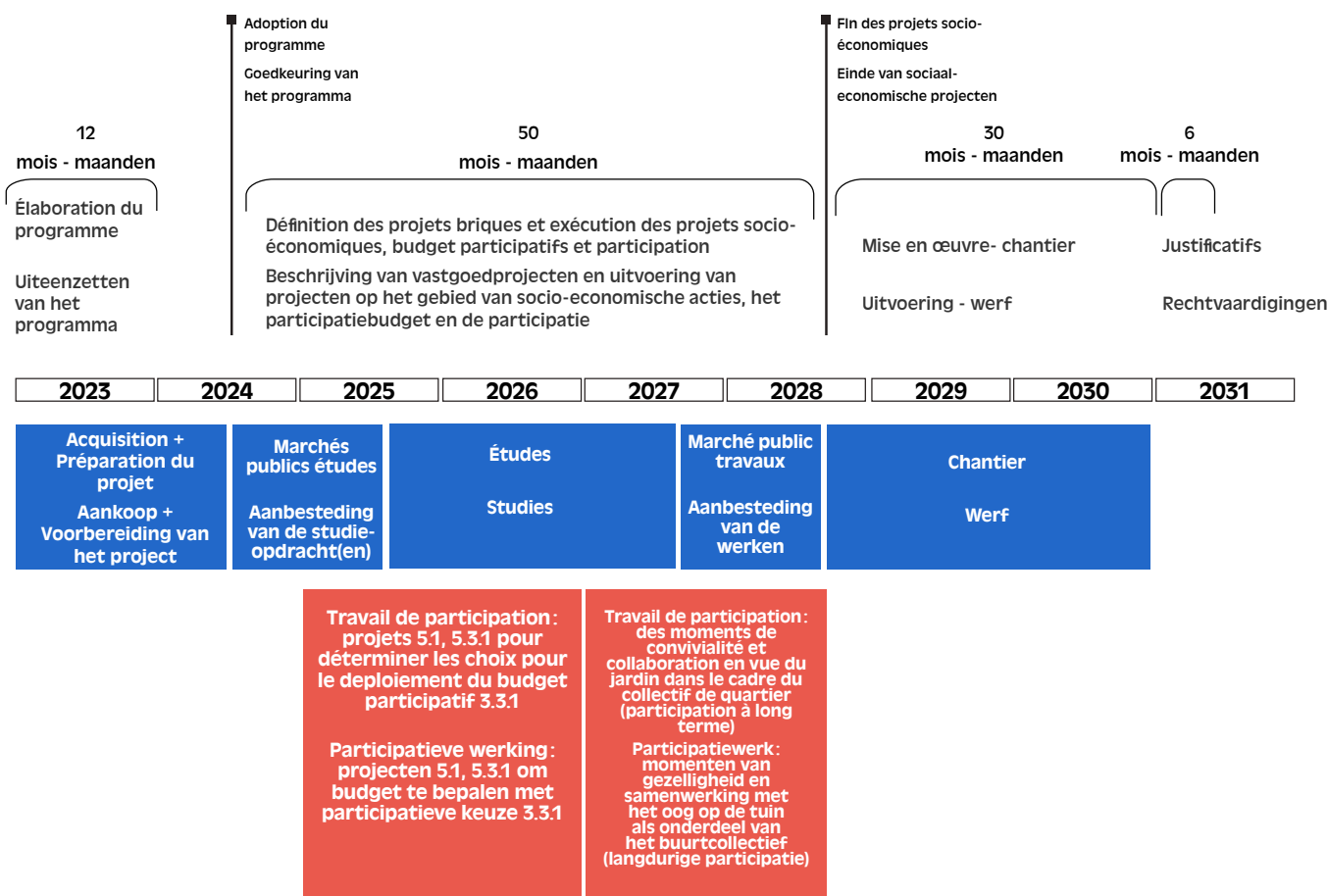
De totale kostprijs van de operatie komt op 3.952.347 euro.

Er is een cofinanciering gepland voor de aankoop van het pand Kortrijk 51 van Beliris en van het DWC "Zwarte Vijvers". De aankoop van het pand aan de Kortrijkstraat 53 wordt gesubsidieerd door Stadsbeleid pijler 1 en de gemeente.

Er is cofinanciering gepland voor de renovatie van de accommodatie en de inrichting van een deel van de faciliteiten op de gelijkvloers (Stadsbeleid pijler 1 subsidie-aanvraag).

De financiering van het AHC voor deze operatie bedraagt 350.000 euro.

Planning



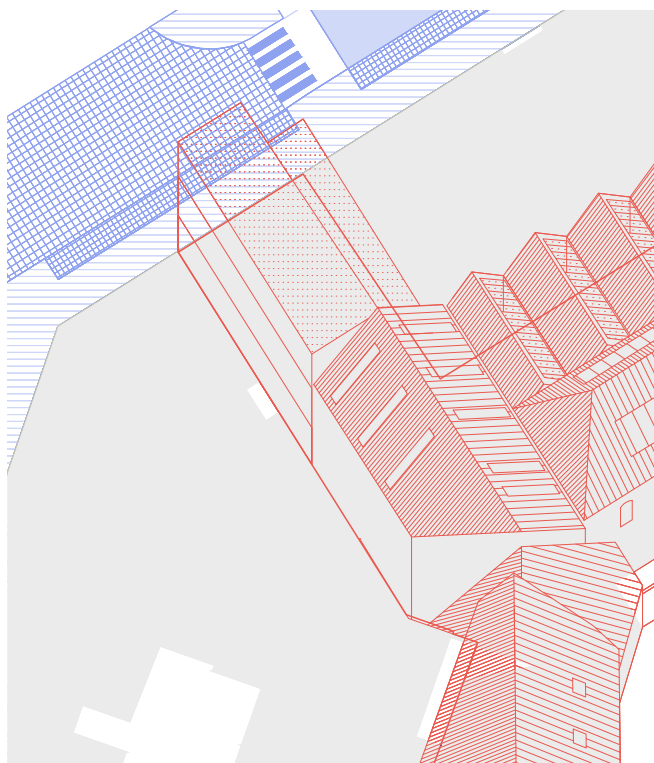
1.2 Logements rue d'Ostende 92

Description

Cet immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural. Ce projet vise à réhabiliter ce bâtiment d'angle, rendu peu visible par la présence du parking couvert adjacent. Deux logements sur 3 niveaux (rdc, 1^{er}, 2^{ème}) vont y voir le jour. Cette opération se trouve à l'entrée du « Jardin Vivant » à partir de la rue d'Ostende. L'articulation avec l'accès au jardin se fait sur le côté par une entrée donnant sur l'espace piétonnier d'allée au jardin. Un système de double grillage séparera l'accès au logement et au jardin. Au rez-de-chaussée un espace sera dédié aux communs de l'immeuble pour y ranger les vélos et les poussettes.

La plus grande partie de cette parcelle va être transformée en jardin. L'opération de logements va devenir l'ancrage du jardin côté rue, en y assurant ainsi un bon « contrôle social ». Le jardin sera fermé le soir, donc ces logements vont profiter du calme de leur emplacement, et de la végétalisation de l'intérieur de l'îlot. Des terrasses et balcons vont créer des espaces de vie généreux et aussi donner aux logements des espaces extérieurs orientés sud et avec vue directe sur le jardin.

Un système de double grillage (un côté rue, et l'autre plus loin dans l'allée au jardin) permettra l'accès aux logements quand le jardin est fermé.



Situation existante.
Bestaande situatie.

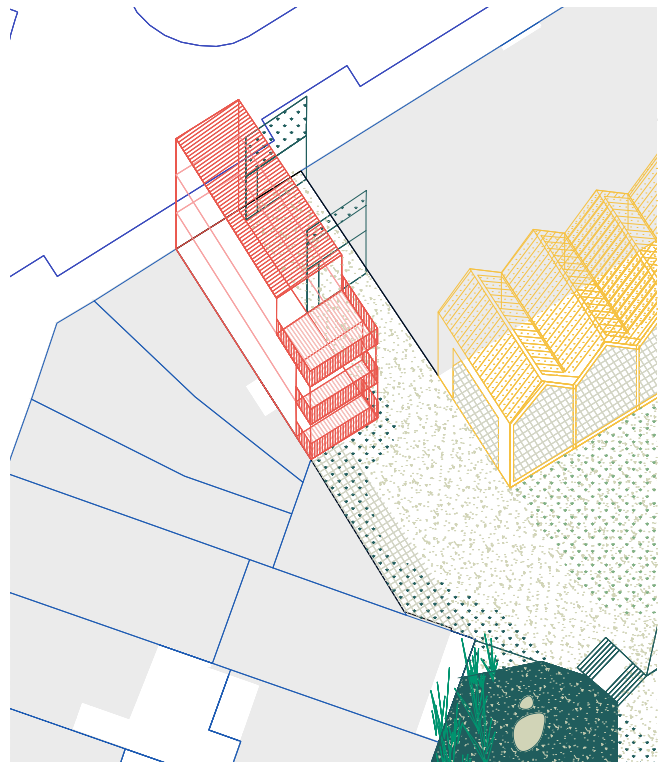
Woningen Oostende- straat 92

Omschrijving

Dit pand staat ingeschreven in de inventaris van het architecturale erfgoed. Het project is gericht op de opwaardering van het hoekpand dat nagenoeg verdwijnt achter de aangrenzende overdekte parkeergarage. Twee woningen op 3 verdiepingen (0, 1 en 2) zullen er ingericht worden. Deze operatie is bij de ingang van de "Bruisende Tuin" vanaf de Oostendestraat gelegen. Het sluit langs de zijkant aan op de tuin via een ingang die uitkomt op de voetgangersruimte van de tuindoorgang. Een systeem met dubbele omheining zal de toegang naar de woningen scheiden van die naar de tuin. Op de benedenverdieping wordt een ruimte voorbehouden als gemeenschappelijke ruimte van het gebouw om er fietsen en kinderwagens te stallen.

Het grootste deel van dit perceel zal als tuin heraanlegd worden. De huisvestingsoperatie wordt de verankering van de tuin aan de straatkant, door daar een goede "sociale controle" te verzekeren. De tuin wordt 's avonds afgesloten zodat de woningen kunnen profiteren van de rustige ligging en de vergroening in het binnenhuizenblok. De terrassen en balkons zullen royale leefruimtes vormen, en garanderen de woningen zo zuidgerichte buitenruimtes met rechtstreeks uitzicht op de tuin.

Een systeem met dubbele omheining (één aan de straatkant, één verder in de doorgang naar de tuin) biedt toegang tot de woningen wanneer de tuin gesloten is.



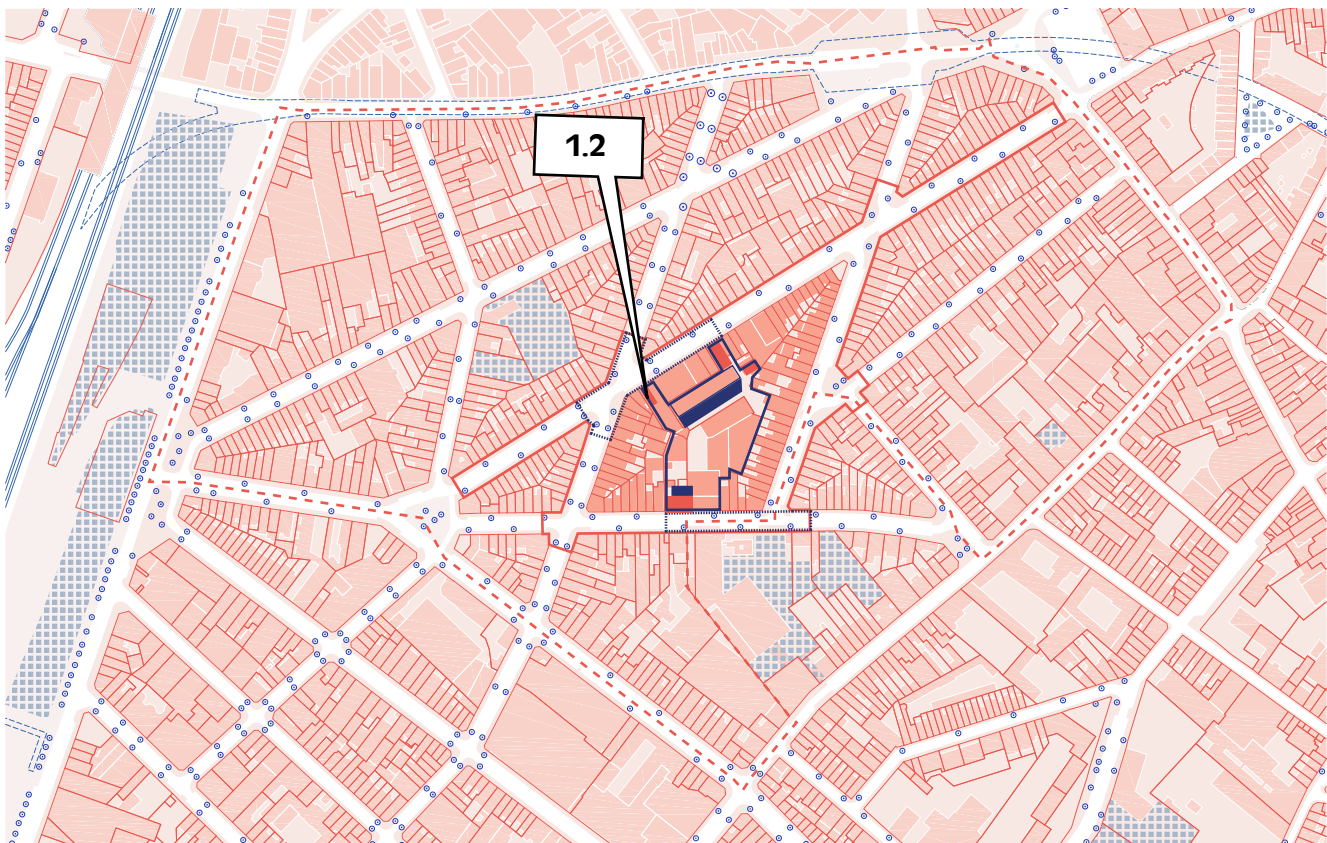
Situation projetée.
Geprojecteerde situatie.



Rue d'Ostende 92
Oostendestraat 92



Photomontage d'un potentiel aménagement de l'entrée du jardin du côté rue d'Ostende.
Fotomontage van een mogelijke tuiningang aan de kant van de oostendestraat.



0 25 50 100 250 500 750

Situation existante

Localisation

La parcelle se trouve sur la rue d'Ostende au numéro 92. À cet endroit se trouvera une des entrées du « Jardin Vivant », le nouvel espace public qui va voir le jour dans le cadre du CACI (opération 3.1).

Informations générales

Adresse: Rue Ostende 92

Situation de droit: PRAS zone de mixité dans une ZICHEE, pas de PPAS, bâtiment inscrit à l'inventaire du patrimoine architecturale.

Propriétaire: Propriétaire privé, bien en vente publique.

Parcelle(s): 764B3

Situation existante: Logements côté rue avec ateliers en intérieur de l'îlot. Il y a un garage qui connecte l'entrée aux ateliers en intérieur de l'îlot.

État: Très dégradé et vide depuis plus que 10 ans (en vente publique).

Principes constructifs et gabarit: Maçonnerie et dalles et toiture en structure bois ou béton, rdc + 1 étage + toiture (avec annexes à l'arrière).

Inventaire des sols:

pc 764B3 = cat 0+4

cat 0 = en raison d'une suspicion de pollution (en huiles minérales volatiles dans le sol et dans l'eau souterraine ainsi que solvants chlorés dans le sol et dans l'eau souterraine) venant de la parcelle 765N + suspicion de pollution (en huiles minérales dans l'eau souterraine) venant de la parcelle 764D3 + suspicion de pollution en PFAS dans l'eau souterraine venant de la parcelle 764D3: des investigations sont en cours
cat 4 = en raison de la présence des pollutions dans le sol (en HAP, TCE et huiles minérales) et dans l'eau souterraine (en huiles minérales).

Bestaande toestand

Lokalisatie

Het perceel ligt op nummer 92 in de Oostendestraat. Op deze plaats komt een van de ingangen naar de "Bruisende Tuin", de nieuwe openbare ruimte die in het kader van het AHC wordt aangelegd (operatie 3.1).

Algemene informatie

Adres: Oostendestraat 92

Rechtstoestand: GBP gemengd gebied in een GCHEWS, geen BBP, gebouw ingeschreven in de inventaris van het architecturaal erfgoed.

Eigenaar: Privé-eigenaar, pand in openbare verkoop

Perce(e)l(en): 764B3

Bestaande toestand: Huisvesting straatkant met werkplaatsen in binnenhuizenblok. Een garage verbindt de ingang met de werkplaatsen in het binnenhuizenblok.

Staat: Sterk vervallen en staat al meer dan 10 jaar leeg (in openbare verkoop).

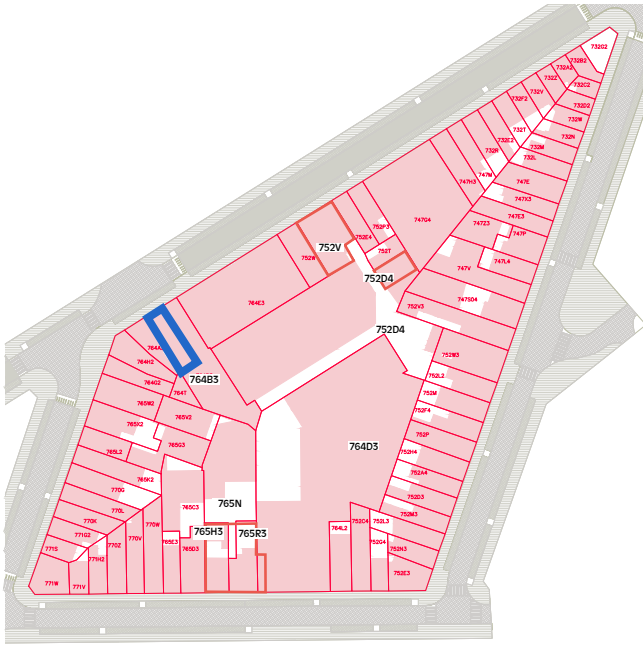
Bouwprincipes en -profiel: Metselwerk en betonplaten en dak in hout- of betonstructuur, gelijkvloers + 1 verdieping + dak (met bijgebouwen achteraan).

Bodeminventaris: pc 764B3 = cat 0+4

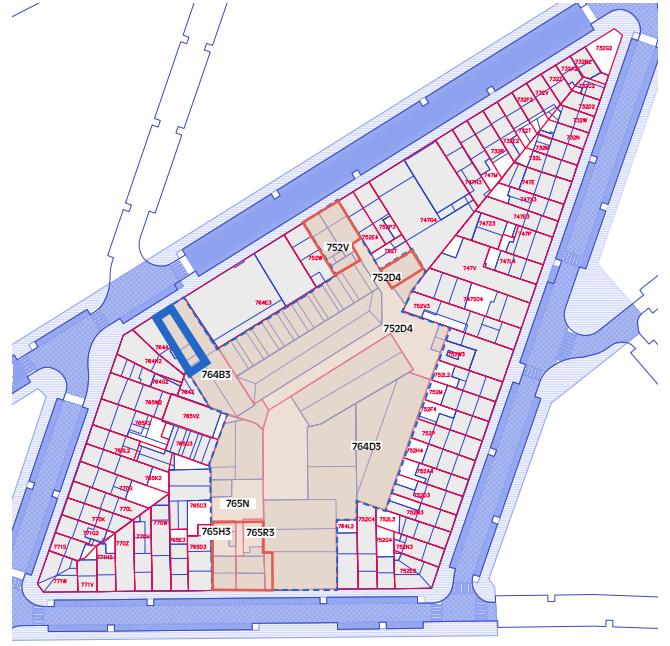
cat 0 = door het vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in de bodem en in het grondwater, net als chloorhoudende solventen in de bodem en in het grondwater) afkomstig van perceel 765N + vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in het grondwater) afkomstig van 764D3 + vermoeden van PFAS-verontreiniging in het grondwater afkomstig van perceel 764D3: de onderzoeken zijn nog bezig.

cat 4 = door de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem (HAP, TCE en minerale oliën) en in het grondwater (minerale oliën).

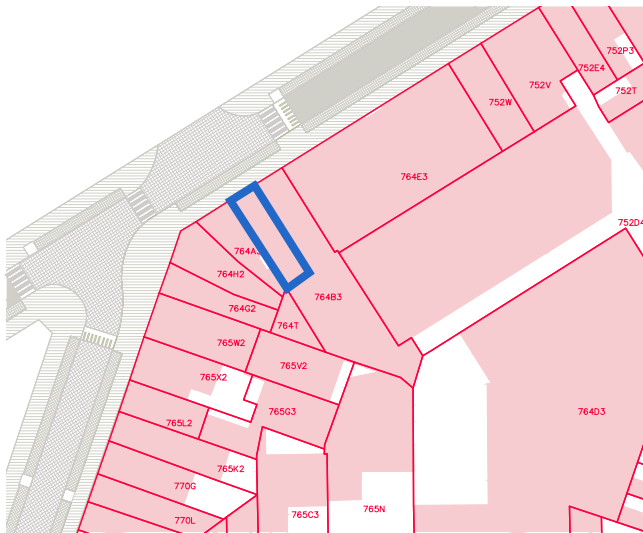
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



Localisation et périmètre de l'opération 1.2
 Locatie en perimeter van de operatie 1.2



Localisation et périmètre de l'opération 1.2
 Locatie en perimeter van de operatie 1.2



Localisation et périmètre de l'opération 1.2
 Locatie en perimeter van de operatie 1.2



Localisation et périmètre de l'opération 1.2 dans la PRAS
 Locatie en perimeter van de operatie 1.2 op de GBP



Légende - Legende

- CAT. 0
- CAT. 0+2
- CAT. 0+3
- CAT. 0+4
- CAT. 1
- CAT. 2
- CAT. 3
- CAT. 4

Pollution des sols
 bodemvervuiling

Données du projet

Description du projet

Remise en état d'un bâtiment historique pour le convertir en deux logements publics. Ces logements se trouvent à l'entrée du « Jardin Vivant ». Etant donné qu'aucun accès est actuellement présent au niveau de la façade principale, la circulation verticale des logements se fera sur le côté du bâtiment le long de la ruelle au nord, qui connectera la rue d'Ostende avec l'intérieur d'îlot. Nous y prévoyons notamment :

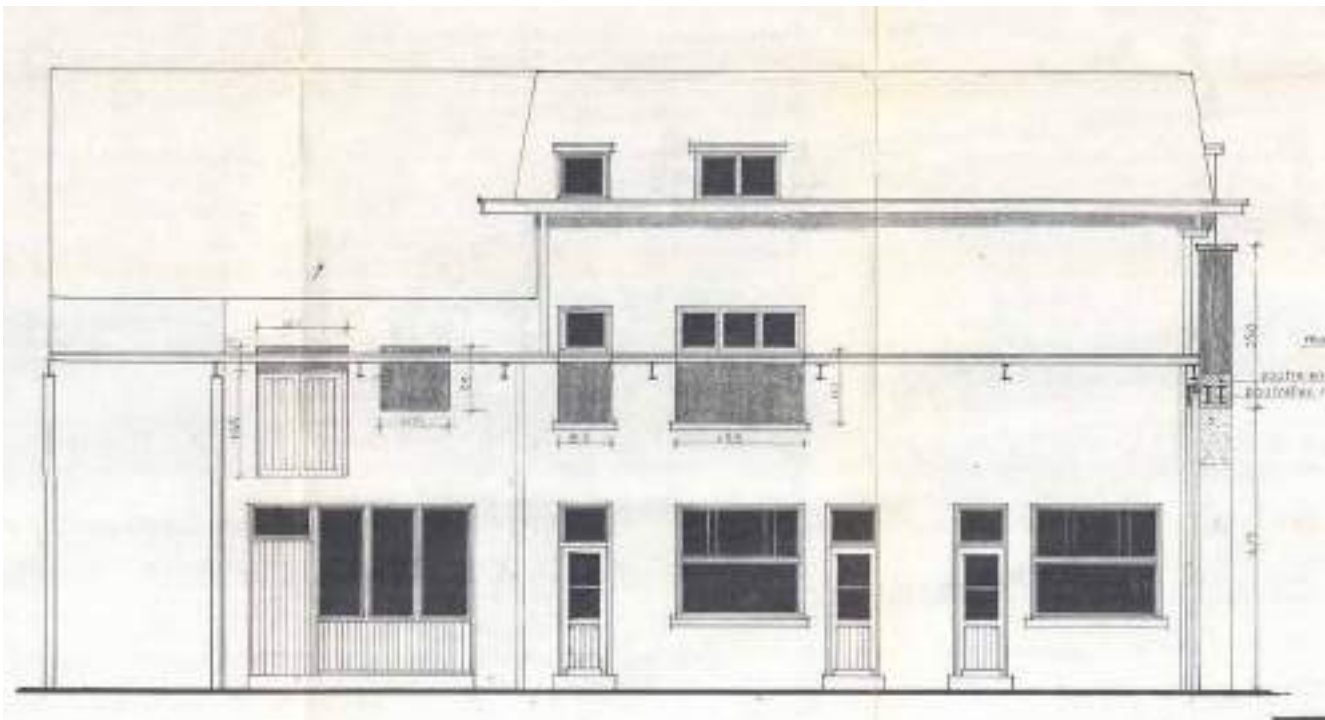
- un système de double grillage « habité », dans lequel la première grille donne accès aux logements quand le parc est fermé, et la seconde permet l'accès au jardin, elle est alignée sur un système de terrasses et de balcons sur les logements; ces espaces extérieurs (balcons, terrasses) permettent d'articuler l'espace d'entrée du « Jardin Vivant » et fournissent un espace de respiration aux logements. Ces balcons/terrasses jouent également un rôle de « contrôle social » sur l'espace public;
- l'entrée du jardin sera séparée des logements du rez-de-chaussée par de la végétation et des plantations intensives le long des façades;
- l'appartement du rez-de-chaussée devrait avoir une partie du premier étage et du balcon orientée vers le jardin (et vers le sud) afin de garantir une meilleure qualité d'espace;
- l'aménagement d'espaces au rez-de-chaussée dédiés à la mobilité douce (tels que le stationnement privé des vélos et l'espace pour les poussettes).

Gegevens project

Omschrijving van het project

Restauratie van een historisch pand en ombouw tot twee openbare woningen. Deze woningen zijn bij de ingang van de "Bruisende Tuin" gelegen. Aangezien er momenteel geen enkele toegang aanwezig is in de hoofdgevel, wordt het verticale verkeer van de woningen georganiseerd aan de zijkant van het gebouw, langs het straatje in het noorden, dat de Oostendestraat met het binnenhuizenblok verbindt. We plannen er meer bepaald:

- een "bewoond" systeem met dubbele omheining waarin de eerste poort toegang biedt tot de woningen wanneer het park gesloten is en de tweede uitgeeft op de tuin; dit systeem is uitgelijnd op een systeem van terrassen en balkons aan de woningen. Die buitenruimtes (balkons, terrassen) laten de ingangruimte op de "Bruisende Tuin" aansluiten en bieden ademruimte aan de woningen. Daarnaast spelen die balkons/terrassen een rol voor de "sociale controle" op de openbare ruimte.
- De tuiningang wordt van de woningen op de gelijkvloers afgescheiden door de beplanting en het intensieve gevelgroen.
- Het appartement op de benedenverdieping krijgt een deel van de eerste verdieping en het balkon dat op de tuin (op het zuiden) gericht is om een betere woonkwaliteit te garanderen.
- De inrichting van ruimtes op de gelijkvloers voorbehouden voor de zachte mobiliteit (zoals een private fietsenstalling en een ruimte voor kinderwagens).

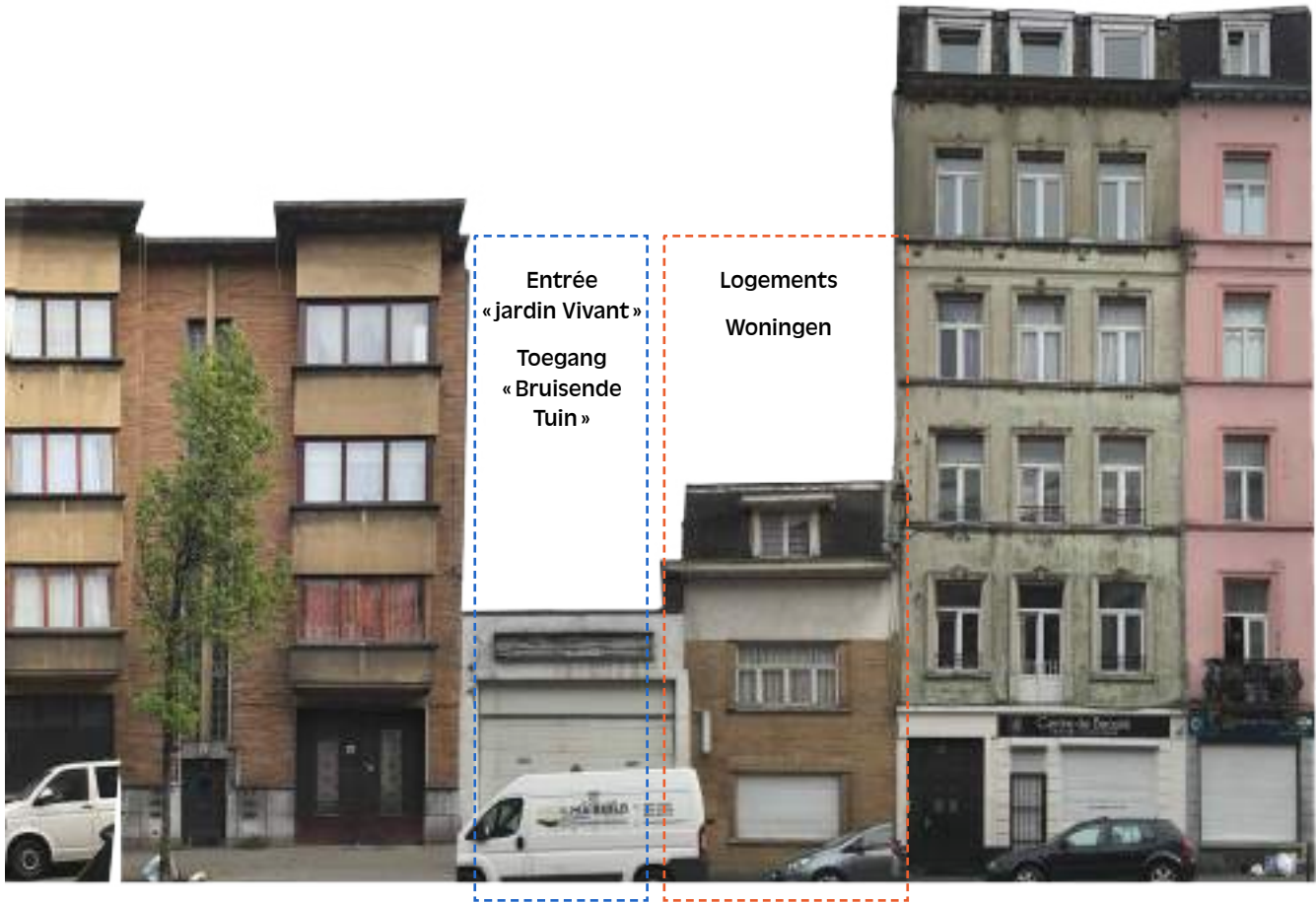


Élévation façade nord-est (le-long de la ruelle d'accès au « Jardin Vivant »), document des archives communales (1979).

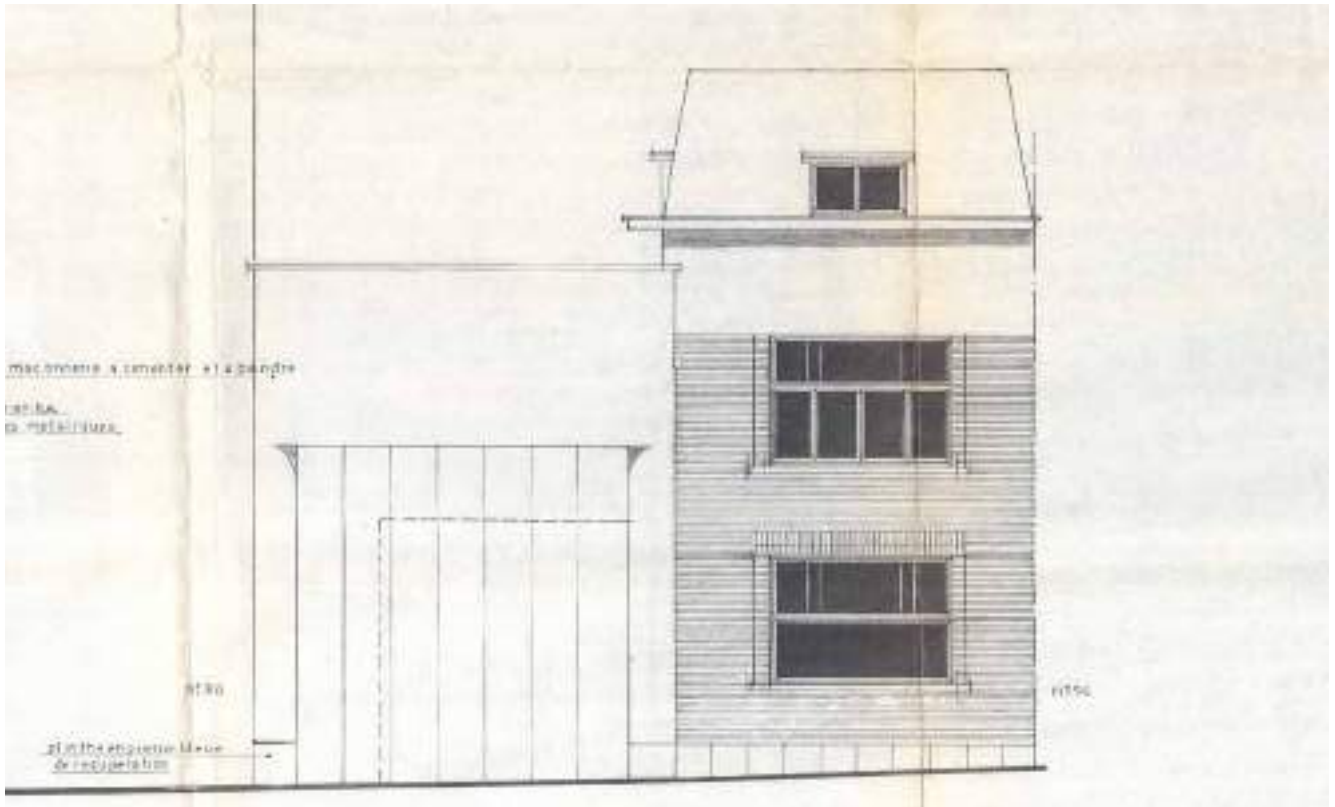
Aanzicht van de noordoostelijke gevel (langs de laan die naar de « Bruisende Tuin » leidt), document uit het gemeentearchief (1979).



Localisation et périmètre de l'opération 1.2 dans l'îlot en axonométrie (image prise de Google Maps/Google Earth en Septembre 2023)
Locatie en perimeter van de operatie 1.2 (afbeelding overgenomen van Google Maps/Google Earth in september 2023)



Rue d'Ostende 92
Oostendestraat 92



Élévation façade rue d'Ostende (le-long de la ruelle d'accès au «Jardin Vivant»), document des archives communales (1979).
Aanzicht van de Oostdestraat gevel (langs de laan die naar de «Buisende Tuin» leidt), document uit het gemeentearchief (1979).



Zoom du photomontage d'un potentiel aménagement de l'entrée du jardin du côté rue d'Ostende 92.
Zoom in op de potomontage van een mogelijke tuiningang aan de kant van oosetndestraat 92.

Type d'opération

Prioritaire

Opération(s) associée(s)

- 3.1 Le « Jardin Vivant »
- 5.1 Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif
- 5.3.1 Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant
- 5.3.2 Budget « convivialité de quartier »
- 3.2.1 Aménagement test participatif et accompagnement à la végétalisation des façades et des voiries du périmètre CACI
- 3.2.2 Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue d'Ostende

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Partenariat(s) envisagé(s)

- Futurs occupant-es temporaires du site rue de Courtrai 47-49
- Service des Propriétés communales et Logements (commune)

Programme détaillé

Superficie au sol concernée par le projet. 85 m²

Rez-de-chaussée

Logement. 40 m²
Balcon. 10 m²
Circulation verticale + espace vélo/poussettes 35 m²

1^{er} étage

Logement + circulation 75 m²
Balcon. 10 m²

2^{ème} étage

Logement. 60 m²
Balcon. 25 m²

Objectifs

- La rénovation du bâtiment qui relie l'angle de l'entrée au jardin à l'intérieur de l'îlot. Ce bâtiment est né avec un accès uniquement par la « ruelle » latérale qui permet de relier la rue d'Ostende aux entrepôts (appartenant historiquement à Lochten) à l'intérieur de l'îlot. Le système de double grillage permettra l'accès aux logements, mais pas au jardin pendant les heures de fermeture. En réactivant ce bâtiment (en le transformant en deux appartements avec des espaces extérieurs : un grand balcon et une terrasse), le jardin aura une « façade de rue » habitée : cela permettra un « contrôle social » de la ruelle qui relie le jardin à un environnement animé.
- Pour répondre aux enjeux environnementaux, tel que la « circularité » il faut penser et construire avec une perspective sur le long terme, durable et circulaire (en minimisant les impacts des constructions). L'emploi de matériaux issus de circuits courts est important.

Type operatie

Prioritair

Verbonden actie(s)

- 3.1 De "Bruisende Tuin"
- 5.1 Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het "buurtcollectief" en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget
- 5.3.1 Besprekings- en selectieproces voor de inrichtingen en voorzieningen in de Bruisende Tuin
- 5.3.2 Budget "buurtleefbaarheid"
- 3.2.1 Ontwikkeling van een participatieve test en begeleiding van de vergroening van de gevels en wegen in de AHC-perimeter
- 3.2.2 Aanleg van "beplante oases" en veiliger oversteekplaatsen in de Oostendestraat

Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gepland(e) partnership(s)

- Toekomstige tijdelijke gebruikers van de site Kortrijkstraat 47-49
- Dienst Gemeente-eigendommen en woningen (gemeente)

Gedetailleerd programma

Grondoppervlakte van het project. 85 m²

Gelijkvloers

Woning 40 m²
Balkon. 10 m²
Verticaal verkeer + fietsen-/kinderwagenstalling . . 35 m²

1^e verdieping

Woning + verkeer 75 m²
Balkon. 10 m²

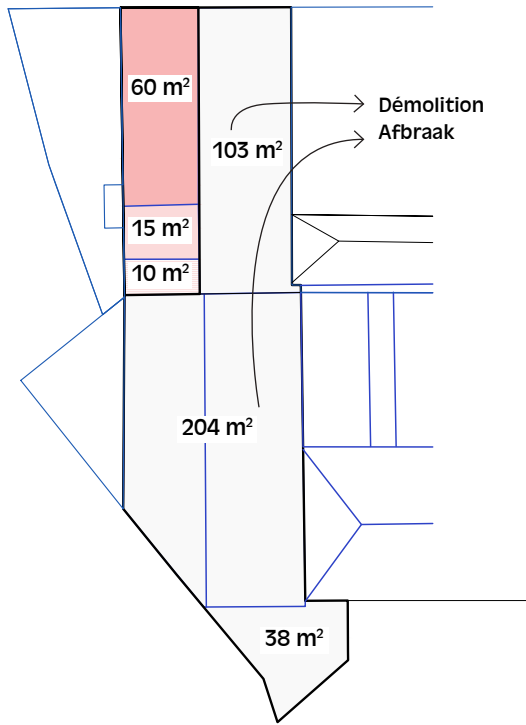
2^e verdieping

Woning 60 m²
Balkon. 25 m²

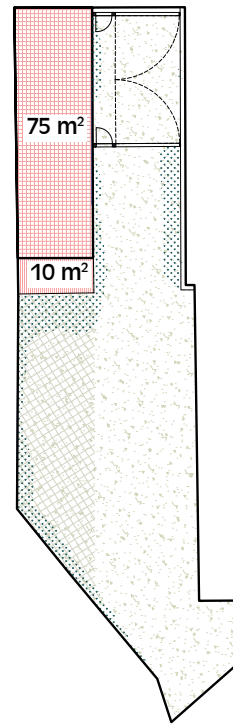
Doelstellingen

- De renovatie van het gebouw dat de hoek van de tuiningang met het binnenhuizenblok verbindt. Dit pand werd oorspronkelijk ontworpen met een toegang die alleen bereikbaar was via het zijstraatje dat de Oostendestraat met de opslagplaatsen (vroegere eigendom van Lochten) in het binnenhuizenblok verbindt. Het systeem met dubbele omheining zal toegang bieden tot de woningen, maar niet tot de tuin tijdens de sluitingsuren. Door dit gebouw te reactiveren (verbouwen tot twee appartementen met buitenruimtes: een groot balkon en een terras), krijgt de tuin een bewoonde "straatgevel" : dat zorgt voor een "sociale controle" op het steegje dat de tuin met een levendige buurt verbindt.
- Om de milieu-uitdagingen zoals "circulariteit" aan te gaan, moeten we denken en bouwen vanuit een duurzaam, circulair perspectief op lange termijn (en de impact van de bouwwerken minimaliseren). Het gebruik van materialen uit de korte keten is belangrijk.

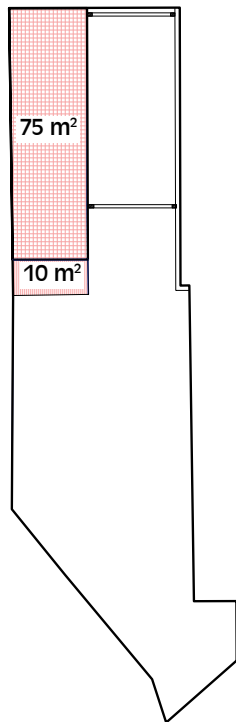
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



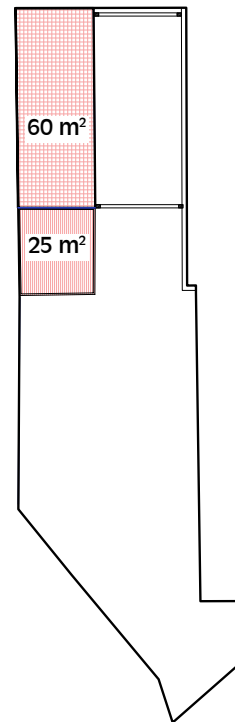
Rez-de-chaussée: situation existante.
 Gelijkvloers: bestaande situatie.



Rez-de-chaussée: surfaces au sol.
 Gelijkvloers: vloeroppervlak.







1^{er} étage: situation projetée.
 1^e verdieping: verwachte situatie.



2^{ème} étage: situation projetée.
 2^e verdieping: verwachte situatie.

74 m² brut/bruto

Légende - Legenda

- | | |
|--|---|
|  Logements
Woningen |  Terrasse
Terras |
|  Zone d'entrée un jardin
Ingang tuin |  Mise à distance avec zone plantée
Afstand met beplant gebied |

Conditions de réussite

- Co-financement pour les travaux: Politique de la Ville;
- L'aménagement des terrasses et des grilles d'accès doit être cohérent par rapport au projet du Jardin Vivant (opération 3.1). Il est donc essentiel que le projet de grillage de l'entrée et de continuité avec les balcons privatifs soit cohérent et réalisé en concertation entre les architectes paysagistes qui développeront le projet du « Jardin Vivant » et les architectes qui réaliseront le projet pour cet immeuble;
- Ce projet doit aussi faire le lien avec le projet de partage et communauté d'énergie (fiches 5.2.2 et 5.2.4) et le projet de gestion intégré des eaux de pluie à l'échelle de l'îlot (fiche 5.2.3).

Recommandations

- Il est important que le projet réalisé soit inclusif (en prêtant attention à l'inclusion de tous les âges et de tous les genres);
- Il faudra veiller à l'intégration de l'extension du bâtiment côté jardin et de ses terrasses dans l'aménagement du « Jardin Vivant »;
- Ce projet doit aussi faire le lien avec les ambitions et opportunités liées à Rénolution, et essayer d'être le plus exemplaire possible dans un démarche « durable » au sens large (rénovation et réemploi, isolation énergétiques avec des matériaux locaux et sains, production locale d'énergie -et partage-, gestion intégrée des eaux de pluie, attention à la biodiversité, etc.);
- La rénovation du bâtiment est une occasion importante de partager des pratiques « durables » au sens large du terme dans le quartier (et aussi dans la région). Ce projet dans les différentes phases de chantier devrait être visité en tant que projet exemplaire;
- Essentiel est la prise en compte de la pollution des sols, en trouvant des solutions pour favoriser (si possible) une végétation dense et en plein terre (même si probablement sur dalle);
- Compte tenu de la pollution des sols, il est important que des solutions pour les réservoirs d'eau de pluie hors sol soient élaborées dès la conception architecturale et intégrées au projet dès le départ.

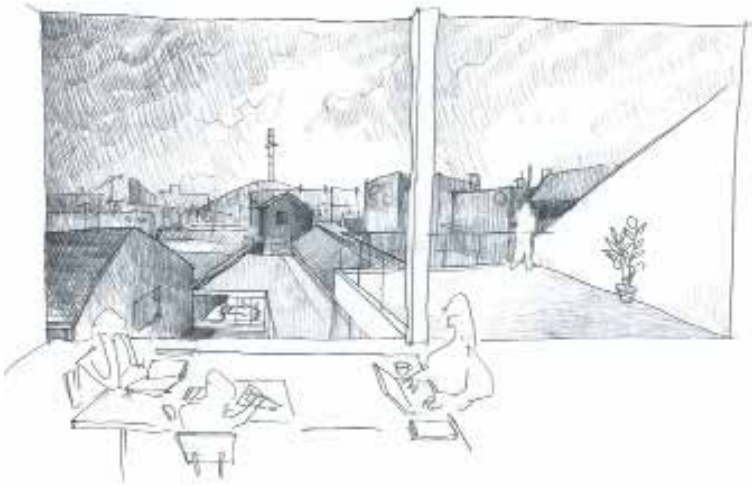
Slaagvoorwaarden

- Cofinanciering voor de werken: Stadsbeleid.
- De aanleg van de terrassen en toegangspoorten moet coherent zijn met het project van de Bruisende Tuin (operatie 3.1). De omheining van de ingang en de aansluiting met de privébalcons moeten coherent zijn en ontworpen worden in overleg met de landschapsarchitecten die de Bruisende Tuin zullen tekenen en de architecten die zullen instaan voor het ontwerp van dit gebouw.
- Het ontwerp moet ook de link leggen met het energiedelings- en energiegemeenschapsproject (fiches 5.2.2 en 5.2.4) en het project voor het geïntegreerd regenwaterbeheer op huizenblokniveau (fiche 5.2.3).

Aanbevelingen

- Belangrijk is dat het project inclusief is (aandacht voor de inclusie van alle leeftijden en geslachten).
- De uitbreiding van het gebouw aan de tuinkant en de bijbehorende terrassen moeten in de aanleg van de "Bruisende tuin" worden opgenomen.
- Dat project moet ook de link leggen met de ambities en kansen gekoppeld aan Rénolution en proberen om zo exemplarisch mogelijk te zijn in een "duurzame" aanpak in ruime zin (renovatie en hergebruik, energie-isolatie met lokale en gezonde producten, plaatselijke energieproductie en -deling, geïntegreerd regenwaterbeheer, aandacht voor biodiversiteit enz.).
- De renovatie van het gebouw is een belangrijke gelegenheid om "duurzame" gewoontes in brede zin te delen in de hele wijk (en ook in het gewest). In de verschillende werkfasen zou dit project als voorbeeldproject bezocht worden.
- Essentieel is dat rekening gehouden wordt met de bodemverontreiniging door oplossingen te vinden die (zo mogelijk) een dichte beplanting in volle grond (zelfs indien wellicht boven een betonplaat) bevorderen.
- Gezien de bodemverontreiniging is het belangrijk dat er oplossingen voor bovengrondse regenwatertanks uitgewerkt worden van bij het architecturale ontwerp en van meet af aan in het project geïntegreerd worden.

1 - Projets briques - Baksteenprojecten



Référence d'espace de vie avec vue sur l'intérieur de l'îlot et terrasse (projet « K-Druum », V+ 2018)

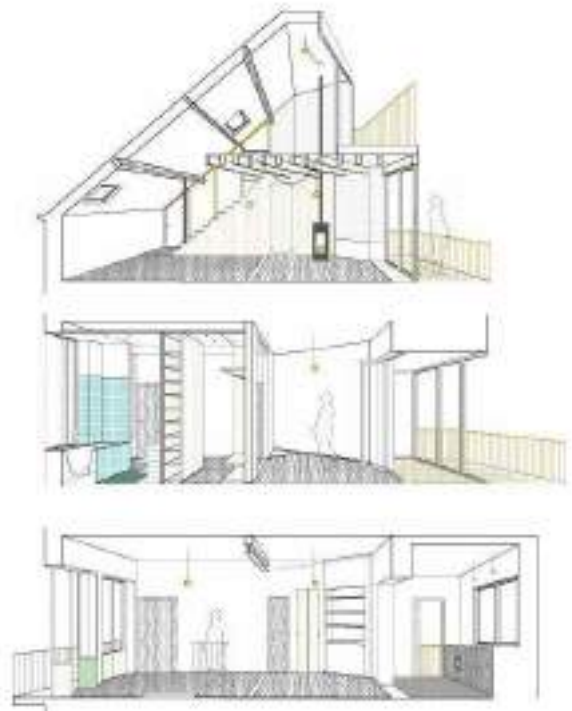
Referentie woonruimte met zicht op het interieur en terras van het huizenblok (« K-Druum » project, V+ 2018)



Référence à un bâtiment donnant accès à un jardin, avec des terrasses à différents niveaux ouvrant sur l'espace public (projet « Zennetuin », B Architecten 2012)

Referentie voor een gebouw dat toegang geeft tot een tuin, met terrassen op verschillende niveaus die uitkomen op de openbare ruimte (« Zennetuin » project, B Architecten 2012)





Référence de système de balcons-terrasses à l'intérieur de l'ilot (vvv architecture urbanism, « Kangaroo-housing » 2017),

Referentie voor een systeem van balkons en terrassen binnen het huizenblok (vvv architecture urbanism, « Kangaroo-housing » 2017),

Plan financier

Le coût total de l'opération est de 1.521.491 euros.

Un cofinancement est prévu pour la rénovation des logements (demande de subside PdV axe 1).

Le financement du CACI pour cette opération est de 469.825 EUROS.

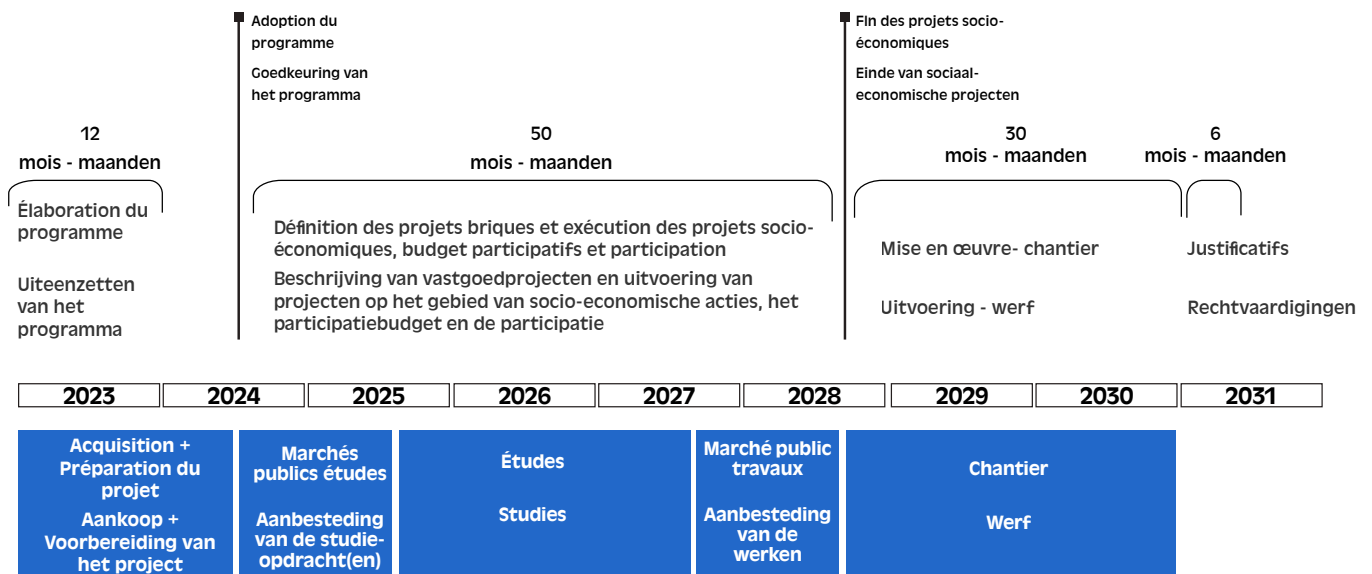
Financieel plan

De totale kostprijs van de operatie komt op 1.521.491 euro.

Er is een cofinanciering gepland voor de renovatie van de woningen (subsidieaanvraag SB pijler 1).

De financiering van het AHC voor deze operatie bedraagt 469.825 euro.

Planning



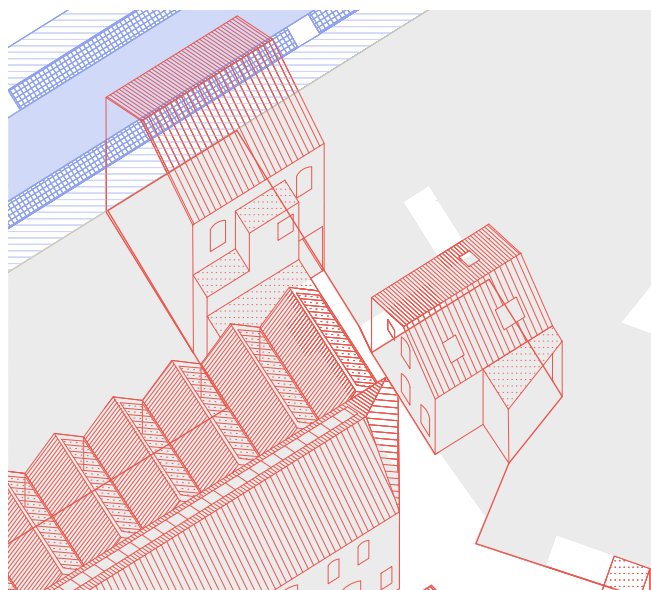
1.3 Logements et conciergerie rue d'Ostende 74

Description

Cette opération se trouve au niveau d'une des entrées du « Jardin Vivant » à partir de la rue d'Ostende, dans les anciens bureaux de Henri Rigaux (comme on peut lire gravé sur la pierre d'entrée de la porte cochère). L'entrée se fait sur le côté par une porte donnant sur l'espace piétonnier de l'allée au jardin. Cet immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, l'affectation actuelle est en bureaux et sa reconversion en logements profitera de la double hauteur des combles pour y aménager soit un grand logement en duplex, soit deux appartements. Le projet prévoit entre trois et quatre logements sur 4 niveaux (rdc, 1^{er}, 2^{ème}, et combles), et un maisonnette en intérieur de l'îlot pour une conciergerie.

La plus grande partie de ces parcelles va être transformée en jardin. L'opération de logements va devenir l'ancrage du jardin côté rue, assurant ainsi un bon « contrôle social ». Le jardin sera fermé le soir : les logements vont profiter du calme de leur emplacement, et de la végétalisation de l'intérieur de l'îlot. Des terrasses et balcons, ainsi qu'un petit jardin privatif vont créer des espaces de vie généreux et aussi des espaces extérieurs orientés sud et avec vue directe sur le jardin. Au rez-de-chaussée un espace sera dédié aux communs de l'immeuble pour y ranger les vélos et les poussettes. La conciergerie est stratégiquement positionnée sur le fond de perspective de l'entrée.

Un système de double grillage (un côté rue, et l'autre plus loin dans l'allée au jardin) permettra l'accès aux logements quand le jardin est fermé.



Situation existante.
Bestaande situatie.

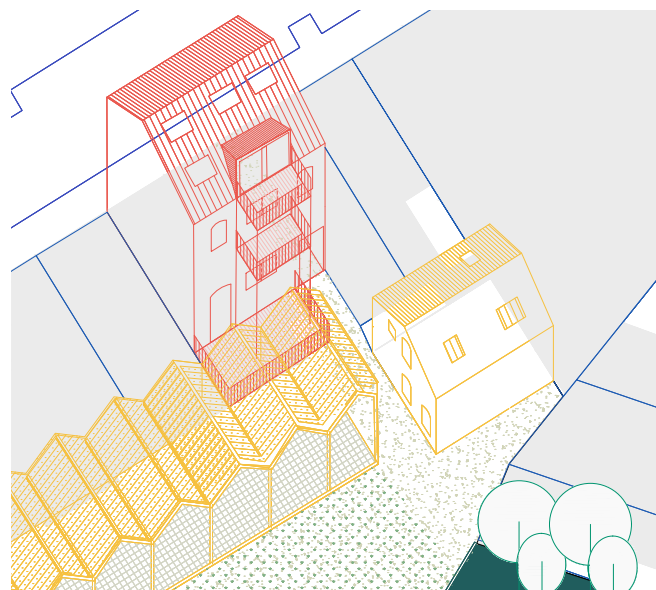
Woningen en conciërgerie Oostendestraat 74

Omschrijving

Deze actie situeert zich ter hoogte van een van de ingangen van de "Bruisende Tuin" vanuit de Oostendestraat, in de voormalige kantoren van Henri Rigaux (zoals gegraveerd staat in de ingangsteen van de koetspoort). De toegang gebeurt via de zijkant langs een poort die uitkomt op de voetgangersruimte van de tuindoorgang. Dit pand staat ingeschreven in de inventaris van het architecturale erfgoed. Het heeft momenteel een kantoorbestemming en de herbestemming naar huisvesting zal van de dubbele zolderhoogte profiteren om er ofwel een groot duplexappartement, ofwel twee appartementen in te richten. Het project plant drie tot vier woon-eenheden op 4 verdiepingen (0, 1, 2 en zolder) en een huisje in het huizenblok als conciërgerie.

Het grootste deel van deze percelen zal als tuin heraangelegd worden. De huisvestingsoperatie wordt de verankering van de tuin aan de straatkant, wat daar een goede "sociale controle" moet verzekeren. De tuin zal 's avonds afgesloten worden : zo kunnen de woningen genieten van de rustige ligging en het groen van het binnengebied van het huizenblok. De terrassen en balkons, net als een kleine privétuin, zullen ruime leefruimtes vormen en garanderen zuidgerichte buitenruimtes met rechtstreeks zicht op de tuin. Op de benedenverdieping wordt een ruimte voorbehouden als gemeenschappelijke ruimte van het gebouw om er fietsen en kinderwagens te stallen. De conciërgerie wordt strategisch met zicht op de ingang gepositioneerd.

Een systeem met dubbele omheining (één aan de straatkant, één verder in de doorgang naar de tuin) biedt toegang tot de woningen wanneer de tuin gesloten is.



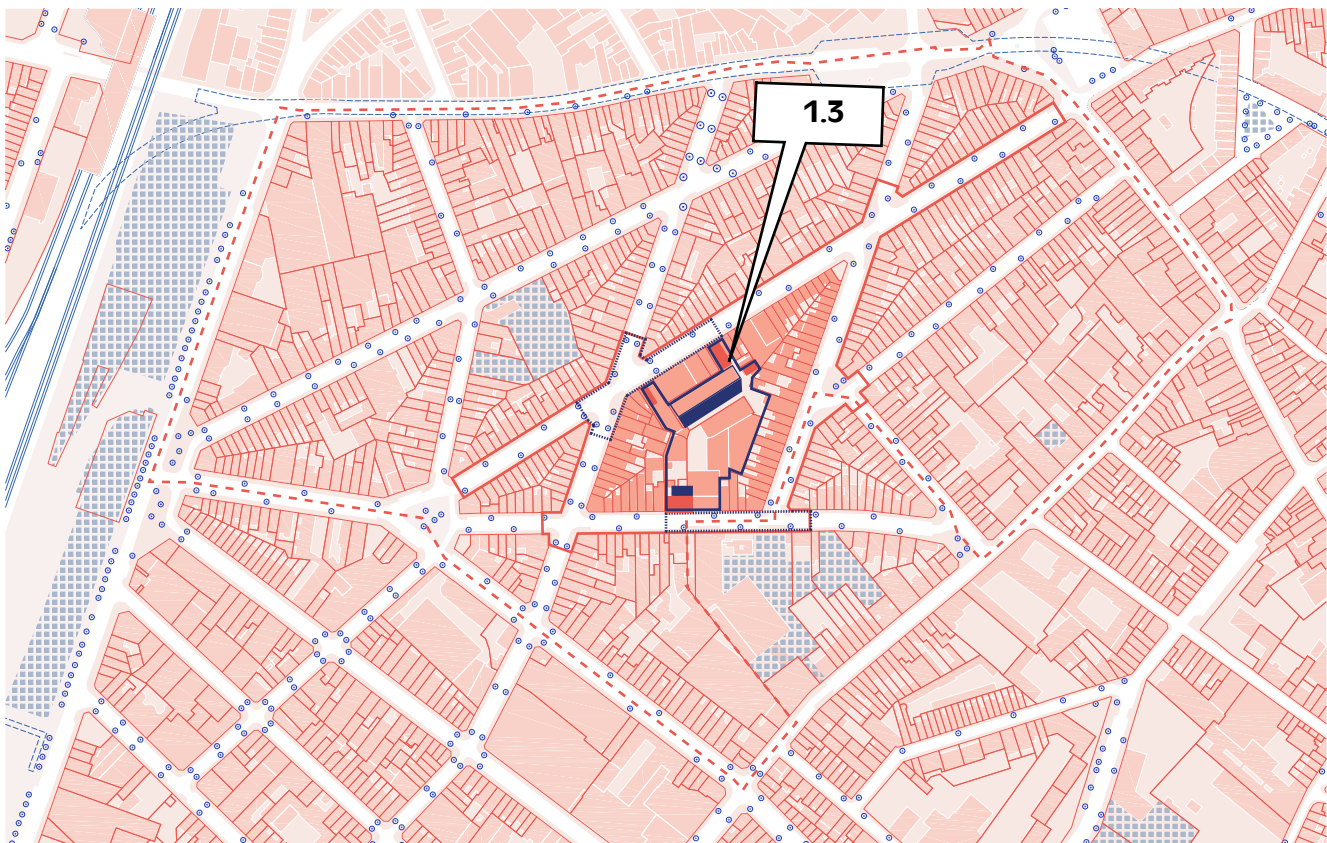
Situation projetée.
Geprojecteerde situatie.



Rue d'Ostende 74
Oostendestraat 74



Photomontage d'un potentiel aménagement de l'entrée du jardin du côté rue d'Ostende.
Fotomontage van een mogelijke tuiningang aan de kant van de oostendestraat.



0 25 50 100 250 500 750



Situation existante

Localisation

Les parcelles qui se trouvent sur la rue d'Ostende au numéro 74, dans celle qui sera l'entrée du « Jardin Vivant », le nouvel espace vert qui va voir le jour dans le CACI (opération 3.1).

Informations générales

Adresse: Rue Osetnde 74

Situation de droit:
PRAS zone de mixité dans une ZICHEE, pas de PPAS, bâtiment inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural.

Propriétaire:
Propriétaire privé, dans une zone de préemption.

Parcelle(s): 752V et 752D4

Situation existante:
L'affectation légale du site prévoit des bureaux et des entrepôts, mais la grande partie des espaces sont en réalité affectés à du logement.

État:
Le bâtiment sis côté rue d'Ostende n'est pas en très bon état, la maisonnette à l'arrière a été récemment rénovée.

Principes constructifs et gabarit:
Maçonnerie et dalles et toiture en structure bois ou béton, rdc + 1 étage + toiture (avec annexes à l'arrière), même principe pour la maisonnette, qui a un annexe en blocs de béton.

Inventaire des sols:
PC 752D4 = CAT 0+3
Suite aux études de sol sur les PFAS récemment réalisées par Bruxelles Environnement. Les PFAS sont effectivement présents dans le sol et dans les eaux souterraines, toutefois Bruxelles Environnement précise qu'il n'y a pas de risque pour la santé humaine si le sol reste imperméable et si les eaux souterraines ne sont pas pompées à des fins quelconques (arrosage, lavage, etc...).

Bestaande situatie

Lokalisatie

De percelen op nummer 74 in de Oostendestraat grenzen aan het perceel dat de ingang van de "Bruisende Tuin" vormt; de nieuwe groene ruimte die in het AHC wordt aangelegd (operatie 3.1).

Algemene info

Adres: Oostendestraat 74

Rechtstoestand:
GBP gemengd gebied in een GCHEWS, geen BBP, gebouw ingeschreven in de inventaris van het architecturaal erfgoed.

Eigenaar: Privé-eigenaar in een zone met voorkeurrecht.

Perce(e)l(en): 752V en 752D4

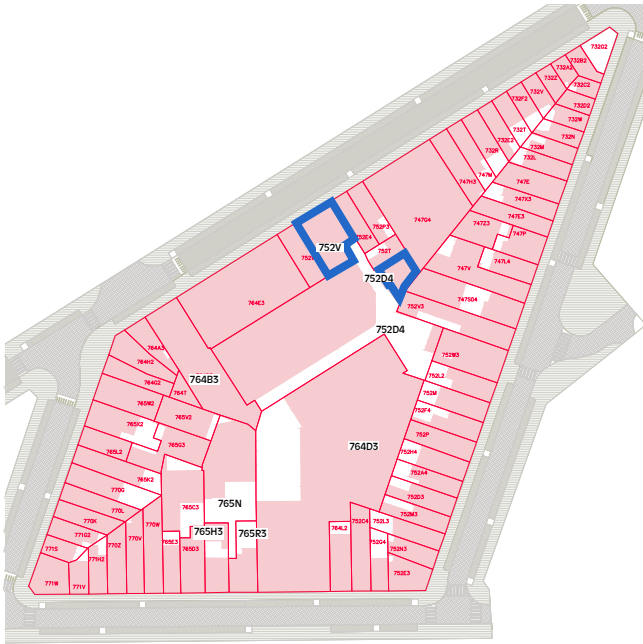
Bestaande toestand:
De wettelijke bestemming omvat kantoren en opslagplaatsen, maar in de praktijk werd het grootste deel van de ruimtes voor huisvesting bestemd.

Staat:
Het gebouw aan de kant van de Oostendestraat is niet in goede staat, het huisje aan de achterkant werd recent gerenoveerd.

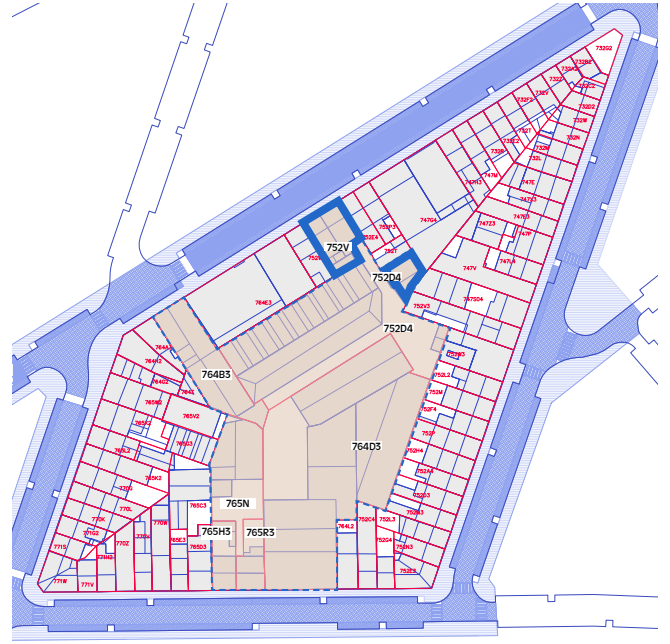
Bouwprincipes en -profiel:
Metselwerk en betonplaten en dak in hout- of betonstructuur, gelijkvloers + 1 verdieping + dak (met bijgebouwen achteraan), zelfde principe voor het huisje dat een bijgebouw in betonblokken heeft.

Bodeminventari:
PC 752D4 = CAT 0+3
Recente PFAS-bodemstudies uitgevoerd door Leefmilieu Brussel. Er is inderdaad PFAS aanwezig in de bodem en in het grondwater, maar Leefmilieu Brussel voegt eraan toe dat er geen gevaar is voor de menselijke gezondheid indien de bodems ondoorlaatbaar blijven en indien het grondwater niet wordt opgepompt (niet geschikt voor beregening, schoonmaak enz.).

1 - Projets briques - Baksteenprojecten



Localisation et périmètre de l'opération 1.3
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3



Localisation et périmètre de l'opération 1.3
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3



Localisation et périmètre de l'opération 1.3
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3



Localisation et périmètre de l'opération 1.3 dans la PRAS
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3 op de GBP



Légende - Legende

- CAT. 0
- CAT. 0+2
- CAT. 0+3
- CAT. 0+4
- CAT. 1
- CAT. 2
- CAT. 3
- CAT. 4

Pollution des sols
 Bodemvervuiling



Légende - Legende

**Analyse dans le sol
Bodemanalyse**

- ▲ Concentration < valeur guide
- ▲ Concentration > richtwaarde

**Analyse dans l'eau
Analyse in water**

- Concentration < valeur guide
- Concentration > richtwaarde

**Risque PFAS très élevé
Zeer groot PFAS-risico**

**Risque PFAS élevé
Groot PFAS-risico**

Source - Bron: PFAS: Analyse et suspicion de pollution - PFAS: analyses en vermoeden van verontreiniging
Atlas Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel

Données du projet

Description du projet

Remise en état d'un bâtiment historique pour le convertir en trois-quatre logements publics. Ces logements se trouvent à l'entrée du « Jardin Vivant ». La circulation du bâtiment se fait à partir d'une ruelle latérale située à nord-est et accessible par un passage cocher, car aucun accès est actuellement présent au niveau de la façade à rue. Nous prévoyons :

- un système de double grillage (qui préserve une connexion visuelle vers le jardin en intérieur d'îlot) aux deux extrémités du passage couvert. La première grille donne accès aux logements quand le parc est fermé, et la seconde est celle qui ferme le jardin, elle est alignée sur un système de terrasses et de balcons sur les logements; ces espaces extérieurs (balcons, terrasses) servent à articuler l'espace d'entrée du « Jardin Vivant » et à fournir un espace de respiration aux logements. Ces balcons/terrasses jouent également un rôle de « contrôle social » sur l'espace public;
- l'entrée du jardin sera séparée des logements du rez-de-chaussée par de la végétation et des plantations intensives le long des façades;
- l'aménagement d'espaces au rez-de-chaussée dédiés à la mobilité douce (tels que le stationnement privé des vélos et l'espace pour les poussettes);
- la maisonnette en intérieur d'îlot deviendra la conciergerie, au cœur de l'îlot et du jardin, pour y assurer un bon « contrôle social » et pour gérer les ouvertures et fermetures du jardin, mais aussi de l'équipement du quartier (opération 1.1).

Gegevens van het project

Omschrijving van het project

Restauratie van een historisch pand en ombouw tot drie à vier openbare woningen. Deze woningen zijn bij de ingang van de "Bruisende Tuin" gelegen. Het verkeer van het gebouw vertrekt vanaf een zijstraatje in het noordoosten toegankelijk via een koetspoort, want momenteel is er geen enkele toegang in de straatgevel aanwezig. We plannen :

- een systeem met dubbele omheining (die een visuele doorkijk naar de tuin in het binnenhuizenblok garandeert) aan beide uiteinden van de overdekte doorgang. De eerste poort biedt toegang tot de woningen wanneer het park gesloten is, de tweede poort sluit de tuin af en wordt afgelijnd op een systeem van terrassen en balkons aan de woningen. Die buitenruimtes (balkons, terrassen) laten de ingangruimte op de "Bruisende Tuin" aansluiten en bieden ademruimte aan de woningen. Daarnaast spelen die balkons/terrassen een rol voor de "sociale controle" op de openbare ruimte.
- De tuiningang wordt van de woningen op de gelijkvloers afgescheiden door de beplanting en intensieve aanplantingen langs de gevels.
- De inrichting van ruimtes op de gelijkvloers voorbehouden voor de zachte mobiliteit (zoals een private fietsenstalling en een ruimte voor kinderwagens).
- Het huisje in het binnenhuizenblok wordt een conciërgerie in het hart van het blok en de tuin om een goede "sociale controle" te verzekeren en om het openen en sluiten van de tuin te beheren, maar ook om de wijkvoorziening te beheren (operatie 1.1).



Localisation et périmètre de l'opération 1.3 dans l'îlot en axonométrie (image prise de Google Maps/Google Earth en Septembre 2023)
Locatie en perimeter van de operatie 1.3 (afbeelding overgenomen van Google Maps/Google Earth in september 2023)





Photos de la situation actuelle des deux bâtiments.

Foto's van de huidige situatie van de twee gebouwen.

Type d'opération

Prioritaire

Opération(s) associée(s)

- 3.1 Le « Jardin Vivant »
- 5.1 Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif
- 5.3.1 Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant
- 5.3.2 Budget « convivialité de quartier »
- 3.2.1 Aménagement test participatif et accompagnement à la verdurisation des façades et des voiries du périmètre CACI
- 3.2.2 Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue d'Ostende

Porteur de projet et partenaires**Porteur(s) de projet:**

- Commune de Molenbeek Saint Jean
- Service des Propriétés communales et Logements (commune)

Partenariat(s) envisagé(s):

- Futurs occupant-es temporaires du site rue de Courtrai 47-49

Programme détailléSuperficie au sol concernée par le projet. 321 m²**Rez-de-chaussée**

Logement côté rue + circulation. 106 m²
 Jardin/terrasse 44 m²
 Conciergerie 66 m²
 Espace extérieur à côté de la conciergerie 58 m²

1^{er} étage

Logement + circulation 153 m²
 Balcon. 13 m²
 Conciergerie 66 m²

2^{ème} étage

Logement + circulation 130 m²
 Balcon. 13 m²

3^{ème} étage (combles)Logement + circulation 87 m²**Type operatie**

Prioritair

Verbonden actie(s)

- 3.1 De "Bruisende Tuin"
- 5.1 Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het "buurtcollectief" en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget
- 5.3.1 Besprekings- en selectieproces voor de inrichtingen en voorzieningen in de Bruisende Tuin
- 5.3.2 Budget "buurtleefbaarheid"
- 3.2.1 Ontwikkeling van een participatieve test en begeleiding van de vergroening van de gevels en wegen in de AHC-perimeter
- 3.2.2 Aanleg van "beplante oases" en veiliger oversteekplaatsen in de Oostendestraat

Projectdrager en partners**Projecthouder(s)**

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- Dienst Gemeente-eigendommen en woningen (gemeente)

Gepland(e) partnership(s)

- Toekomstige tijdelijke gebruikers van de site Kortrijkstraat 47-49

Gedetailleerd programmaGrondoppervlakte van het project. 321 m²**Gelijkvloers**

Woning straatkant + verkeer. 106 m²
 Tuin/terras. 44 m²
 Conciërgerie 66 m²
 Buitenruimte naast conciërgerie 58 m²

1^e verdieping

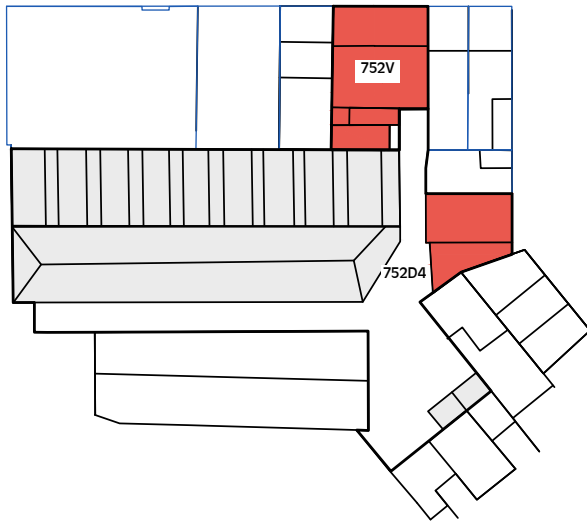
Woning + verkeer 153 m²
 Balkon. 13 m²
 Conciërgerie 66 m²

2^e verdieping

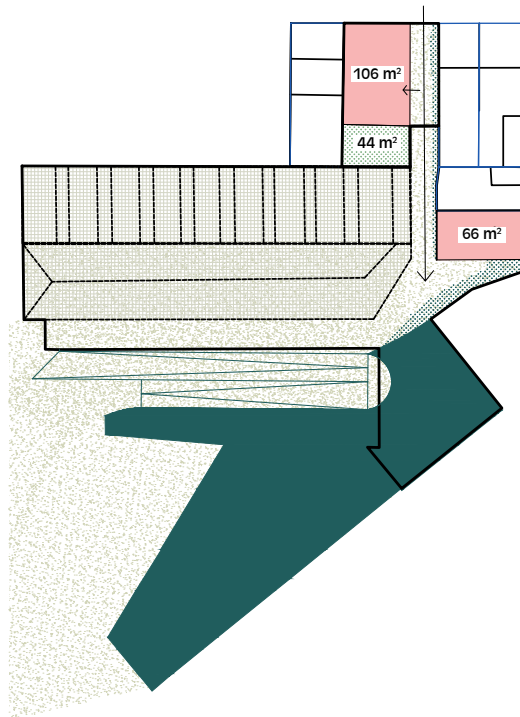
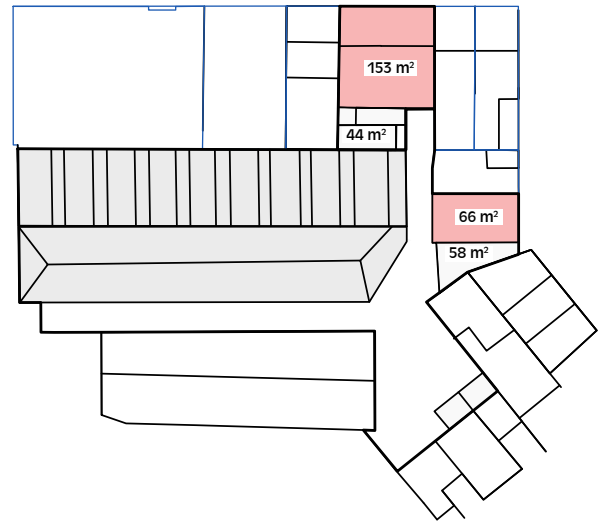
Woning + verkeer 130 m²
 Balkon. 13 m²

3^e verdieping (zolder)Woning + verkeer 87 m²

Rez-de-chaussée: situation existante.
 Gelijkvloers: bestaande situatie.

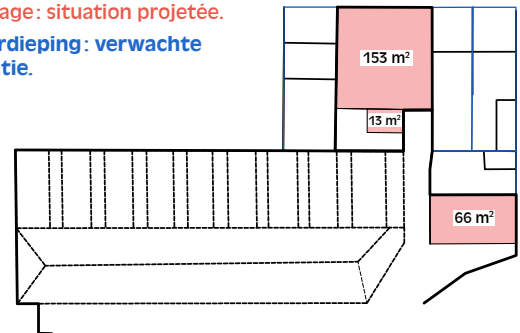


Rez-de-chaussée: surfaces au sol.
 Gelijkvloers: vloeroppervlak.

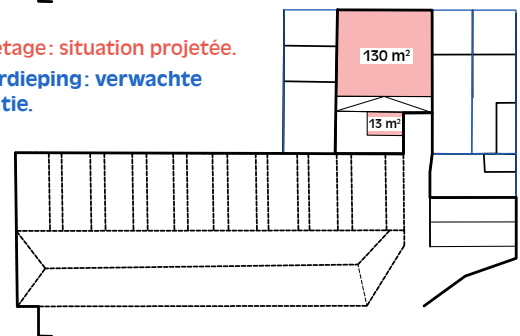


Rdc : situation projetée.
 Gelijkvloers: verwachte situatie.

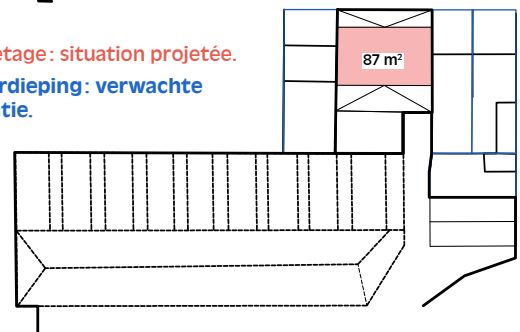
1^{er} étage: situation projetée.
 1^e verdieping: verwachte situatie.







2^{ème} étage: situation projetée.
 2^e verdieping: verwachte situatie.



3^{ème} étage: situation projetée.
 3^e verdieping: verwachte situatie.



Légende - Legenda

	Logements Woningen		Terrasse Terras
	Zone d'entrée un jardin Ingang tuin		Mise à distance avec zone plantée Afstand met beplant gebied

Objectifs

- La rénovation du bâtiment qui relie l'angle de l'entrée au jardin à l'intérieur de l'îlot. Ce bâtiment est né avec un accès uniquement par la « ruelle » latérale qui permet de relier la rue d'Ostende aux entrepôts (historiquement Rigaux) à l'intérieur de l'îlot. Le système de double grillage permettra l'accès aux logements, mais pas au jardin pendant les heures de fermeture. En réactivant ce bâtiment (en le transformant en trois/quatre appartements avec des espaces extérieurs), le jardin aura une « façade de rue » habitée: cela permettra un « contrôle social » de la ruelle qui relie le jardin à un environnement animé.
- Pour répondre aux enjeux environnementaux, tel que la « circularité » il faut penser et construire avec une perspective sur le long terme, durable et circulaire (en minimisant les impacts des constructions). L'emploi de matériaux issus de circuits courts est important;
- Ce projet doit aussi faire le lien avec le projet de partage et communauté d'énergie (fiches 5.2.2 et 5.2.4) et le projet de gestion intégré des eaux de pluie à l'échelle de l'îlot (fiche 5.2.3).

Conditions de réussite

- Co-financement pour les travaux: Politique de la Ville axe 1;
- L'aménagement du jardinet, des terrasses et des grilles d'accès doit être cohérent par rapport au projet du Jardin Vivant (opération 3.1). Il est donc essentiel que le projet de grillage de l'entrée et de continuité avec les balcons privatifs soit cohérent et réalisé en concertation entre les architectes paysagistes qui développeront le projet du « Jardin Vivant » et les architectes qui réaliseront le projet pour cet immeuble.

Recommandations

- Il est important que le projet réalisé soit inclusif (en prêtant attention à l'inclusion de tous les âges et de tous les genres);
- Il faudra veiller à l'intégration du nouveau bâtiment (l'extension côté jardin) et de sa terrasse dans l'aménagement du « Jardin Vivant »;
- Ce projet doit aussi faire le lien avec les ambitions et opportunités liées à Renolution, et essayer d'être le plus exemplaire possible dans un démarche « durable » au sens large (rénovation et réemploi, isolation énergétiques avec des matériaux locaux et sains, production locale d'énergie -et partage-, gestion intégrée des eaux de pluie, attention à la biodiversité, etc.). La rénovation du bâtiment est une occasion importante de partager des pratiques « durables » au sens large du terme dans le quartier (et aussi dans la région). Ce projet dans les différentes phases de chantier devrait être visité en tant que projet exemplaire;
- Essentiel est la prise en compte de la pollution des sols, en trouvant des solutions pour favoriser (si possible) une végétation dense et en plein terre (même si probablement sur dalle);
- Il est important que des solutions pour les réservoirs d'eau de pluie hors sol soient élaborées dès la conception architecturale et intégrées au projet dès le départ.

Doelstellingen

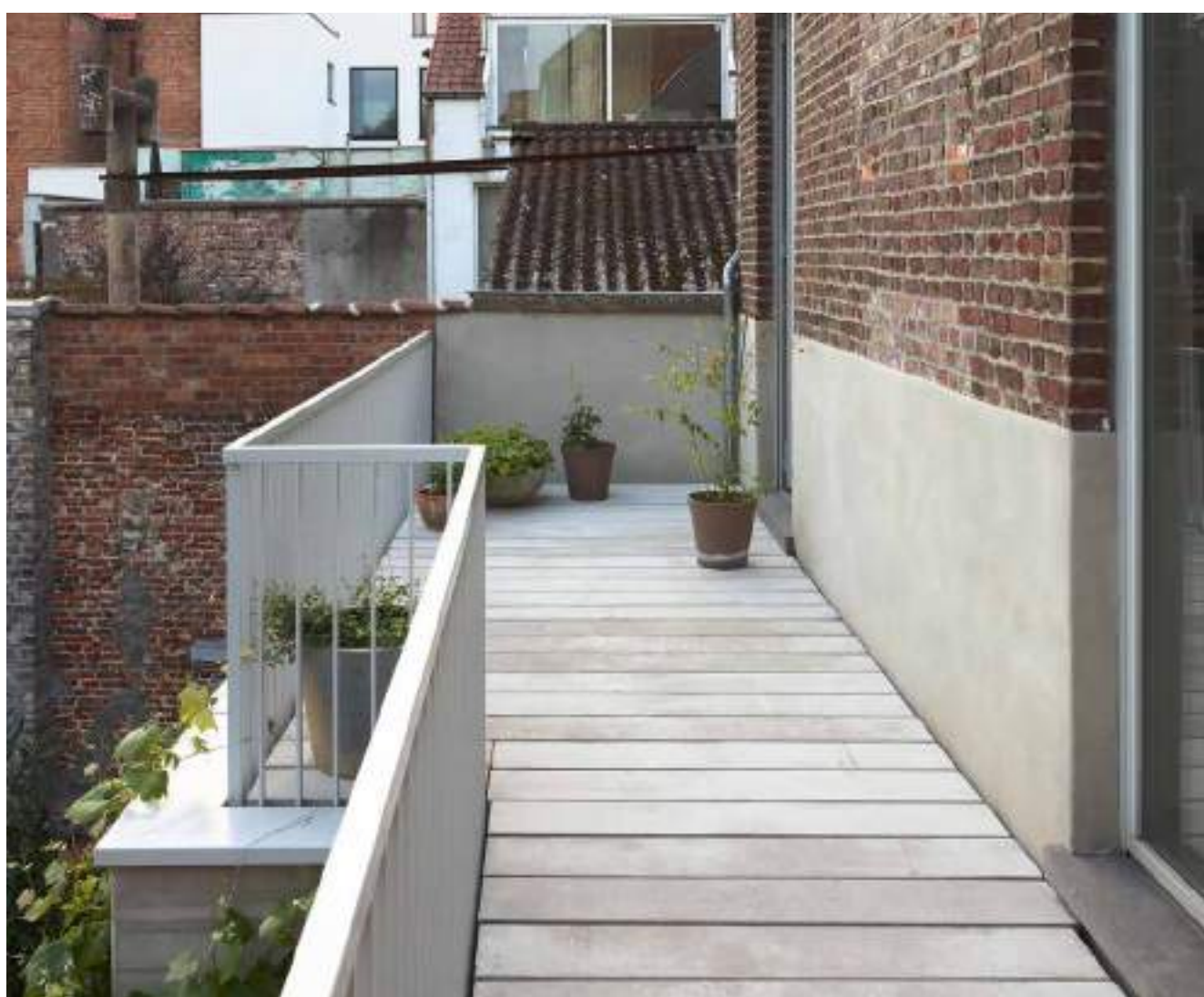
- De renovatie van het gebouw dat de hoek van de tuiningang met het binnenhuizenblok verbindt. Dit pand werd oorspronkelijk ontworpen met een toegang die alleen bereikbaar was via het zijstraatje dat de Oostendestraat met de opslagplaatsen (vroeger van Rigaux) in het binnenhuizenblok verbindt. Het systeem met dubbele omheining zal toegang bieden tot de woningen, maar niet tot de tuin tijdens de sluitingsuren. Dankzij de reactivering van dit gebouw (door de ombouw ervan naar drie à vier appartementen met buitenruimtes) krijgt de tuin een bewoonde "straatgevel": dat zorgt voor een "sociale controle" op het steegje dat de tuin met een levendige buurt verbindt.
- Om de milieu-uitdagingen zoals "circulariteit" aan te gaan, moeten we denken en bouwen vanuit een duurzaam, circulair perspectief op lange termijn (en de impact van de bouwwerken minimaliseren). Het gebruik van materialen afkomstig uit de korte keten is belangrijk.
- Het ontwerp moet ook de brug slaan met het energiedelings- en energiegemeenschapsproject (fiches 5.2.2 en 5.2.4) en het project voor het geïntegreerd regenwaterbeheer op huizenblokniveau (fiche 5.2.3).

Slaagvoorwaarden

- Cofinanciering voor de werken: Stadsbeleid pijler 1
- De aanleg van het tuintje, de terrassen en toegangspoorten moet coherent zijn met het project van de Bruisende Tuin (operatie 3.1). De omheining van de ingang en de aansluiting met de privébalcons moeten coherent zijn en ontworpen worden in overleg met de landschapsarchitecten die de Bruisende Tuin zullen tekenen en de architecten die zullen instaan voor het ontwerp van dit gebouw.

Aanbevelingen

- Belangrijk is dat het project inclusief is (aandacht voor de inclusie van alle leeftijden en geslachten).
- Het nieuwe gebouw (uitbreiding tuinkant) en het bijhorende terras moeten in de aanleg van de "Bruisende Tuin" geïntegreerd worden.
- Dat project moet ook de link leggen met de ambities en kansen gekoppeld aan Renolution en proberen om zo exemplarisch mogelijk te zijn in een "duurzame" aanpak in ruime zin (renovatie en hergebruik, energie-isolatie met lokale en gezonde producten, plaatselijke energieproductie en -deling, geïntegreerd regenwaterbeheer, aandacht voor biodiversiteit enz.). De renovatie van het gebouw is een belangrijke gelegenheid om "duurzame" gewoontes in brede zin te delen in de hele wijk (en ook in het gewest). In de verschillende werkfasen zou dit project als exemplarisch project bezocht worden.
- Essentieel is dat rekening gehouden wordt met de bodemverontreiniging door oplossingen te vinden die (zo mogelijk) een dichte beplanting in volle grond (zelfs indien wellicht boven een betonplaat) bevorderen.
- Belangrijk is dat er oplossingen voor bovengrondse regenwatertanks uitgewerkt worden van bij het architecturale ontwerp en van meet af aan in het project geïntegreerd worden.



Référence d'espace de vie avec vue sur l'intérieur de l'îlot et jardinet au rdv et terrasses aux étages (projet « TOWNHOUSE », De Smet Vermeulen Architecten, Gent, 2018)

Referentie leefruimte met zicht op het interieur van het blok en de tuin aan de ingang en terrassen op de verdiepingen (project "TOWNHOUSE", De Smet Vermeulen Architecten, Gent, 2018)



Plan financier

Le coût total de l'opération est de 2.483.135 euros.

Un cofinancement est prévu pour l'acquisition du bien Ostende 74 de Beliris et de Bruxelles Environnement, la Commune va financier les frais de l'acte d'achat.

Un cofinancement est prévu pour la rénovation des logements et du logement de concierge (demande subside PdV axe 1).

Le financement du CACI pour cette opération est de 0 euro.

Financieel plan

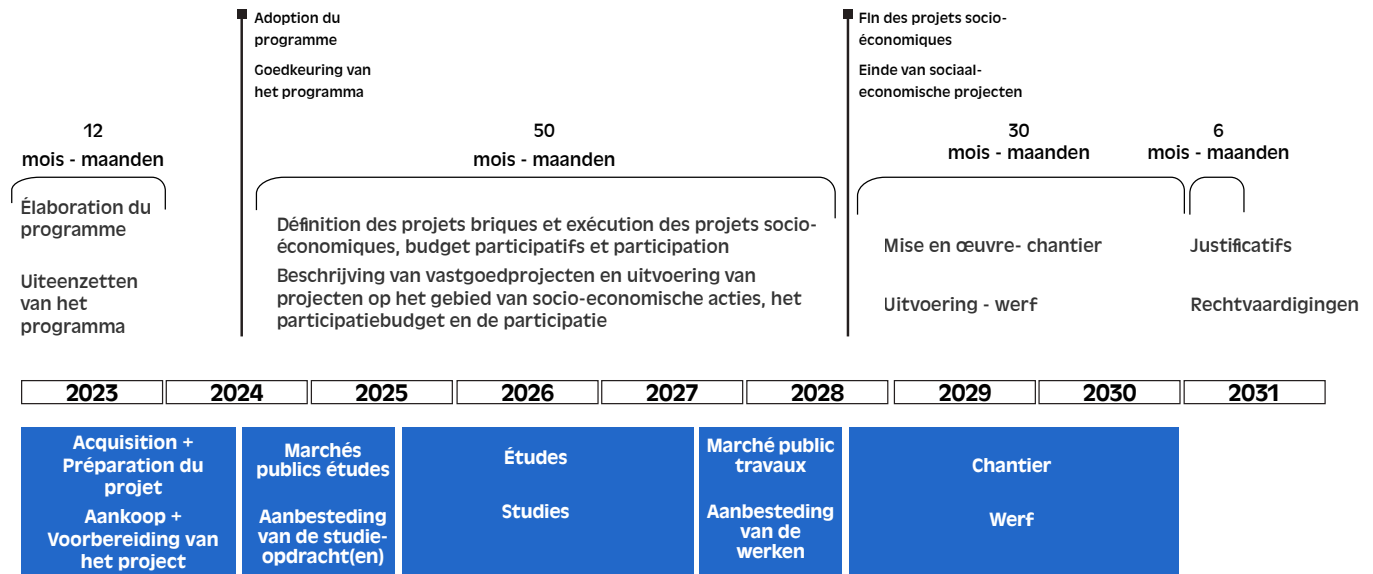
De totale kostprijs van de operatie komt op 2.483.135 euro.

Voor de aankoop van het pand Oostende 74 is een cofinanciering gepland van Beliris en van Leefmilieu Brussel; de gemeente zal de kosten voor de koopakte financieren ten belope.

Voor de renovatie van de woningen en de conciërgewoning is een cofinanciering gepland (subsidieaanvraag SB pijler 1).

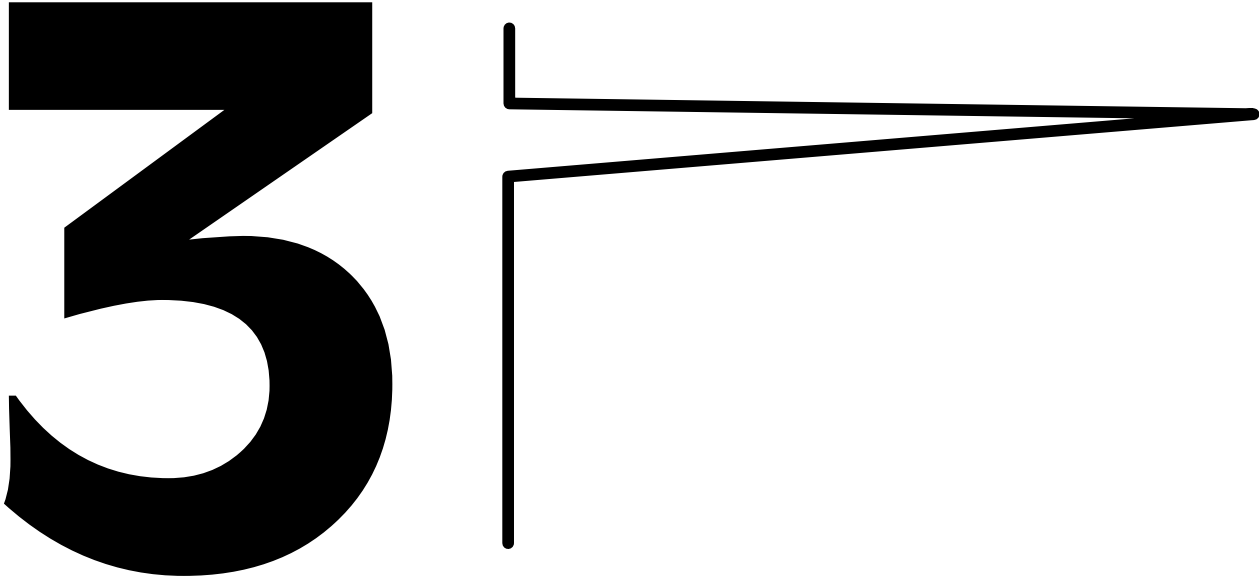
De financiering van het AHC voor deze operatie bedraagt 0 euro.

Planning



Référence de système de double grillage d'entrée avec une forte perméabilité visuelle (Karbon', « Cygnes », Ixelles 2023).

Referentie voor een toegangssysteem met dubbele roosters en een hoge visuele doorlaatbaarheid (Karbon', « Cygnes », Elsene 2023).



3.1 Le « Jardin Vivant »

De “Bruisende Tuin”

- **3.1.1 Étude et test pollution des sols**
Bodemverontreinigingsonderzoek en -test
- **3.1.3 Inventaire des bâtiments et leurs composants à garder en place/à démonter/à réutiliser/à démolir et ceux réutilisables**
Inventaris van gebouwen en hun onderdelen die behouden moeten blijven/gedemonteerd/hergebruikt/gesloopt worden en wat herbruikbaar is
- **3.1.3 Aménagement du « Jardin Vivant »**
Aanleg van de “Bruisende Tuin”

3.2 Aménagement voiries

Lay-out van de wegen

- **3.2.1 Aménagement test participatif et accompagnement à la verdurisation des façades et des voiries du périmètre CACI**
Ontwikkeling van een participatieve test en begeleiding bij de vergroening van gevels en wegen in de AHC-perimeter
- **3.2.2 Aménagement d’« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue d’Ostende**
Aanleg van « beplante oases » en veiligerer oversteekplaatsen Oostendestraat
- **3.2.3 Aménagement d’« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue de Courtrai**
Aanleg van « beplante oases » en veiligerer oversteekplaatsen Kortrijkstraat

Les espaces publics

De openbare ruimten

3 Les projets d'espaces publics

Lien avec le diagnostic, enjeux et priorités

Dans les enjeux repris dans le thème « Résilience environnementale et économique (d'ici 20 ans) » nous retrouvons tous les points auxquels les espaces publics doivent répondre. La liste des enjeux identifiés était la suivante :

- Améliorer la qualité des espaces ouverts et leur résilience face au dérèglement climatique ;
- Approfondir les projets d'une façon évolutive : intégrer l'incertitude (timing des achats publics, état du bâti, suspicion des pollutions des sols et possibilité d'infiltration de l'eau) ;
- Soutenir les pratiques nourricières et/ou le renforcement de la biodiversité ;
- Soutenir une transition comportementale pour diminuer la dépendance à la mobilité en voiture privée ;
- Co-crée avec le patrimoine industriel du site : espace pour une économie circulaire, solidaire et locale ;
- Penser et construire avec une perspective à long terme, durable et circulaire (minimiser les impacts).

Équipements publics et les résultats du processus de participation citoyenne

Le Jardin vivant sera aussi le lieu d'équipement(s) de quartier. Leur localisation doit idéalement faire l'objet d'un examen précis de l'état des espaces des anciens ateliers en intérieur d'îlot. Encore une fois se dessine ici l'enjeu du processus de participation approfondi et du caractère évolutif du projet : laisser un temps d'appropriation des lieux et de définir exactement le programme et les besoins en espace.

Lors des ateliers de co-création, de la Commission de Quartier, des Comités d'Accompagnement, plusieurs pistes pour identifier une série d'équipements pertinentes ont été creusées. Une liste non exhaustive a été faite pour la phase des enjeux pour arriver à anticiper la phase de programmation. Cette dernière fera l'objet du travail de participation dans le cadre du budget participatif.

Pour l'instant une série d'activités potentielles ont émergées lors des ateliers de co-création, telles que :

- Pépinière de quartier
- Cuisine de quartier et jardin essentiel
- Compost de quartier
- Plaine de jeu nature
- Un projet d'apiculture pédagogique
- La maison de l'écologie/maison du vivant/éducation permanente
- Petit équipement sportif (de sport calme) en plein air ou couvert
- Une ressourcerie/recyclerie sociale
- Un atelier vélo avec vélothèque, partage vélo-cargo et espaces de parking sécurisés, etc.
- ...

Projecten voor de openbare ruimtes

Link met de diagnose uitdagingen en prioriteiten

Bij de uitdagingen van het thema "Ecologische en economische veerkracht (over 20 jaar)" vinden we alle punten waaraan de openbare ruimtes moeten voldoen. De lijst met vastgestelde problemen zag er als volgt uit :

- De kwaliteit van de open ruimtes verbeteren en ze bestendiger maken tegen de klimaatveranderingen.
- De projecten op een evolutieve manier uitdiepen : rekening houden met onzekerheden (timing van de openbare aankopen, staat van de bebouwing, vermoeden van bodemverontreiniging en mogelijke waterinfiltratie).
- Praktijken ondersteunen die biodiversiteit voeden en/of verbeteren.
- Een gedragstransitie ondersteunen om de afhankelijkheid van de auto terug te schroeven.
- Creëren in samenhang met het industriële erfgoed van de site : ruimte voor circulaire, solidaire en lokale economie.
- Denken en bouwen vanuit een duurzaam, circulair perspectief op lange termijn (impact minimaliseren).

Openbare voorzieningen en de resultaten van het burgerparticipatieproces

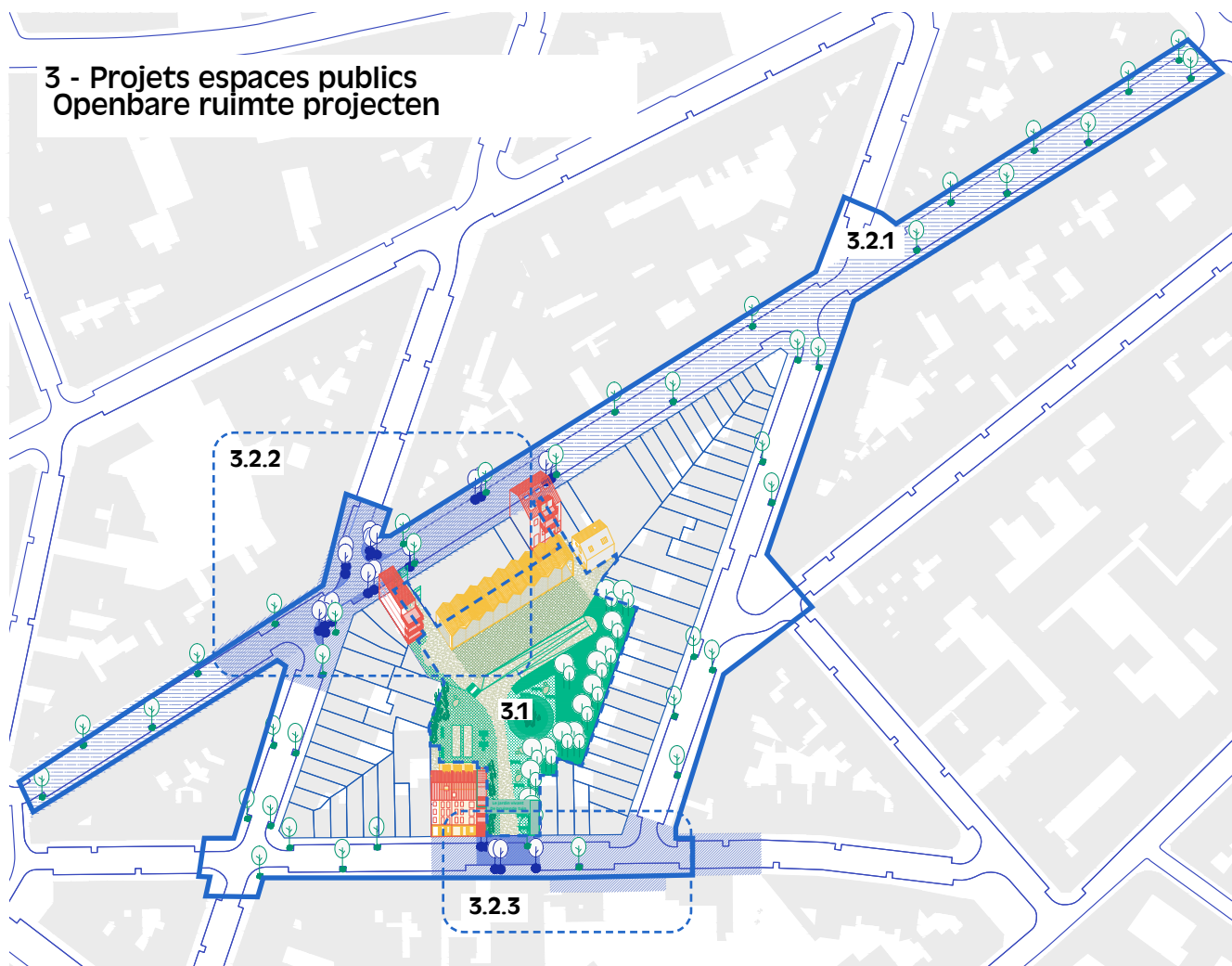
De Bruisende Tuin wordt ook een wijkvoorziening. De lokalisatie ervan maakt idealiter het voorwerp uit van een nauwkeurig onderzoek van de staat van de vroegere werkplaatsen in het binnenhuizenblok. Ook hier weer speelt de uitdaging van een diepgaand participatieproces en het evolutieve karakter van het project : mensen de tijd geven om zich de ruimte toe te eigenen en het exacte programma en de ruimtebehoeften te definiëren.

Tijdens de co-creatieworkshops van het Wijkcomité en de Begeleidingscomités werden verschillende pistes verkend om een reeks relevante voorzieningen te identificeren. Een niet-exhaustieve lijst opgesteld voor de uitdagingenfase om op de programmeringsfase te anticiperen. Rond die lijst wordt het participatiewerk georganiseerd in het kader van het participatieve budget. Uit de co-creatieworkshops kwam een reeks potentiële activiteiten naar voren, zoals :

- buurtkwekerij ;
- buurtkeuken en essentiële tuin ;
- wijkcompost ;
- natuurspeeltuin ;
- pedagogisch bijenteeltproject ;
- milieuhuis, huis van het leven, voortgezette vorming ;
- kleine sportvoorziening (rustige sport) in de openlucht of overdekt ;
- een sociale kringloopwinkel ;
- een fietsenwerkplaats met fietsbieb, gedeelde bakfietsen, beveiligde fietsenstallingen enz.
- ...

Il s'agit des premières idées qui seront affinées et complétées au fur et à mesure de l'avancement du travail participatif (fiche 5.1).

Dit zijn slechts de eerste ideeën die verder uitgewerkt en aangevuld zullen worden naarmate het participatiewerk vordert (fiche 5.1).



3.1 Le « Jardin Vivant » De "Bruisende Tuin"

- 3.1.1 Étude et test de pollution des sols**
Bodemverontreinigingsonderzoek en -test
- 3.1.2 Inventaire des bâtiments et leurs composants à garder en place/à démonter/à réutiliser/à démolir et ceux réutilisables**
Inventaris van gebouwen en hun onderdelen die behouden moeten blijven/gedemonteerd/hergebruikt/sloop en gebouwen die hergebruikt kunnen worden
- 3.1.3 Aménagement du « Jardin Vivant »**
Ontwerp et réalisation van de "Bruisende Tuin"

3.2 Aménagement voiries Lay-out van de wegen

- 3.2.1 Aménagement test participatif et accompagnement à la verdurisation des façades et de voiries du périmètre CACI**
Testontwikkeling en participatie en ondersteuning Participatieve voor het vergroenen van gevels en wegen binnen het AHC-perimeter
- 3.2.2 Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue d'Ostende**
Landschapsarchitectuur voor de « oasis » en veiligere oversteekplaatsen Oostendestraat
- 3.2.3 Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue de Courtrai**
Landschapsarchitectuur voor de « oasis » en veiligere oversteekplaatsen Kortrijkstraat

3.1 Le «Jardin Vivant»

Description

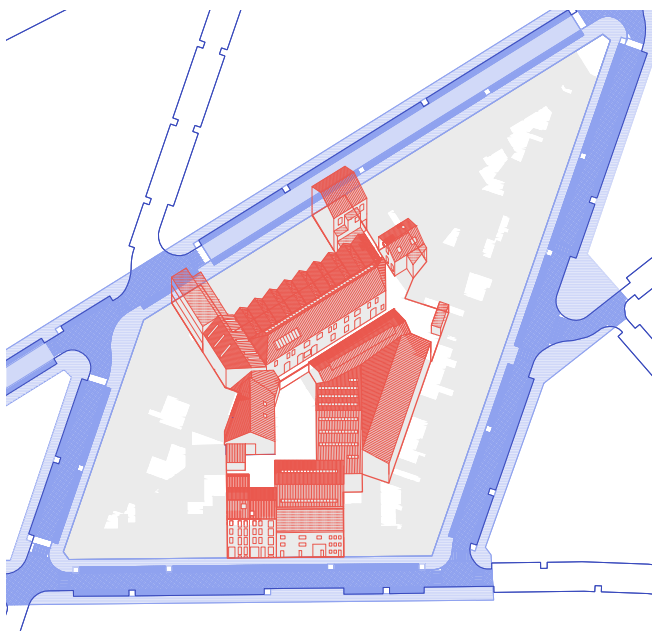
Le «Jardin Vivant» vise le développement d'un jardin de quartier avec un maximum de végétalisation et de désimperméabilisation des sols ainsi que la création d'un équipement compatible avec sa position en intérieur d'îlot.

Face au changement climatique et aux défis de conditions de plus en plus extrêmes (fortes précipitations ou grandes vagues de chaleur), ce jardin en cœur d'îlot doit contribuer à améliorer le cadre de vie et favoriser l'adaptation aux changements en cours. La crise de la biodiversité est également un enjeu majeur, tout comme la nécessité de renforcer la présence de la nature dans le quartier et les connexions écologiques.

Le «Jardin Vivant» le sera non seulement pour ses qualités biologiques et sociales, mais également pour son processus, un processus vivant, évolutif, fondé sur une prise en main progressive des espaces, et d'un travail progressif d'aménagement, qui laissera le temps aux différentes voix de s'exprimer. Ce type de processus évolutif et participatif n'est pas neuf pour le quartier. À titre d'exemple, le Park Ouest (collaboration entre Bruxelles Environnement, Toestand avec MaMa et le Collectif Dallas) est à 7 minutes à pied et a pour objectif d'être un grand parc urbain.

à une autre échelle, les différents projets portés par la Commune génèrent progressivement une chaîne de parcs et placettes, dont le Jardin vivant fera partie.

Cette question de chaînage est importante, car elle interroge la capacité à interconnecter des biodiversités et progressivement à agir sur le climat général de cette partie de Molenbeek (et répondre à la carence exprimée par le PRDD) et s'intégrer dans les logiques écologiques à l'échelle régionale définies actuellement par l'étude «Open Ruimte Brussel». C'est tout l'enjeu de ce qui peut



Situation existante.

Bestaande situatie.

De "Bruisende Tuin"

Omschrijving

De "Bruisende Tuin" is bedoeld om een wijk tuin te ontwikkelen die zo sterk mogelijk vergroend en onthard is om een voorziening te realiseren die verenigbaar is met de ligging midden in het huizenblok.

Tegenover de klimaatveranderingen en de steeds extremere omstandigheden (hevige neerslag of grote hitte) moet deze tuin in het binnenhuizenblok bijdragen tot een beter leefkader en de aanpassing aan de huidige veranderingen bevorderen. Daarnaast is ook de biodiversiteitscrisis een essentiële uitdaging, net als de nood aan meer natuur in de wijk en ecologische verbindingen.

De "Bruisende Tuin" wordt niet alleen essentieel om zijn biologische en sociale eigenschappen, maar ook om zijn proces: een levend, evolutief proces gebaseerd op een geleidelijke toe-eigening van de ruimtes en een geleidelijk inrichtingswerk waarbij de verschillende stemmen inspraak krijgen. Dat type van evolutief en participatief proces is niet nieuw in de wijk. Zo is er bijvoorbeeld al het Westpark (een samenwerking tussen Leefmilieu Brussel, Toestand met MaMa en het Collectif Dallas) dat op 7 minuten wandelen ligt en bestemd is om uit te groeien tot een groot stadspark.

Op een andere schaalgrootte doen de verschillende door de gemeente aangestuurde projecten geleidelijk een maaswerk van parkjes en pleintjes ontstaan, waarvan de Bruisende Tuin deel zal uitmaken.

Dat maaswerkaspect is belangrijk want het impliceert het vermogen om de biodiversiteit onderling te verbinden en geleidelijk in te grijpen op het algemene klimaat in dit deel van Molenbeek (en een oplossing te bieden voor het tekort aangeduid in het GPDO), en het moet integreren in het ecologische denkraam op gewestelijke schaal zoals gedefinieerd in de studie "Open



Situation projetée.

Geprojecteerde situatie.

être appelé le « vert multifonctionnel » ou le « Diversum » pour lequel la dimension écosystémique est aussi importante que la fonction sociale et récréative. à ce titre, le Jardin vivant se situe au centre du maillage vert. Le verdissement de la rue d'Ostende pourrait connecter directement la place des Étangs Noirs réaménagée au Park Ouest. Connecté de cette manière, le Jardin du vivant doit dès lors intégrer les enjeux non pas uniquement de plantation d'arbres, mais aussi, et surtout, d'un renforcement drastique de la flore.

L'enjeu de la désimperméabilisation sera abordé à l'aune de la gestion des cycles de l'eau, avec une plus grande visibilité du parcours de l'eau et une interaction avec le bâti environnant notamment via la végétalisation des façades (en lien avec l'opération rénovation des bâtiments de l'îlot).

Pour tout cela, le Jardin Vivant est considéré comme un projet évolutif, non seulement avec les habitant-es, mais aussi avec une série d'acteurs à différents niveaux. Chaque étape sera un moment d'évaluation des éléments en présence : quelles structures maintenir et utiliser comme support à une végétation diversifiée à court terme, quels sols maintenir, comment entrevoir le cycle de l'eau, son stockage pour l'arrosage par exemple ?

Les volets très importants de la participation dans le cadre du budget participatif et des différentes études (sol, eau, énergie, inventaire des bâtiments et de leurs matériaux) alimenteront cette réflexion, et donc la forme « finale » du jardin.

Ruimte Brussel". Daarin ligt de hele uitdaging van wat we als "multifunctioneel groen" of "Diversum" kunnen omschrijven en waarin de ecosystemische dimensie net zo belangrijk is als de sociale en recreatieve functie. In dat opzicht ligt de Bruisende Tuin centraal in het groene net. De vergroening van de Oostendestraat zou rechtstreeks kunnen aansluiten op het heraangelegde Zwartevijverplein in het Westpark. Binnen die verbinding moet de Bruisende Tuin niet alleen door de aanplanting van bomen in die uitdagingen kaderen, maar ook en vooral door een drastische verbetering van de flora.

De onthardingsuitdaging wordt aangepakt via het watercyclusbeheer, met een sterkere zichtbaarheid voor het watertraject en een interactie met de omliggende bebouwing, meer bepaald via de vergroening van de gevels (gelinkt met de renovatie van de gebouwen van het huizenblok).

Om al die redenen wordt de Bruisende Tuin als een evolutief project gezien, niet alleen met de buurtbewoners, maar ook met een reeks andere spelers op verschillende niveaus. Elke stap zal een evaluatiemoment voor de aanwezige elementen vormen: welke structuren behouden en gebruiken als een drager voor een gediversifieerde vegetatie op korte termijn, welke bodems behouden, hoe de watercyclus aanpakken, de opslag van water voor de beregening bijvoorbeeld?

De uiterst belangrijke luiken van de participatie in het kader van het participatieve budget en de verschillende studies (bodem, water, energie, inventaris van de gebouwen en hun materialen) zullen worden meegenomen in deze denkoefening, en dus in de "uiteindelijke" vorm van de tuin.



Photomontage d'un potentiel aménagement de l'entrée du jardin du côté rue de Courtrai.

Fotomontage van een mogelijke tuiningang aan de kant van de Kortrijkstraat.

3.1.1 Étude et test pollution des sols

Dans les parcelles concernées par le futur jardin il y a des pollutions liées aux activités du passé, dans les sols, mais aussi dans la nappe phréatique. L'étude doit viser à aider à localiser précisément les types de pollutions et selon les usages souhaités à conseiller la meilleure façon de gérer les risques (liés à la santé).

Il est nécessaire de faire appel à un expert du sol pour réaliser une étude complète et, en fonction de l'usage, identifier la meilleure façon de procéder en termes de risques liés à la pollution, et identifier si des actions de dépollution sont possibles et raisonnables. Cette étude et cette expertise doivent être réalisées en amont du développement du projet de jardin vivant. Une partie des tests (échantillonnage) sera réalisée lors de la phase d'acquisition, et cette étude devra s'appuyer sur ces premiers résultats et les affiner en fonction du projet de jardin.

Cette étude des sols doit également porter sur les parcelles où se réaliseront les projets de bâtiments (à maintenir), y compris leurs abords (accès au jardin, etc.).

La contamination du sol et des eaux souterraines est un facteur limitant majeur pour le développement d'un jardin en pleine terre et pour la gestion intégrée des eaux de pluie avec infiltration sur site. Certaines parcelles sont fortement contaminées par divers polluants liées aux activités industrielles du passé.

Pour connaître les possibilités d'aménagement d'un jardin en plein air (en termes de sécurité pour l'environnement et les riverains), il convient de réaliser une étude du sol. Cet étude vise à aider à localiser précisément les types de pollutions et selon les usages souhaités à conseiller la meilleure façon de gérer les risques (liés à la santé).

Cette étude permettra de définir les possibilités concrètes de réhabilitation du site ou d'une partie de celui-ci. À tout le moins, les conditions limites d'une opération de dé-pollution doivent être précisées.

Observations

Des échantillons ont déjà été prélevés par Bruxelles Environnement, ce qui donne une indication du type et de la gravité de la contamination du sol. Toutefois, une enquête plus approfondie est nécessaire pour obtenir une image claire de la situation.

Les différentes parcelles cadastrales ont été regroupées en quatre groupes présentant des niveaux de contamination différents :

- PC 765N : catégorie 3
- PC 764B3 : catégorie 0+4
- PC 752D4 : catégorie 0+3
- PC 764D3 : catégorie 0+3

Dans l'extrême sud de la parcelle 765D3, on constate une zone non contaminée.

Bodem-verontreinigings-onderzoek en -test

In de percelen van de toekomstige tuin zijn er verontreinigingen - gekoppeld aan de vroegere activiteiten - aanwezig in de bodem, maar ook in de grondwaterlaag. Het onderzoek moet erop gericht zijn de verontreinigingstypes nauwkeurig te lokaliseren en de beste manier voorstellen om de risico's (voor de gezondheid) te beheren volgens de gewenste toepassingen.

Er moet een beroep gedaan worden op een bodemdeskundige voor een uitvoerig onderzoek en om, afhankelijk van de toepassing, de beste werkwijze te identificeren wat betreft de risico's gekoppeld aan die verontreiniging, en na te gaan of saneringsacties mogelijk en aangewezen zijn. Dat onderzoek en de expertise moeten uitgevoerd worden alvorens het ontwerp van de Bruisende Tuin getekend wordt. Een deel van de tests (staalname) wordt tijdens de aankoopfase uitgevoerd en dit onderzoek zal op die eerste resultaten gebaseerd moeten zijn om ze daarna uit te diepen volgens het tuinontwerp.

De percelen waarop de gebouwprojecten worden uitgevoerd en de directe omgeving ervan (toegang naar de tuin enz.) moeten eveneens in dat bodemonderzoek opgenomen worden.

De bodem- en grondwaterverontreiniging zet een sterke rem op de ontwikkeling van een tuin in volle grond en op het geïntegreerd regenwaterbeheer met infiltratie ter plaatse. Sommige percelen zijn sterk verontreinigd door verschillende pollutanten als gevolg van de industriële activiteiten uit het verleden.

Om de aanlegmogelijkheden voor een tuin in de openlucht te kennen (wat betreft veiligheid voor het milieu en de buurtbewoners), moet er een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Dat onderzoek moet erop gericht zijn de verontreinigingstypes nauwkeurig te lokaliseren en de beste manier voorstellen om de risico's (voor de gezondheid) te beheren volgens de gewenste toepassingen.

In het onderzoek kunnen de saneringsmogelijkheden voor de site of een deel ervan gedefinieerd worden. Minstens de grensvoorwaarden voor een saneringsactie moeten gepreciseerd worden.

Waarnemingen

Er zijn reeds staalnames gebeurd door Leefmilieu Brussel die een indicatie geven van het type en de ernst van de bodemverontreiniging. Toch is een grondiger onderzoek nodig om de toestand duidelijk in kaart te brengen.

De verschillende kadastrale percelen werden ingedeeld in vier groepen met verschillende verontreinigingsniveaus :

- PC 765N : categorie 3
- PC 764B3 : categorie 0+4
- PC 752D4 : categorie 0+3
- PC 764D3 : categorie 0+3

In het uiterste zuiden van perceel 765D3 zien we een zone zonder verontreiniging.

Légende - Legende

- CAT. 0
- CAT. 0+2
- CAT. 0+3
- CAT. 0+4
- CAT. 1
- CAT. 2
- CAT. 3
- CAT. 4



- **Catégorie 0**: parcelles potentiellement contaminées. Ces parcelles n'ont pas encore été étudiées: le sol peut avoir été contaminé.
- **Catégorie 1**: parcelles non contaminées. Le sol a été étudié et respecte les normes d'assainissement: les risques pour la santé publique et l'environnement sont considérés comme nuls et le site peut être utilisé pour toutes les fonctions.
- **Catégorie 2**: parcelles faiblement contaminées sans risque. Les concentrations de contaminants sont très faibles: les risques pour la santé publique et l'environnement sont négligeables. Le terrain peut être utilisé pour toutes les fonctions. Toutefois, les terres excavées de ce terrain ne peuvent pas être réutilisées sur un autre site bruxellois.
- **Catégorie 3**: terrains contaminés sans risque. Le sol est contaminé mais les risques sont acceptables. Certaines restrictions d'utilisation doivent être respectées. Par exemple, il est interdit de créer un potager ou d'effectuer des travaux dans ce sol sans gérer les risques de contamination.
- **Catégorie 4**: parcelles contaminées en cours d'investigation ou en cours de traitement.

Un groupe important de parcelles (avec des superficies respectables) appartient aux catégories 0/3.

Il s'agit donc soit de parcelles potentiellement contaminées, soit de parcelles contaminées sans risque. Du côté de la rue (surtout le long de rue de la Carpe et de rue de Courtrai), plusieurs parcelles appartiennent à la catégorie 3 ou à la catégorie 4.

La contamination très spécifique nécessite une enquête plus approfondie pour déterminer exactement ce qui peut ou ne peut pas être fait.

- **Categorie 0**: Potentieel verontreinigde percelen. Deze percelen zijn nog niet onderzocht: de bodem is mogelijk verontreinigd.
- **Categorie 1**: niet-verontreinigde percelen. De bodem werd bestudeerd en respecteert de saneringsnormen: de risico's voor de volksgezondheid en het leefmilieu worden als nihil beschouwd en het terrein mag voor alle functies worden gebruikt.
- **Categorie 2**: licht verontreinigde percelen zonder risico. De concentraties vervuilende stoffen zijn zeer laag: de risico's voor de volksgezondheid en het leefmilieu zijn verwaarloosbaar. Het terrein mag voor alle functies worden gebruikt. De afgegraven grond van dit perceel mag echter niet worden hergebruikt op een ander terrein in Brussel.
- **Categorie 3**: verontreinigde percelen zonder risico. De bodem is verontreinigd maar de risico's zijn aanvaardbaar. Er moeten bepaalde gebruiksbepalingen in acht genomen worden. Zo mag er geen moestuin aangelegd worden of geen werken in deze bodem zonder beheer van de verontreinigingsrisico's.
- **Categorie 4**: verontreinigde percelen in onderzoek of in behandeling

Een belangrijke groep percelen (met respectabele oppervlakte) behoort tot de categorieën 0/3.

Het betreft dus ofwel mogelijk verontreinigde percelen of verontreinigde percelen zonder risico. Aan de straatzijde (vooral dan aan de Karperstraat en de Kortrijkstraat) komen diverse percelen voor die behoren tot ofwel categorie 3 ofwel categorie 4. Een enkel perceel (net inwaarts gelegen aan de Kortrijkstraat) behoort tot categorie 1 en is zeker niet vervuild.

De zeer specifieke verontreiniging vergt een verdergaand onderzoek om exact te kunnen bepalen wat wel of niet kan.



Légende - Legende

**Analyse dans le sol
Bodemanalyse**

- ▲ Concentration < valeur guide
- ▲ Concentratie > richtwaarde

**Analyse dans l'eau
Analyse in water**

- Concentration < valeur guide
- Concentratie > richtwaarde

Risque PFAS très élevé
Zeer groot PFAS-risico

Risque PFAS élevé
Groot PFAS-risico

Source - Bron: PFAS: Analyse et suspicion de pollution - PFAS: analyses en vermoeden van verontreiniging
Atlas Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel

État des sols

pc 764D3 = cat 0+3

cat 0 = en raison d'une suspicion de pollution (en huiles minérales volatiles dans le sol et dans l'eau souterraine ainsi que solvants chlorés dans le sol et dans l'eau souterraine) venant de la parcelle 765N
+ pollution en PFAS dans l'eau souterraine parce que des activités avec risque élevée en pollution de PFAS y ont été exercées dans le passé.
cat 3 = en raison de la présence des pollutions dans le sol et dans l'eau souterraine

pc 765N = cat 3

en raison de la présence des pollutions dans le sol et dans l'eau souterraine

pc 752D4 = cat 0+3

en raison d'une pollution PFAS parce que des anciennes activités à risque y ont été exercées. PFAS présente dans l'eau souterraine mais il n'existe aucun risque pour la santé humaine mais à la condition que l'eau souterraine ne soit pas pompée pour un quelconque usage que ce soit (arrosage, lavage, etc.). Par ailleurs, aucun risque pour l'environnement n'a été constaté

pc 764B3 = cat 0+4

cat 0 = en raison d'une suspicion de pollution (en huiles minérales volatiles dans le sol et dans l'eau souterraine ainsi que solvants chlorés dans le sol et dans l'eau souterraine) venant de la parcelle 765N
+ suspicion de pollution (en huiles minérales dans l'eau souterraine) venant de la parcelle 764D3 + suspicion de pollution en PFAS dans l'eau souterraine venant de la parcelle 764D3: des investigations sont en cours
cat 4 = en raison de la présence des pollutions dans le sol (en HAP, TCE et huiles minérales) et dans l'eau souterraine (en huiles minérales)

Bodemtoestand

pc 764D3 = cat 0+3

cat 0 = door vermoedelijke verontreiniging (van vluchtige minerale oliën in de bodem en het grondwater en gechloreerde oplosmiddelen in de bodem en het grondwater) van perceel 765N
+ vermoeden van PFAS-verontreiniging in het grondwater omdat daar in het verleden activiteiten met een hoog risico op PFAS-verontreiniging zijn uitgevoerd: onderzoek aan de gang
cat 3 = door de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem en het grondwater

pc 765N = cat 3

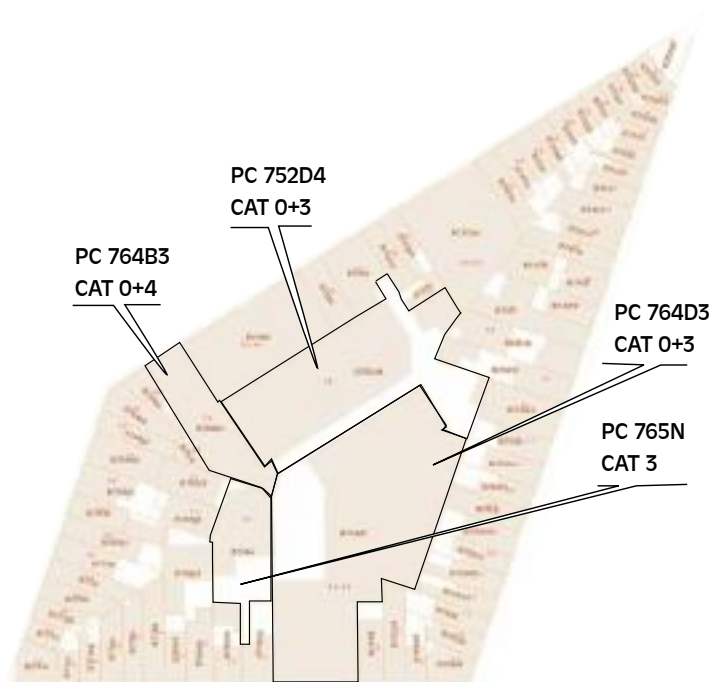
als gevolg van de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem en het grondwater

PC 752D4 = CAT 0+3

vanwege een PFAS-verontreiniging door de voormalige risico-activiteiten die er werden uitgeoefend. PFAS aanwezig in het grondwater, maar er bestaat geen enkel risico voor de menselijke gezondheid op voorwaarde dat het grondwater niet wordt opgepompt (niet geschikt voor beregening, schoonmaak enz.). Overigens werd geen enkel milieurisico vastgesteld.

pc 764B3 = cat 0+4

cat 0 = door vermoedelijke verontreiniging (vluchtige minerale oliën in de bodem en het grondwater en gechloreerde oplosmiddelen in de bodem en het grondwater) afkomstig van perceel 765N
+ vermoedelijke verontreiniging (van minerale oliën in het grondwater) van perceel 764D3 + vermoedelijke PFAS-verontreiniging in het grondwater van perceel 764D3: onderzoeken aan de gang.
cat. 4 = door de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem (PAK's, TCE's en minerale oliën) en in het grondwater (minerale oliën)



Mission

L'objectif du projet est d'identifier dans quelle mesure et comment il serait possible de déminéraliser une partie du Jardin Vivant, afin de le développer en pleine terre et de permettre à l'eau de s'infiltrer. Compte tenu du problème de la pollution des nappes phréatiques, cette question est particulièrement complexe et nécessitera également une analyse minutieuse de la gestion des eaux de pluie qui tombent sur les toits des bâtiments entourant le jardin et sur le jardin lui-même. Si le jardin se trouve principalement sur une dalle, il faudra étudier comment éviter les problèmes d'inondation, comment collecter ces eaux et comment gérer le trop-plein, qui sera probablement canalisé dans le système d'évacuation des eaux. L'étude se fera en plusieurs étapes :

- Préparer un état de lieu par rapport à tous les documents disponibles en début de mission et définir avec le-a chef-fe de projet CACI les priorités des résultats de cet étude : lors de l'achat des différentes parcelles qui constitueront le jardin, diverses études de sol auront déjà été réalisées. Il est donc essentiel que ces premières campagnes d'analyses soient intégrées à l'état des lieux, et que les analyses successives (échantillonnage) soient complémentaires à celles déjà effectuées lors des procédures d'achat ;
- Échantillonnage par parcelle et tests par rapport aux normes pour chacun des polluants possibles. Les échantillonnages seront donc effectués à deux reprises. La première partie des ces sondages sera menée lors du processus d'achat de d'analyse des particules PFAS (réalisé par Bruxelles Environnement). Cette première phase de sondage pourrait aussi voir le jour avant le début de la phase d'étude incluse dans la programmation du CACI afin d'accélérer le projet du Jardin Vivant, et affiner son budget par rapport à une donnée si cruciale que la pollution des sols. Ces tests pourraient aussi être réalisés lors de l'achat du terrain par la Commune, en complément de ceux nécessaires à la vente. En suite, une deuxième campagne de tests sera organisée, réalisée et financée par le bureau d'étude dans le cadre de ce marché. Cette seconde campagne devrait permettre

Missie

Het project is bedoeld om na te gaan in welke mate en op welke manier het mogelijk zou zijn om een deel van de Bruisende Tuin te ontharden om er beplantingen in volle grond te ontwikkelen en het water te laten infiltreren. Gezien het verontreinigingsprobleem van de grondwaterlagen is deze kwestie erg complex en vergt dit bovendien een nauwkeurige analyse van het hemelwater dat op de daken van de gebouwen rond de tuin en in de tuin zelf valt. Is de tuin voornamelijk op een betonplaat gelegen, dan moet onderzocht worden hoe overstromingsproblemen vermeden worden, hoe dat water kan worden opgevangen en hoe de overloop beheerd moet worden (het overtollige water wordt wellicht via het waterafvoersysteem afgevoerd). Het onderzoek zal in meerdere stappen verlopen :

- een plaatsbeschrijving opstellen in het licht van alle documenten beschikbaar bij de start van de missie en samen met de AHC-projectmanager de prioriteiten van de resultaten van het onderzoek definiëren : bij de aankoop van de verschillende percelen die de tuin zullen vormen, werden al verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Daarom is het essentieel dat die eerste analysecampagnes in de plaatsbeschrijving worden opgenomen en dat de daarna volgende analyses (bemonstering) complementair zijn met de analyses die al tijdens de aankoopprocedures werden uitgevoerd.
- Bemonstering per perceel en proeven in het licht van de normen voor elke mogelijke pollutant. Er zullen dus twee bemonsteringen worden uitgevoerd. Het eerste deel van die sonderingen wordt uitgevoerd tijdens de aankoopprocedure voor de analyse van PFAS-deeltjes (uitgevoerd door Leefmilieu Brussel). De eerste sonderingsfase kan ook plaatsvinden voorafgaand aan de start van de studiefase inbegrepen in de AHC-programmering om het project van de Bruisende Tuin sneller te laten gaan en het budget scherper te stellen tegenover een zo belangrijk gegeven als bodemverontreiniging. Die proeven kunnen ook uitgevoerd worden bij de aankoop van het terrein door de gemeente, in aanvulling op de vereiste proeven voor de verkoop. Vervolgens wordt een tweede proefcampagne georganiseerd, uitgevoerd

d'affiner la compréhension des premiers résultats par rapport au futur projet de jardin ;

- Proposer plusieurs scénarios en fonction de la gestion des risques et de l'estimation des coûts financiers pour aider à prendre la meilleure décision possible sur des solutions possibles déjà adoptés ailleurs pour faire face aux types de pollutions trouvés sur site. Donner un budget d'estimation sur le cout des différentes dé-pollutions possibles ;
- Rédiger un rapport claire et en ligne avec les ambitions et priorités fixées à l'avance avec la Commune ;
- Présenter les résultats aux habitant-es et associations lors d'une séance d'information publique.

Relations avec la Commune

- Organisation de visites sur le terrain et accès aux documents/études existants ;
- Travailler avec la Commune pour partager les résultats du début, pour garder la Commune informée du processus entier (pour affiner la compréhension du site et tester les zones clés liées au futur projet de jardin, dans une approche intégrée et la plus cohérente possible).

Relations avec Bruxelles Environnement et la sous-division sols :

- Organisation d'une réunion préliminaire avec le service sols afin d'avoir tous les éléments nécessaires pour démarrer l'étude ;
- mise en place d'un groupe de travail pour présenter les premiers résultats des sondages initiaux et planifier ensuite les prochains sondages (pour affiner la compréhension du site et tester les zones clés liées au futur projet de jardin, dans une approche intégrée et la plus cohérente possible).

Relations avec les habitant-es et les associations du quartier :

- Présentation des résultats dans un moment de partage ouvert au public, avec séance de questions-réponses.

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean (accord cadre, marché pollution des sols existant déjà à la Commune)

Partenaires du projet

- Bruxelles Environnement, Sous-Division Sols et facilitateur sol

Conditions de réussite

- Consulter Bruxelles Environnement (sous-division sols) pour décrire la mission de l'expert-e sol, valider les résultats et conseiller sur le choix des solutions ;
- Arriver à avoir une bonne coordination entre le bureau d'étude, la Commune et Bruxelles Environnement pour partir d'un état de lieu le plus complet possible ;
- Établir et garder un dialogue avec l'équipe en charge de la coordination du projet de Jardin Vivant, pour arriver à une compréhension fine du site par rapport au futur projet de jardin ;

en gefinancierd door het studie bureau in het kader van deze opdracht. Deze tweede campagne moet het inzicht in de eerste resultaten aanscherpen in het licht van het toekomstige tuinproject.

- Meerdere scenario's voorstellen volgens het risicobeheer en de raming van de financiële kosten om te helpen de best mogelijke beslissing te nemen over mogelijke oplossingen die elders al werden toegepast om de op de site aangetroffen verontreinigingstypes aan te pakken. Een budgetraming geven over de kosten van de verschillende mogelijke saneringen.
- Een duidelijk rapport opstellen dat aansluit op de ambities en prioriteiten die vooraf met de gemeente werden vastgelegd.
- De resultaten aan de bewoners en verenigingen voorstellen tijdens een openbare infosessie.

Relaties met de gemeente

- Organisatie van terreinbezoeken en toegang tot bestaande documenten/onderzoeken.
- Met de gemeente samenwerken om de resultaten van het begin te delen, om de gemeente op de hoogte te houden over het volledige proces (om het inzicht in de site aan te scherpen en de belangrijkste zones voor het toekomstige tuinproject te testen, dat alles in een geïntegreerde en zo coherent mogelijke aanpak).

Relaties met Leefmilieu Brussel en de onderafdeling Bodems :

- Organisatie van een voorafgaande vergadering met de Bodemdienst om over alle vereiste elementen te beschikken om het onderzoek te starten.
- Oprichting van een werkgroep om de eerste resultaten voor te stellen van de oorspronkelijke sonderingen en vervolgens de volgende sonderingen te plannen (om het inzicht in de site aan te scherpen en de belangrijkste zones voor het toekomstige tuinproject te testen, dat alles in een geïntegreerde en zo coherent mogelijke aanpak).

Relaties met de bewoners en verenigingen van de wijk :

- Voorstelling van de resultaten tijdens een deelmoment open voor het publiek, met vraag-en-antwoordrondes.

Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek (raamovereenkomst, opdracht verontreiniging bodems reeds aanwezig in de gemeente).

Partners van het project

- Leefmilieu Brussel, onderafdeling Bodems en Bodemfacilitator

Slaagvoorwaarden

- Leefmilieu Brussel (onderafdeling Bodems) raadplegen om de missie voor de bodemdeskundige te omschrijven, de resultaten te valideren en te adviseren over de keuze van de oplossingen.
- Tot een goede coördinatie komen tussen het studie bureau, de gemeente en Leefmilieu Brussel om vanuit een zo uitvoerig mogelijke plaatsbeschrijving te starten.
- Een dialoog aanknopen en in stand houden met het team verantwoordelijk voor de coördinatie van het project Buisende Tuin om tot een scherp inzicht in

- Identifier dans quelle mesure et comment il serait possible de déminéraliser une partie du jardin vivant pour l'aménager en pleine terre et permettre à l'eau de s'infiltrer. Analyser attentivement comment gérer les eaux de pluie qui tombent sur les toits des bâtiments entourant le jardin et sur le jardin lui-même. Et, si le jardin se trouve principalement sur une dalle, il faudra songer à éviter les inondations (récupération éventuelle de ces eaux et gestion du trop-plein vers le système d'évacuation, citernes hors sol, etc.)

de site te komen in het licht van het toekomstige tuinproject.

- Nagaan in welke mate en op welke manier het mogelijk zou zijn om een deel van de Bruisende Tuin te ontharden om er beplantingen in volle grond te ontwikkelen en het water te laten infiltreren. Aandachtig analyseren hoe het hemelwater beheerd moet worden dat op de daken van de gebouwen rond de tuin en in de tuin zelf valt. En, ingeval de tuin voornamelijk op een betonplaat gelegen is, moet er nagedacht worden over het vermijden van overstromingen (eventuele winning van dat water en beheer van de overloop naar het afvoersysteem, bovengrondse tanks enz.).

Plan financier

La commune dispose d'un accord cadre avec des entreprises spécialisées pour faire ce type d'études, un marché public spécifique à cette opération n'est donc pas nécessaire.

Le financement du CACI est de 0 euros.

Financieel plan

De gemeente heeft een raamakkoord met bedrijven gespecialiseerd in dit soort onderzoeken; een specifieke overheidsopdracht voor deze operatie is dus niet nodig.

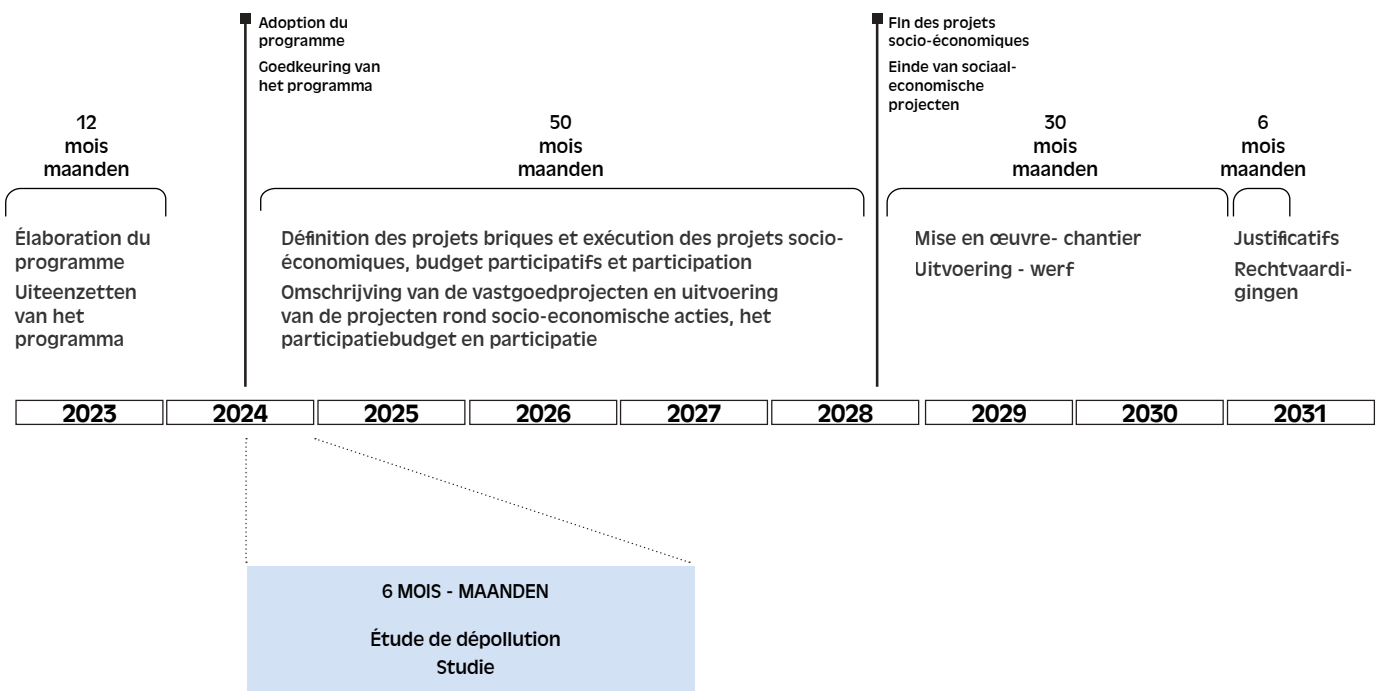
De financiering van het AHC bedraagt 0 euro.

Planning

L'étude devra être réalisée dans une période de 6 mois.

Planning

Het onderzoek moet in een periode van 6 maanden uitgevoerd worden.



3.1.2 Étude des bâtiments et leurs composants à garder en place/à démonter/à réutiliser/à démolir

Mission

L'objectif de cette étude est d'aider à faire un choix stratégique en termes de restauration des structures des bâtiments et entrepôts et de le potentiel de réemploi des composants et matériaux, en tenant compte du budget « circularité » du programme, qui est inclus dans les différentes opérations. Concrètement, cette mission se déroulera selon les étapes suivantes :

- Préparer un état de lieu par rapport à tous les documents disponibles en début de mission et définir avec le chef-fe de projet CACI les priorités des résultats de cette étude ;
- Faire des visites sur place avec sondages destructifs pour tester l'état des composants et leur potentiel démontage ;
- Proposer une série de scénarios budgétisés pour évaluer les différentes possibilités par rapport à la remise en état et/ou dé-construction, sur la possibilité de réemployer les éléments démontés sur site, en proposant une solutions pour la logistique sur place (aussi pour le nettoyage et remise en état). Si la logistique (nettoyage et stockage sur place n'est pas possible, envisager une collaboration avec le projet de stockage de matériaux de construction liée au développement de l'économie circulaire au sein de la Commune ;
- Rédiger un rapport clair et en ligne avec les ambitions et priorités mise fixées à l'avance avec la Commune. Ce rapport doit mettre en évidence le potentiel en termes de bâtiments et de leurs composants à **garder en place et des éléments et matériaux à démonter/à réutiliser/à démolir** ;
- Présenter les résultats aux habitant-es et associations lors d'une séance d'information publique, pour sensibiliser et informer sur les pratiques de remise en état des bâtiments et sur le pratiques de réemploi des certains leurs composants. Cette présentation sera également importante pour partager et objectiver les choix de structures et d'éléments qui seront maintenus en place dans le futur jardin.

Relations avec la Commune

Préalablement à cette étude, la Commune devra coordonner des tests de détection de la présence d'amiante dans les bâtiments des parcelles concernées par les projets briques et espaces publics du CACI. Les résultats seront communiqués à toutes les personnes intervenant sur le site ;

- Organisation de visites des bâtiments et consultation des documents historiques (permis d'urbanisme)

Onderzoek van de gebouwen en onderdelen ervan die behouden blijven/gedemonteerd/hergebruikt/gesloopt worden

Missie

Dit onderzoek is bedoeld om te helpen een strategische keuze te maken wat betreft de restauratie van de structuren van de gebouwen en opslagplaatsen en het hergebruikpotentieel van de onderdelen en materialen, rekening houdend met het "circulariteitsbudget" van het programma dat in de verschillende operaties is inbegrepen. Concreet zal deze missie volgens deze etappes verlopen :

- Een plaatsbeschrijving voorbereiden in het licht van alle documenten beschikbaar bij de start van de missie en samen met de AHC-projectmanager de prioriteiten van de resultaten van het onderzoek definiëren.
- Bezoeken ter plaatse met destructieve sonderingen om de staat van de onderdelen en hun afbraakpotentieel te testen.
- Een reeks scenario's met budget voorstellen om de verschillende mogelijkheden te evalueren wat betreft de herstelling en/of afbraak, over de mogelijkheid om ter plaatse gedemonteerd elementen opnieuw te gebruiken en oplossingen voorstellen voor de logistiek ter plaatse (ook voor de schoonmaak en het herstel). Indien de logistiek (schoonmaak en opslag ter plaatse) niet mogelijk is, een samenwerking overwegen met het project voor de opslag van bouwmaterialen gekoppeld aan de ontwikkeling van de kringloopeconomie in de gemeente.
- Een duidelijk rapport opstellen dat aansluit op de ambities en prioriteiten die vooraf met de gemeente werden vastgelegd. Dat rapport moet het potentieel belichten wat betreft de gebouwen en onderdelen ervan die ter plaatse behouden blijven en de elementen en materialen die gedemonteerd/hergebruikt/gesloopt worden.
- De resultaten aan de bewoners en verenigingen voorstellen tijdens een openbare infosessie, om te sensibiliseren en te informeren over de herstelpraktijken voor de gebouwen en over het hergebruik van bepaalde onderdelen. Deze presentatie is daarnaast belangrijk om de keuzes van de in de toekomstige tuin te behouden structuren en elementen te delen en te objectiveren.

Relaties met de gemeente

Voorafgaand aan dit onderzoek moet de gemeente de asbestopsporingsproeven coördineren voor de gebouwen op de percelen betrokken bij de baksteenprojecten en openbare ruimtes van het AHC. De resultaten worden meegedeeld aan alle personen die op de site actief zijn.

- Organisatie van bezoeken aan de gebouwen en raadpleging van de beschikbare historische documenten (stedenbouwkundige vergunningen)

disponibles afin de bien préparer la base pour l'étude;

- Tenir la Commune informée du processus entier pour affiner la compréhension du site et faire des sondages (à la fois destructifs) des bâtiments et les éléments-clés liés au futur projet de jardin;

Les relations avec les occupant-es temporaires des espaces du futur jardin (et des équipements qui les abordent):

- Établir une collaboration étroite pour s'assurer un accès au lieu et un retour de leur expérience d'usage.

Relations avec les habitant-es et les associations du quartier:

- Présentation des résultats dans un moment de partage ouvert au public.

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean (accords cadre, un pour les inventaire des matériaux et un pour l'amiante)

Partenaires du projet

- Occupant temporaire du site

Conditions de réussite

- Arriver à avoir une bonne coordination entre le bureau d'étude, la Commune et les occupant-es du lieu pour assurer l'accès aux bâtiments et un dialogue constructif;
- Établir et garder un dialogue avec les personnes qui vont coordonner le projet du Jardin Vivant, pour arriver à une compréhension fine du site par rapport au futur projet de jardin;
- Arriver à une étude qui soit la plus « concrète » possible pour ensuite trancher les questions comme: le budget pour une éventuelle déconstruction (partielle ou pas), la possibilité de garder des structures pour que les plantes y grimpent, etc.

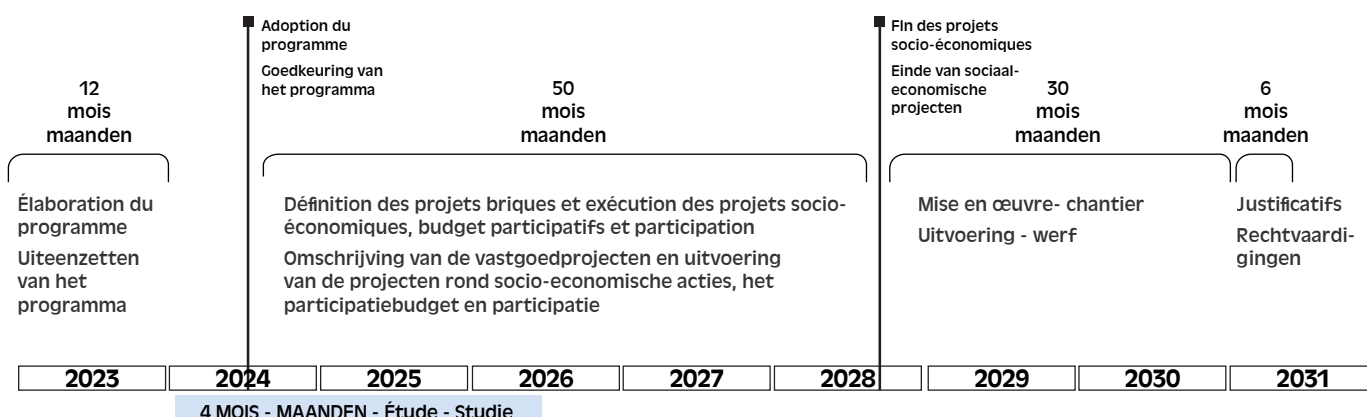
Plan financier

La commune dispose de deux accords cadre pour faire ce type d'études, un marché public spécifique à cette opération n'est donc pas nécessaire.

Le financement du CACI est de 0 euros.

Planning

L'étude devra être fait dans une période de 4 mois.



om de grondslag voor het onderzoek degelijk voor te bereiden.

- De gemeente op de hoogte houden over het volledige proces (om het inzicht in de site aan te scherpen en (soms destructieve) sonderingen uitvoeren in de gebouwen en belangrijkste zones voor het toekomstige tuinproject.
- De relaties met de tijdelijke gebruikers van de ruimtes in de toekomstige tuin (en omliggende voorzieningen):
- een nauwe samenwerking opzetten om de toegang tot de plaats te garanderen, net als feedback over de gebruikservaringen.

Relaties met de bewoners en verenigingen van de wijk:

- voorstelling van de resultaten tijdens een deelmoment open voor het publiek.

Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek (raamkoorden, één voor de materiaalinventarissen en één voor asbest).

Partners van het project

- Tijdelijke gebruiker van de site

Slaagvoorwaarden

- Tot een goede coördinatie komen tussen het studie bureau, de gemeente en de gebruikers van de ruimte om de toegang tot de gebouwen en een constructieve dialoog te verzekeren.
- Een dialoog aanknopen en in stand houden met de mensen die zullen instaan voor de coördinatie van het project Bruisende Tuin om tot een scherp inzicht in de site te komen in het licht van het toekomstige tuinproject.
- Tot een studie komen die zo "concreet" mogelijk is om daarna knopen door te hakken over kwesties zoals: het budget voor een eventuele (al dan niet gedeeltelijke) afbraak, de mogelijkheid om structuren te behouden om er klimplanten tegen te zetten enz.

Financieel plan

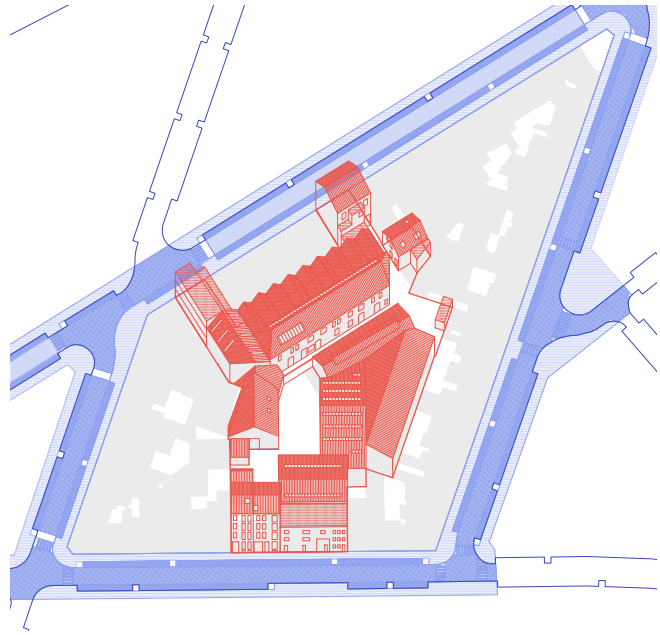
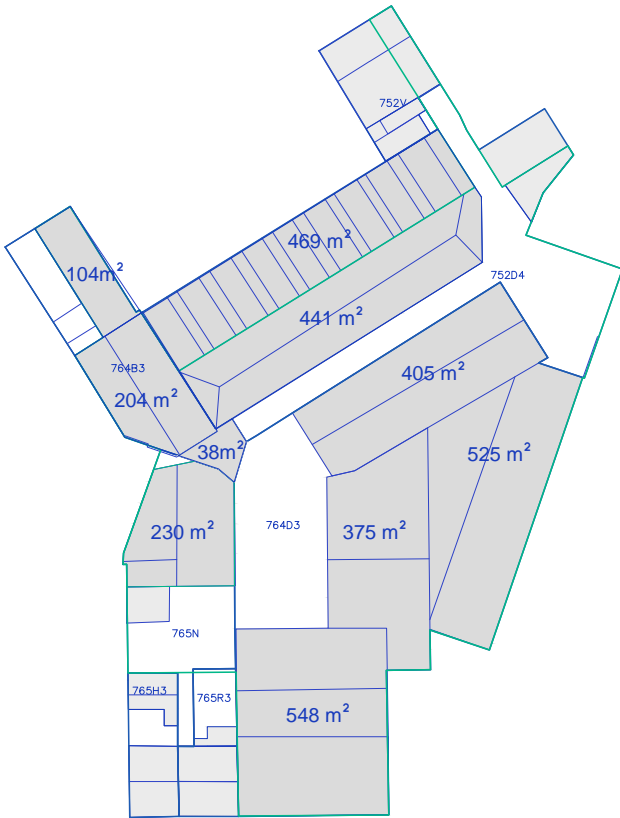
De gemeente heeft twee raamkoorden voor dit soort onderzoeken; een specifieke overheidsopdracht voor deze operatie is dus niet nodig.

De financiering van het AHC bedraagt 0 euro.

Planning

Het onderzoek moet in een periode van 4 maanden uitgevoerd worden.

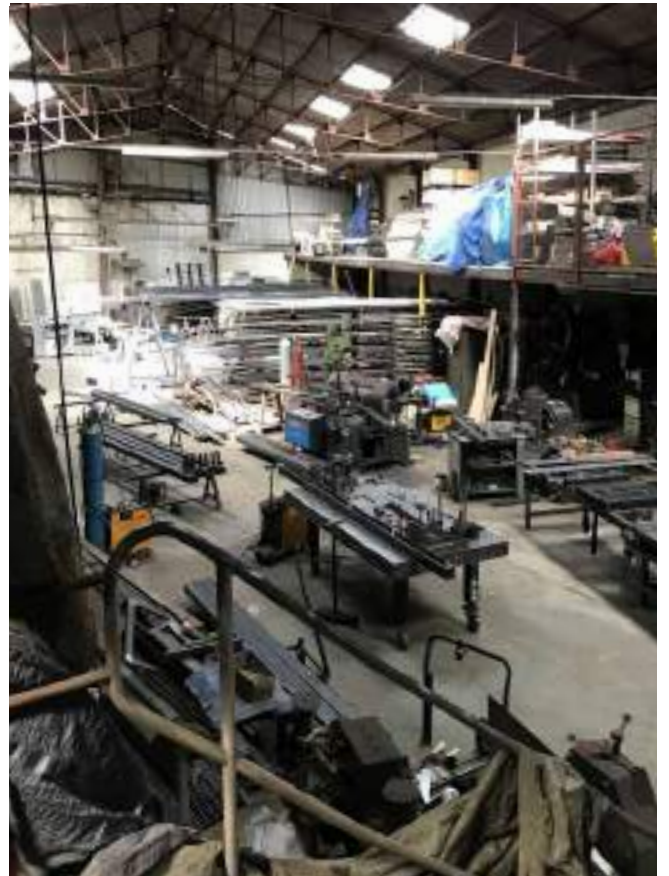
Bâtiments intéressés par cette étude.
Gebouwen die geïnteresseerd zijn in dit studie.



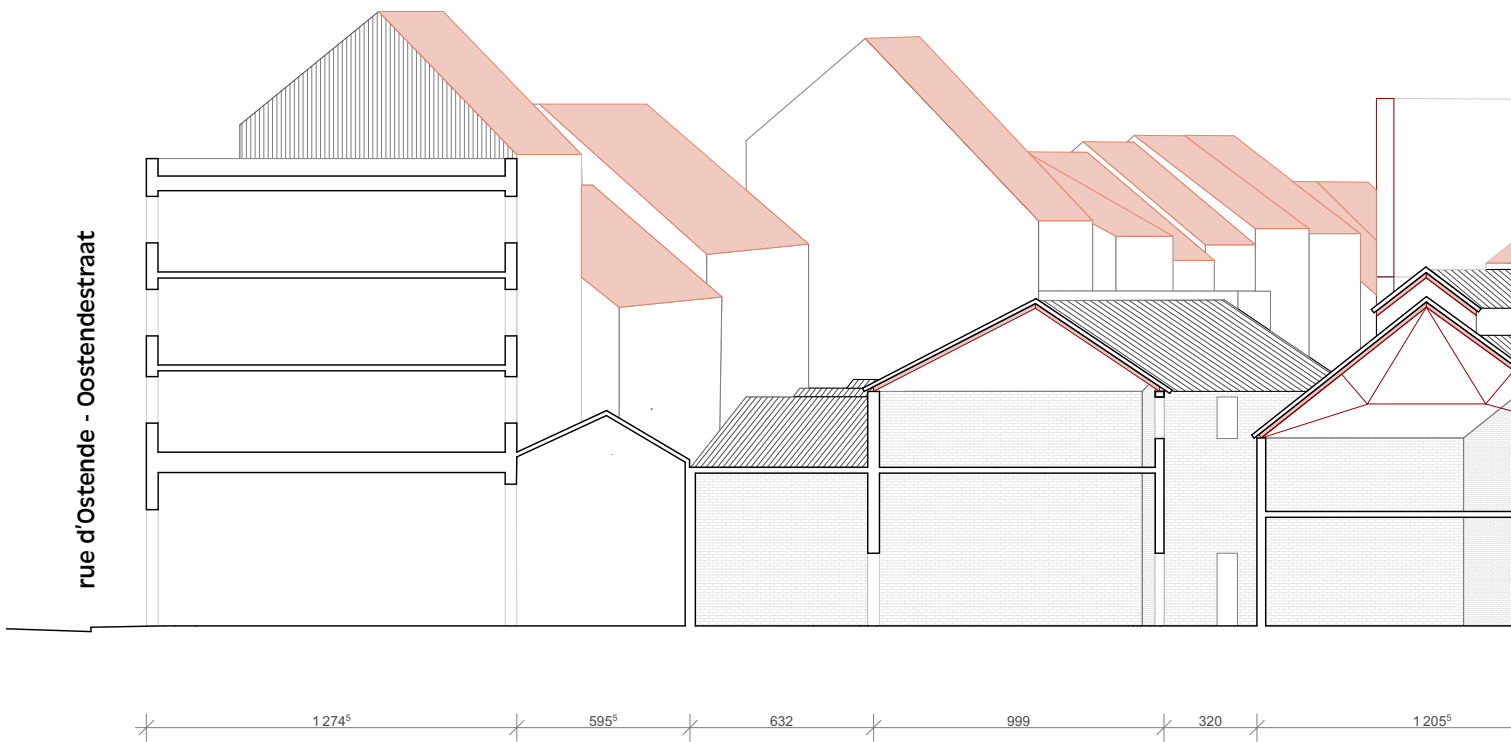
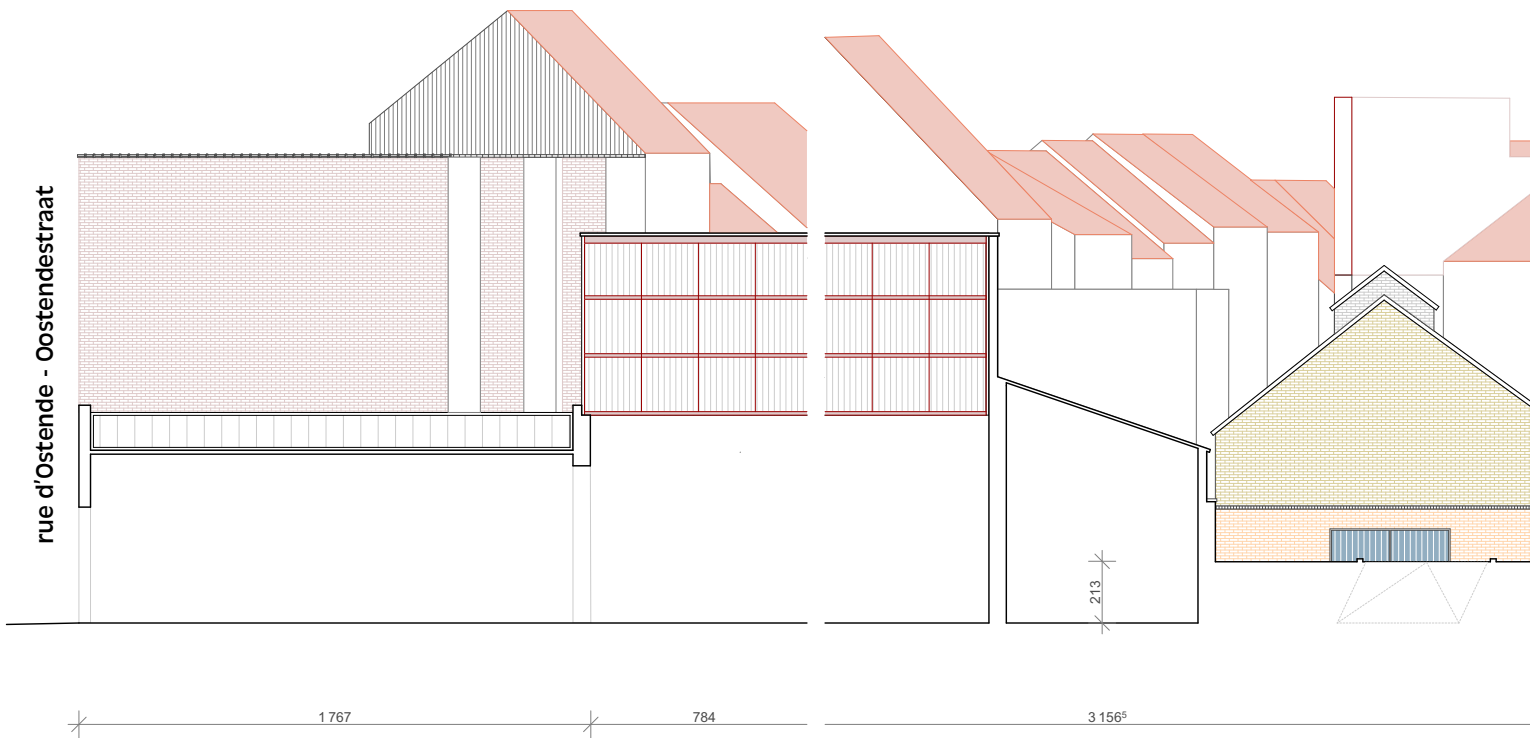
Photos de l'atelier de la rue d'Ostende 92.
Foto's van het atelier aan de Oostendestraat 92.

Photos de l'atelier de la rue d'Ostende 74.
Foto's van het atelier aan de Oostendestraat 74.

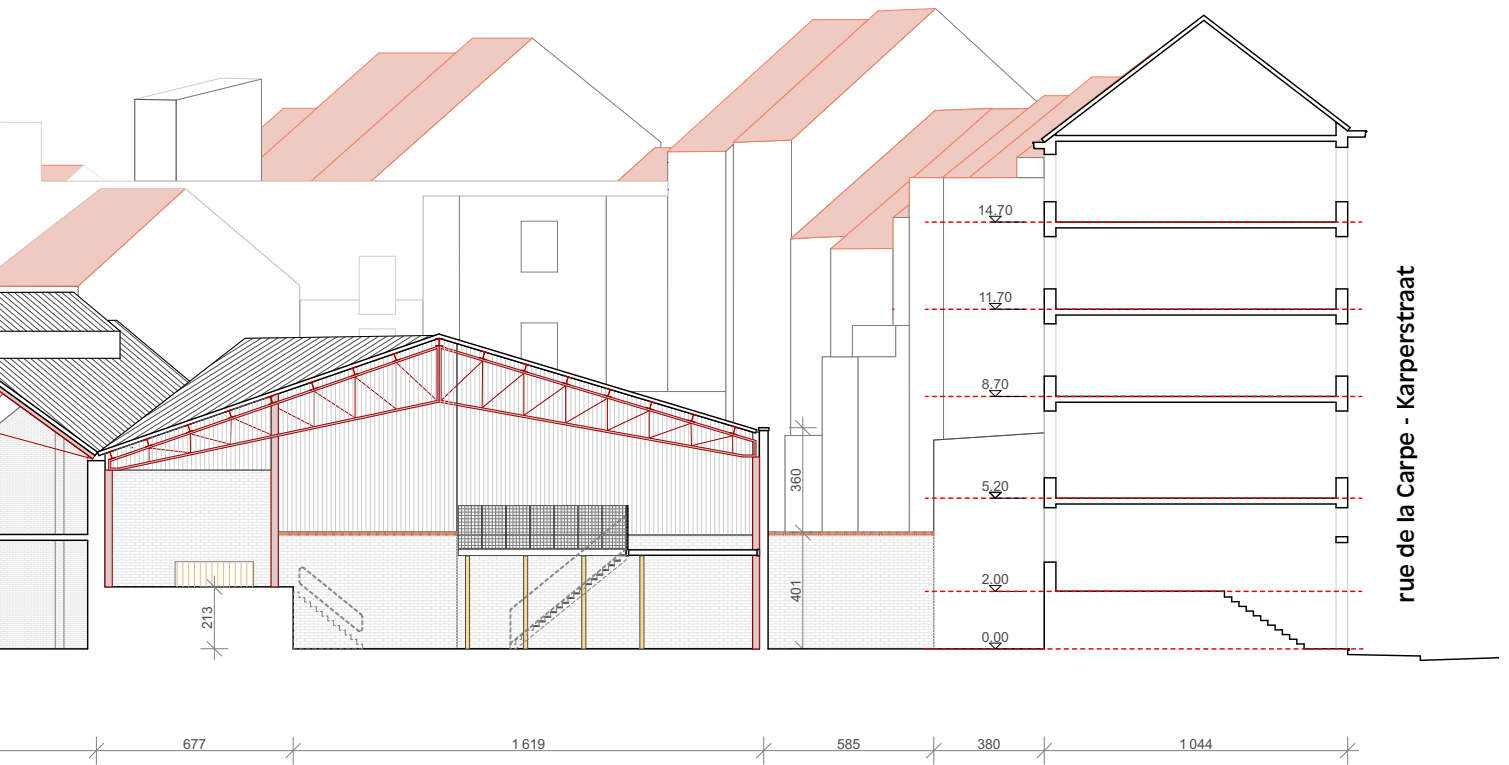
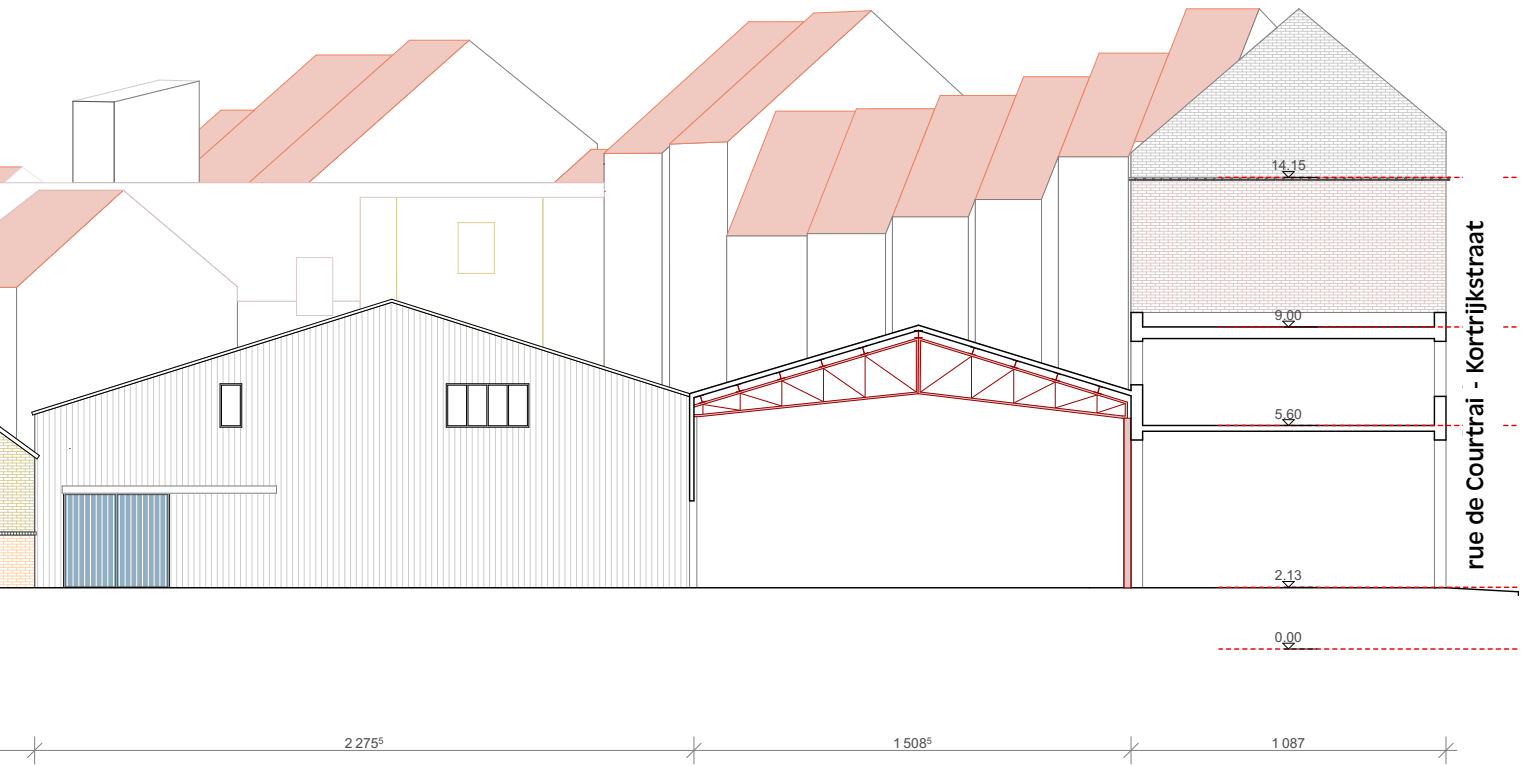
Photos des bâtiments situés dans la rue de Courtrai 47-49:
atelier qui borde des jardins privés en contrebas (-2 m) de l'entrée.
Foto's van het gebouw aan de Kortrijkstraat 47-49:
werkplaats grenst aan privétuinen onder (-2 m) de ingang.



Photos du bâtiment situé dans la rue de Courtrai 47-49.
Foto's van het gebouw aan de Kortrijkstraat 47-49.



Coupes indicative de l'ilot.
Indicative doorsneden van het huizenblok.



3.1.3 Aménagement du « Jardin Vivant »

Cette opération est la raison d'être du CACI : un jardin à l'intérieur d'un îlot très dense et presque entièrement minéralisé. Le jardin s'étend sur cinq parcelles. La quasi-totalité de ces parcelles sera transformée en jardin.

Le jardin sera fermé le soir, de cette façon les logements en bordure bénéficieront du calme de leur situation, et de la végétalisation de l'intérieur de l'îlot. Des doubles clôtures (l'une côté rue, l'autre plus loin dans l'allée du jardin) permettront d'accéder aux logements aux abords du jardin (opération 1.1, 1.2, 1.3) lorsque le jardin sera fermé.

Cette fiche projet se compose de suivantes sous-fiches :

- 3.1.3 Aménagement et équipement du « Jardin Vivant » avec choix participatif (en lien avec le projet 5.1, 5.2.1 et 5.2.2)
- 3.1.3 - A Aménagement du « Jardin Vivant » parcelle rue de Courtrai 47 -49
- 3.1.3 - B Aménagement du « Jardin Vivant » parcelles rue de Courtrai 51-53
- 3.1.3 - C Aménagement du « Jardin Vivant » parcelle rue d'Ostende 92
- 3.1.3 - D Aménagement du « Jardin Vivant » parcelles rue d'Ostende 74

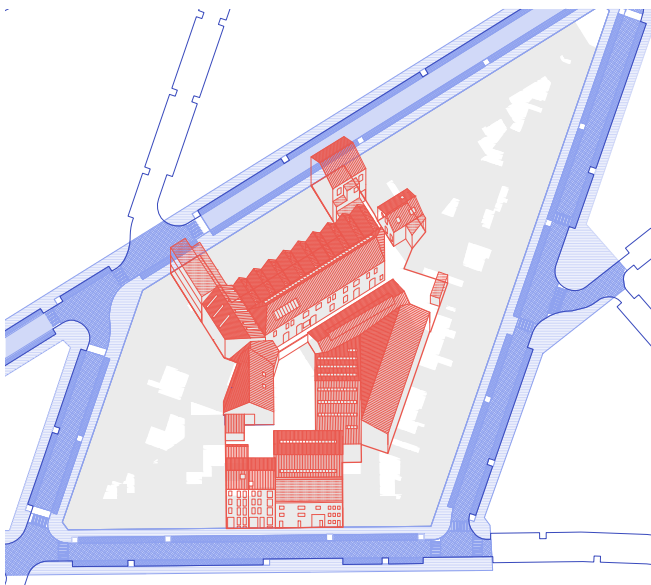
Aanleg van de « Bruisende Tuin »

Deze operatie is de hele bestaansreden van het AHC: een tuin binnen een sterk verdichte en nagenoeg volledig verhard huizenblok. De tuin strekt zich uit over vijf percelen. Die percelen zullen nagenoeg volledig als tuin heraangelegd worden.

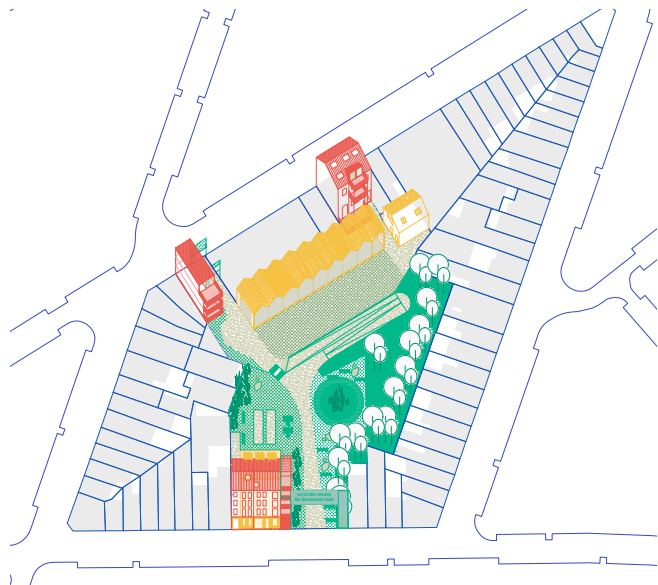
De tuin zal 's avonds afgesloten worden, zodat de omliggende woningen kunnen profiteren van de rustige ligging en de vergroening van het binnenhuizenblok. De dubbele omheining (één aan de straatkant, één verder in de doorgang naar de tuin) biedt toegang naar de woningen rondom de tuin (operatie 1.1, 1.2 en 1.3) wanneer de tuin gesloten is.

Deze projectfiche bestaat uit de volgende subfiches :

- 3.1.3 Aanleg en voorziening van "Bruisende Tuin" met participatieve keuze (gelinkt met project 5.1, 5.2.1 en 5.2.2)
- 3.1.3 - A Aanleg van "Bruisende Tuin" perceel Kortrijkstraat 47-49
- 3.1.3 - B Aanleg van "Bruisende Tuin" perceel Kortrijkstraat 51-53
- 3.1.3 - C Aanleg van "Bruisende Tuin" perceel Oostendestraat 92
- 3.1.3 - D Aanleg van "Bruisende Tuin" percelen Oostendestraat 74



Situation existante.
Bestaande situatie.



Situation projetée.
Geprojecteerde situatie.



Photomontage d'un potentiel aménagement de l'entrée du jardin du côté rue d'Ostende 74.

Fotomontage van een mogelijke tuiningang aan de kant van de oostendestraat 74.



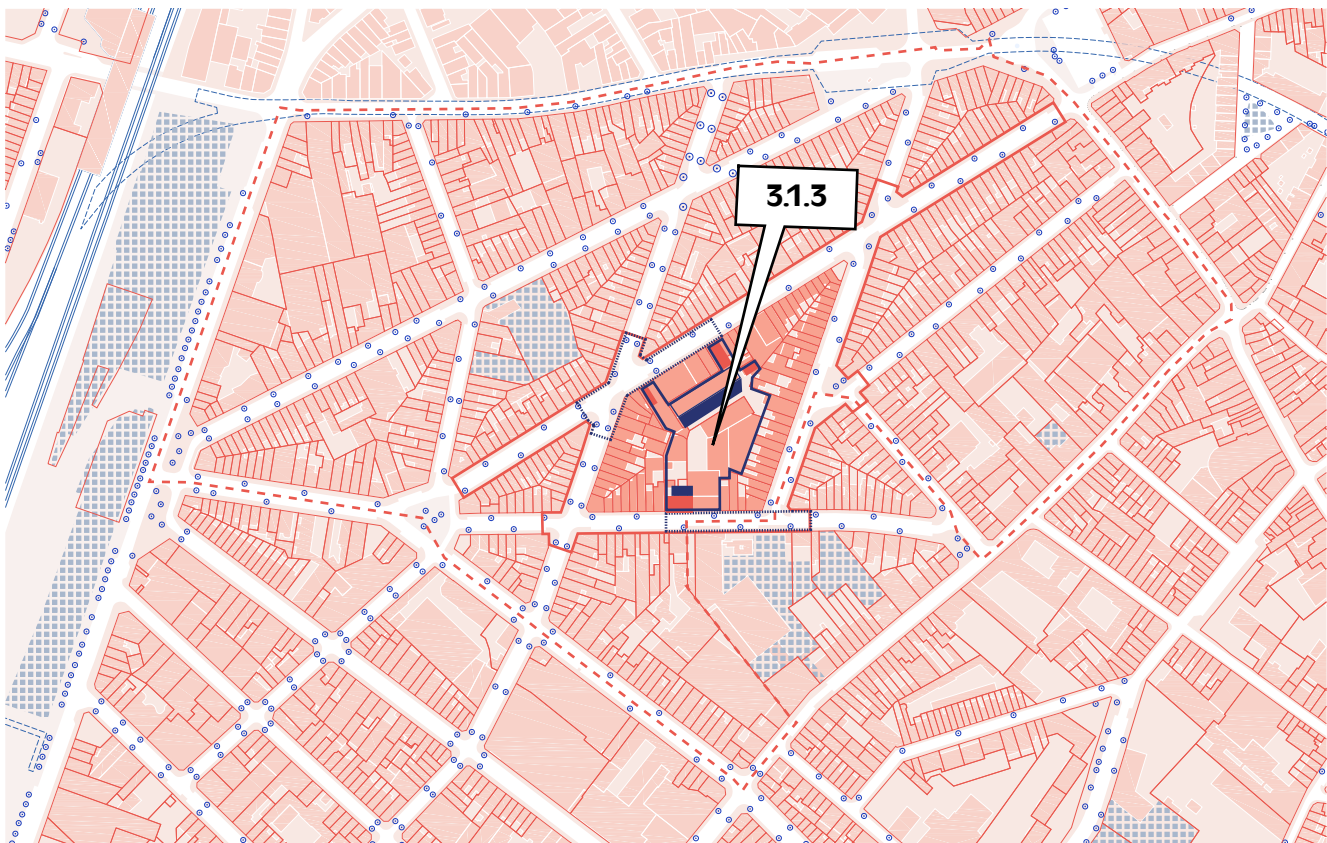
Photomontage d'un potentiel aménagement de l'entrée du jardin du côté rue d'Ostende 92.

Fotomontage van een mogelijke tuiningang aan de kant van de oostendestraat 92.



Photomontage d'un potentiel aménagement de l'entrée du jardin du côté rue de Courtrai 47-49.

Fotomontage van een mogelijke tuiningang aan de kant van de Kortrijkstraat 47-49.



Situation existante

Localisation

Les parcelles qui à l'intérieur de l'îlot sont accessibles par quatre passages : rue de Courtrai 47-49, rue de Courtrai 51-53, rue d'Ostende 92, et rue d'Ostende 74. Les trois d'entrées du « Jardin Vivant » vont être accompagnées par la création de logements et équipements (opérations 1.1, 1.2 et 1.3).

Informations générales

Adresse:

rue de Courtrai 47-49, rue d'Ostende 92 et rue d'Ostende 74

Situation de droit:

PRAS zone de mixité dans une ZICHEE, pas de PPAS, bâtiment inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural.

Propriétaires:

- rue de Courtrai 47-49: achat par la Commune en cours
- rue de Courtrai 51-53: achat par la Commune en cours
- rue d'Ostende 92: propriétaire privé, bien en vente publique
- rue d'Ostende 74: propriétaire privé

Parcelle(s):

764D3, 765N, 752D4, 752V, 764B3

Bestaande toestand

Lokalisatie

De percelen binnen het huizenblok zijn toegankelijk via vier doorgangen: Kortrijkstraat 47-49, Kortrijkstraat 51-53, Oostendestraat 92 en Oostendestraat 74. De drie ingangen naar de "Bruisende Tuin" worden gecombineerd met de realisatie van woningen en voorzieningen (opérations 1.1, 1.2 en 1.3).

Algemene info

Adres:

Kortrijkstraat 47-49, Oostendestraat 92 en Oostendestraat 74.

Rechtstoestand:

GBP gemengd gebied in een GCHEWS, geen BBP, gebouw ingeschreven in de inventaris van het architecturaal erfgoed.

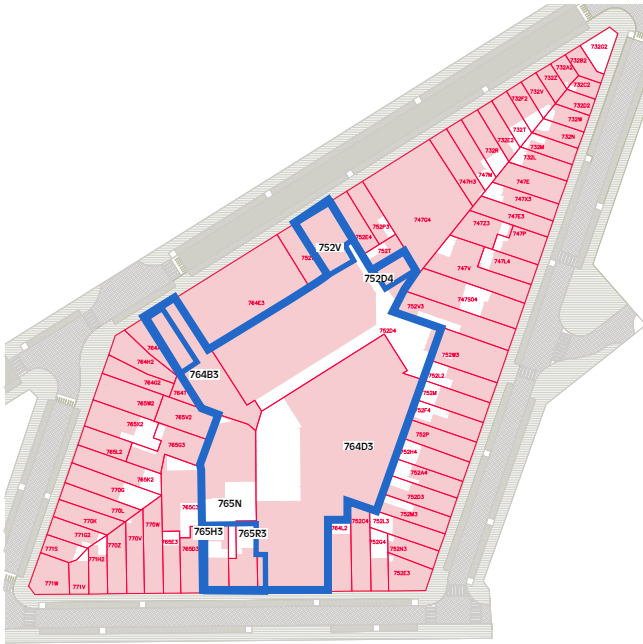
Eigenaars:

- Kortrijkstraat 47-49: wordt momenteel aangekocht door de gemeente
- Kortrijkstraat 51-53: wordt momenteel aangekocht door de gemeente
- Oostendestraat 92: Privé-eigenaar, pand in openbare verkoop
- Oostendestraat 74: Privé-eigenaar

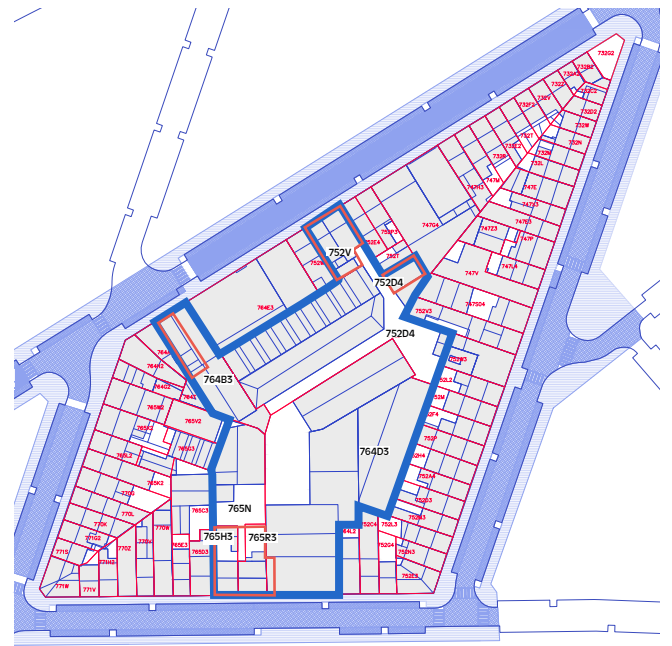
Perce(e)l(en):

764D3, 765N, 752D4, 752V, 764B3

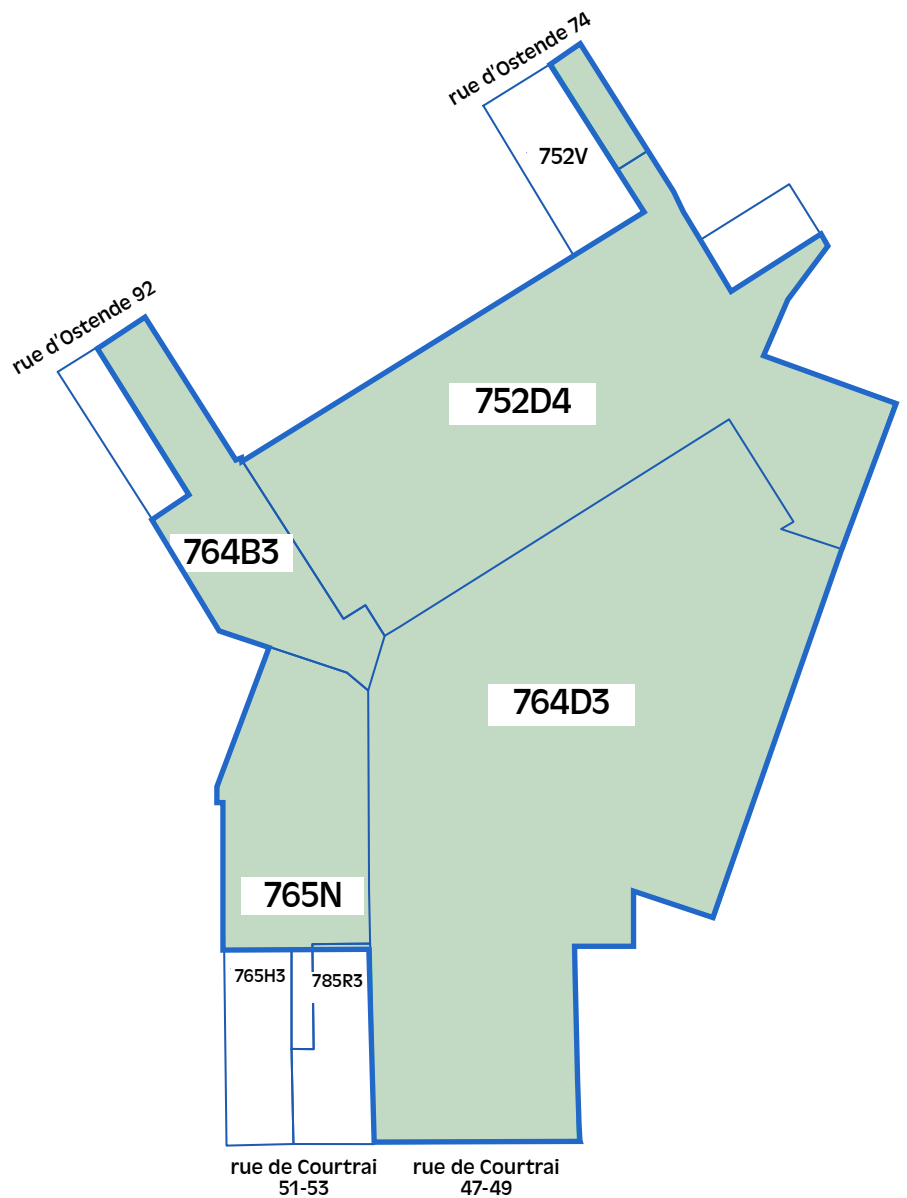
2 - Les espaces publics - De openbare ruimten



Localisation et périmètre de l'opération 3.1
 Locatie en perimeter van de operatie 3.1



Localisation et périmètre de l'opération 3.1
 Locatie en perimeter van de operatie 3.1



Localisation et périmètre de l'opération 3.1
 Locatie en perimeter van de operatie 3.1

Situation existante

- rue de Courtrai 47-49: logements côté rue, un grand atelier de métal, des espaces de stockage, des bureaux abandonnés et une court pour la logistique (minéralisée) en intérieur de l'îlot.
- rue de Courtrai 51-53: logements côté rue, des ateliers vides, des espaces de stockage et une court pour la logistique (minéralisés) en intérieur de l'îlot.
- rue d'Ostende 92: logements côté rue avec ateliers en intérieur de l'îlot. Il y a un garage qui connecte l'entrée aux atelier en intérieur de l'îlot.
- rue d'Ostende 74: à l'urbanisme ce sont des bureaux avec des entrepôts en intérieur de l'îlot. Les logements côté rue et la maisonnette en intérieur de l'îlot sont actuellement affecté à logement.

État

- rue de Courtrai 47-49: biens occupés et en état moyen
- rue de Courtrai 51-53: biens très dégradés / insalubres
- rue d'Ostende 92: bien inoccupé depuis 10 ans
- rue d'Ostende 74: bien très dégradé et partiellement inoccupé

Inventaire des sols

pc 764D3 = cat 0+3

cat 0 = en raison d'une suspicion de pollution (en huiles minérales volatiles dans le sol et dans l'eau souterraine ainsi que solvants chlorés dans le sol et dans l'eau souterraine) venant de la parcelle 765N
 + pollution en PFAS dans l'eau souterraine à cause des activités qu'y ont été exercées dans le passé
 cat 3 = en raison de la présence des pollutions dans le sol et dans l'eau souterraine

pc 765N = cat 3

en raison de la présence des pollutions dans le sol et dans l'eau souterraine.

pc 752D4 = cat 0+3

en raison d'une pollution à cause des anciennes activités à risque qu'y ont été exercées
 + PFAS présente dans l'eau souterraine mais il n'existe aucun risque pour la santé humaine mais à la condition que l'eau souterraine ne soit pas pompée pour un quelconque usage que ce soit (arrosage, lavage,...). Par ailleurs, aucun risque pour l'environnement n'a été constaté.

pc 764B3 = cat 0+4

cat 0 = en raison d'une suspicion de pollution (en huiles minérales volatiles dans le sol et dans l'eau souterraine ainsi que solvants chlorés dans le sol et dans l'eau souterraine) venant de la parcelle 765N
 + suspicion de pollution (en huiles minérales dans l'eau souterraine) venant de la parcelle 764D3 + suspicion de pollution en PFAS dans l'eau souterraine venant de la parcelle 764D3: des investigations sont en cours
 cat 4 = en raison de la présence des pollutions dans le sol (en HAP, TCE et huiles minérales) et dans l'eau souterraine (en huiles minérales)

Bestaande toestand

- Kortrijkstraat 47-49: woningen aan straatkant, grote metaalwerkplaats, opslagruimtes, leegstaande kantoren en (verhard) binnenplein voor logistiek in binnenhuizenblok
- Kortrijkstraat 51-53: woningen aan straatkant, leegstaande werkplaatsen, opslagruimtes en (verhard) binnenplein voor logistiek in binnenhuizenblok
- Oostendestraat 92: huisvesting aan straatkant met werkplaatsen in binnenhuizenblok. Een garage verbindt de ingang met de werkplaatsen in het binnenhuizenblok.
- Oostendestraat 74: voor stedenbouw zijn dit kantoren met opslagplaatsen in het binnenhuizenblok. De woningen aan de straatkant en het huisje in het binnenhuizenblok zijn momenteel voor huisvesting bestemd.

Staat

- Kortrijkstraat 47-49: bewoonde panden in middelmatige staat
- Kortrijkstraat 51-53: sterk vervallen/onbewoonbare panden
- Oostendestraat 92: pand dat al 10 jaar leegstaat
- Oostendestraat 74: sterk vervallen pand dat gedeeltelijk leegstaat

Bodeminventaris

pc 764D3 = cat 0+3

cat 0 = vanwege een vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in de bodem en in het grondwater, net als chloorhoudende solventen in de bodem en in het grondwater) afkomstig van perceel 765N
 + PFAS-verontreiniging in het grondwater door de activiteiten uit het verleden

cat 3 = door de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en in het grondwater

pc 765N = cat 3

door de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en in het grondwater

pc 752D4 = cat 0+3

vanwege een verontreiniging door de voormalige risico-activiteiten die er werden uitgeoefend.

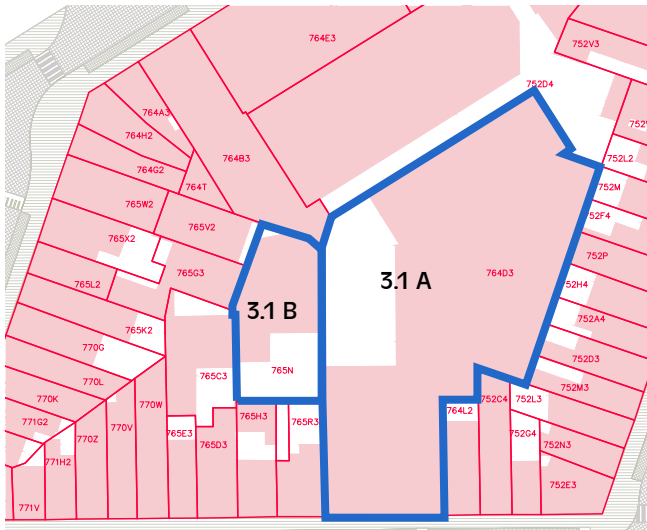
+ PFAS aanwezig in het grondwater, maar er bestaat geen enkel risico voor de menselijke gezondheid op voorwaarde dat het grondwater niet wordt opgepompt (niet geschikt voor beregening, schoonmaak enz.). Overigens werd geen enkel milieurisico vastgesteld.

pc 764B3 = cat 0+4

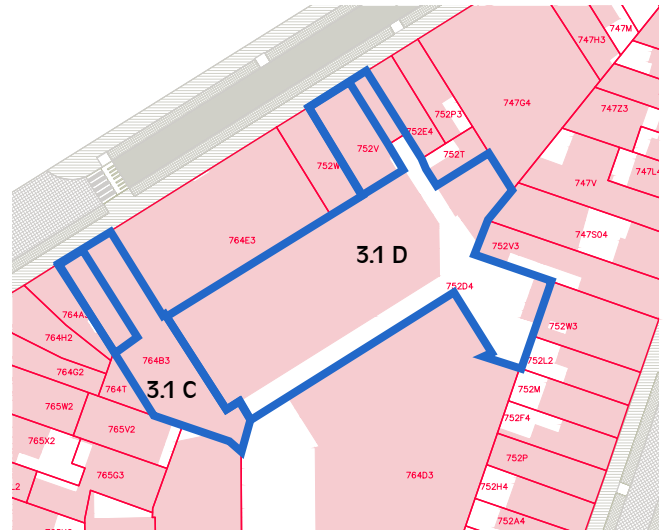
cat 0 = vanwege een vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in de bodem en in het grondwater, net als chloorhoudende solventen in de bodem en in het grondwater) afkomstig van perceel 765N
 + vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in het grondwater) afkomstig van perceel 764D3 + vermoeden van PFAS-verontreiniging in het grondwater afkomstig van perceel 764D3: de onderzoeken zijn nog bezig.

cat 4 = door de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem (HAP, TCE en minerale oliën) en in het grondwater (minerale oliën).

2 -Les espaces publics - De openbare ruimten



Localisation et périmètre de l'opération 3.1 A & B
 Locatie en perimeter van de operatie 3.1 A & B



Localisation et périmètre de l'opération 3.1 C & D
 Locatie en perimeter van de operatie 3.1 C & D



Localisation et périmètre de l'opération 3.1 dans la PRAS
 Locatie en perimeter van de operatie 3.1 op de GBP



Légende - Legende

-  CAT. 0
-  CAT. 0+2
-  CAT. 0+3
-  CAT. 0+4
-  CAT. 1
-  CAT. 2
-  CAT. 3
-  CAT. 4

Données du projet

Description du projet

Le risque lié à la pollution des sols et de la nappe phréatique sur le site nous obligera quasi-certainement à créer un jardin sur dalle (voir le rapport de diagnostic et le rapport d'enjeux du CACI). Seule une partie du site proche de l'entrée de la rue de Courtrai sera probablement assainie pour trouver de la pleine terre. Ce problème ne limite pas de manière significative la capacité de ce jardin à être planté, car la différence de niveau d'environ 2 m entre la partie « rue de Courtrai » et la partie « rue d'Ostende » (qui est en contrebas) permet de remblayer le sol sur plus de 2 mètres. L'idée préliminaire (sur laquelle le budget est basé) est donc d'ajouter une sous-couche d'au moins 50 cm dans tout le jardin, directement sur les dalles de béton (une fois réparées et consolidées si nécessaire). Les zones avec 2,5 m de terre peuvent accueillir des arbres et même des potagers. Les murs mitoyens voisins seront consolidés pour soutenir le remblai.

Le jardin sera fermé le soir, de cette façon les logements qui le bordent profiteront du calme et de la végétalisation de l'intérieur de l'îlot. Des doubles clôtures (l'une côté rue, l'autre plus loin dans l'allée du jardin) permettront d'accéder aux logements aux abords du jardin (opération 1.1, 1.2, 1.3) lorsque le jardin sera fermé.

Une conciergerie sera créée dans une petite maison (actuellement affectée à un atelier, mais rénovée en logement) à l'intérieur de l'îlot avec accès au numéro 74 de la rue d'Ostende. Cet espace est actuellement en bon état et se situe dans une partie stratégique du jardin: la partie en contrebas du côté de la rue d'Ostende (diamétralement opposé à l'emplacement de l'équipement de quartier de la rue de Courtrai 51-53).

Type d'opération

Opération prioritaire

Opération(s) associée(s)

- R.1 Les « Ateliers de quartier » : rue d'Ostende 74
- 3.1.1 Étude et test pollution des sols
- 3.1.2 Inventaire des bâtiments et leur composants à garder en place/ à démonter/à réutiliser/à démolir
- 1.1 Équipement de quartier au rez-de-chaussée et logements aux étages: rue de Courtrai 51-53 »
- 1.2 Logements: rue d'Ostende 92 »
- 1.3 Logements et conciergerie: rue d'Ostende 74 »
- 5.1 Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif
- 5.3.1 Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant

Gegevens van het project

Omschrijving van het project

Ingevolge het risico gekoppeld aan de verontreiniging van de bodem en het grondwater op de site zullen we nagenoeg verplicht zijn om de tuin op een betonplaat aan te leggen (zie diagnose rapport en uitdagingenrapport van het AHC). Alleen een deel van de site vlak bij de ingang in de Kortrijkstraat kan wellicht gesaneerd worden om daar de volle grond te herstellen. De mogelijkheid om de tuin aan te planten wordt niet significant ingeperkt door dit probleem, want door het niveauverschil van ongeveer 2 m tussen het deel « Kortrijkstraat » en het deel « Oostendestraat » (dat lager ligt) kan de grond op meer dan 2 meter opgehoogd worden. Het basisidee (waarop het budget gebaseerd is) bestaat er daarom in om een onderlaag van minstens 50 cm in de hele tuin toe te voegen, rechtstreeks op de betonplaten (nadat ze hersteld en verstevigd werden indien nodig). In de zones met 2,5 m aarde kunnen bomen en zelfs moestuinen aangeplant worden. De naburige gemene muren worden verstevigd om de ophoging te ondersteunen.

De tuin zal 's avonds afgesloten worden, zodat de omliggende woningen kunnen profiteren van de rust en vergroening van het binnenhuizenblok. De dubbele omheining (één aan de straatkant, één verder in de doorgang naar de tuin) biedt toegang naar de woningen rondom de tuin (operatie 1.1, 1.2 en 1.3) wanneer de tuin gesloten is.

Er wordt een conciërgerie ingericht in een klein huisje (momenteel bestemd als werkplaats, maar gerenoveerd als woning) in het binnenhuizenblok met toegang op nummer 74 in de Oostendestraat. Die ruimte is momenteel in goede staat en ligt in een strategisch deel van de tuin: het lage deel aan de kant van de Oostendestraat (pal tegenover de locatie van de wijkvoorziening in de Kortrijkstraat 51-53).

Type van operatie

Prioritaire operatie

Verwante actie(s)

- R.1 De « Wijkworkshops » Oostendestraat 74
- 3.1.1 Bodemverontreinigingsonderzoek en -test
- 3.1.2 Inventaris van de gebouwen en onderdelen ervan die behouden blijven/gedemonteerd/hergebruikt/gesloopt worden
- 1.1 Wijkvoorziening op de gelijkvloers en woningen op de verdiepingen: Kortrijkstraat 51-53
- 1.2 Woningen: Oostendestraat 92
- 1.3 Woningen en conciërgerie: Oostendestraat 74
- 5.1 Taakmanager voor de voortzetting van de deurtot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget
- 5.3.1 Besprekings- en selectieproces voor de inrichtingen en voorzieningen in de Bruisende Tuin



Localisation et périmètre de l'opération 3.1 dans l'îlot en axonomie (image prise de Google Maps/Google Earth en Septembre 2023)
Locatie en perimeter van de operatie 3.1 (afbeelding overgenomen van Google Maps/Google Earth in september 2023)

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek Saint Jean

Partenariat(s) envisagé(s)

- Futurs occupant-es temporaires du site rue de Courtrai 47-49
- Le-a porteur-se du projet socio-économique 5.1 (pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif)
- Bruxelles Environnement
- Service des Plantations et des Espaces verts (commune)

Programme détaillé

Surface totale du jardin

Superficie concernée par le projet 4 .407 m²
 3.497 + 441 + 469 = 4.407 m²

Plein terre sur dalle (2,5 m de profondeur) pour plantation d'arbres et végétation intensive

Plein terre sur dalle (2,5m de profondeur) 1 492 m²
 Plein terre sur dalle (m³) 3 730 m³

- parcelle rue de Courtrai 47-49 = 930 m²
- portion de la parcelle potentiellement à de-polluer (car pollution moins importante que dans le reste du site) = 135 m²
- parcelle rue de Courtrai 51-53 = 229 m²
- parcelle rue d'Ostende 74 = 198 m²

Plein terre et remblai sur dalle (0,5 m de profondeur) pour jardin végétation basse et cheminement

Plein terre sur dalle (0,5m de profondeur) 2 857 m²
 Plein terre sur dalle (m³) 1 428 m³

- parcelle rue de Courtrai 47-49 1.092 m²
- parcelle rue de Courtrai 51-53 162 m²
- parcelle rue d'Ostende 92 340 m²
- parcelle rue d'Ostende 74 353 m²
- espace sous les « sheds » 469 m²
- espace au sol du potentiel « atelier de quartier opération R.1) 441 m²

Total rue d'Ostende 74 = 1.263 m²

Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gepland(e) partnership(s)

- Toekomstige tijdelijke gebruikers van de site Kortrijkstraat 47-49
- De verantwoordelijke voor dit socio-economische project 5.1 (voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het "buurtcollectief" en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget)
- Leefmilieu Brussel
- Dienst Plantsoenen en Groene ruimtes (gemeente)

Gedetailleerd programma

Totale oppervlakte van de tuin

Betreffende opp. van het project: 4 .407 m²
 3.497 + 441 + 469 = 4.407 m²

Volle grond op betonplaat (2,5 m diep) voor de aanplanting van bomen en intensieve vergroening

Volle grond op betonplaat (2,5 m diep) 1.492 m²
 Volle grond op betonplaat (m³) 3.730 m³

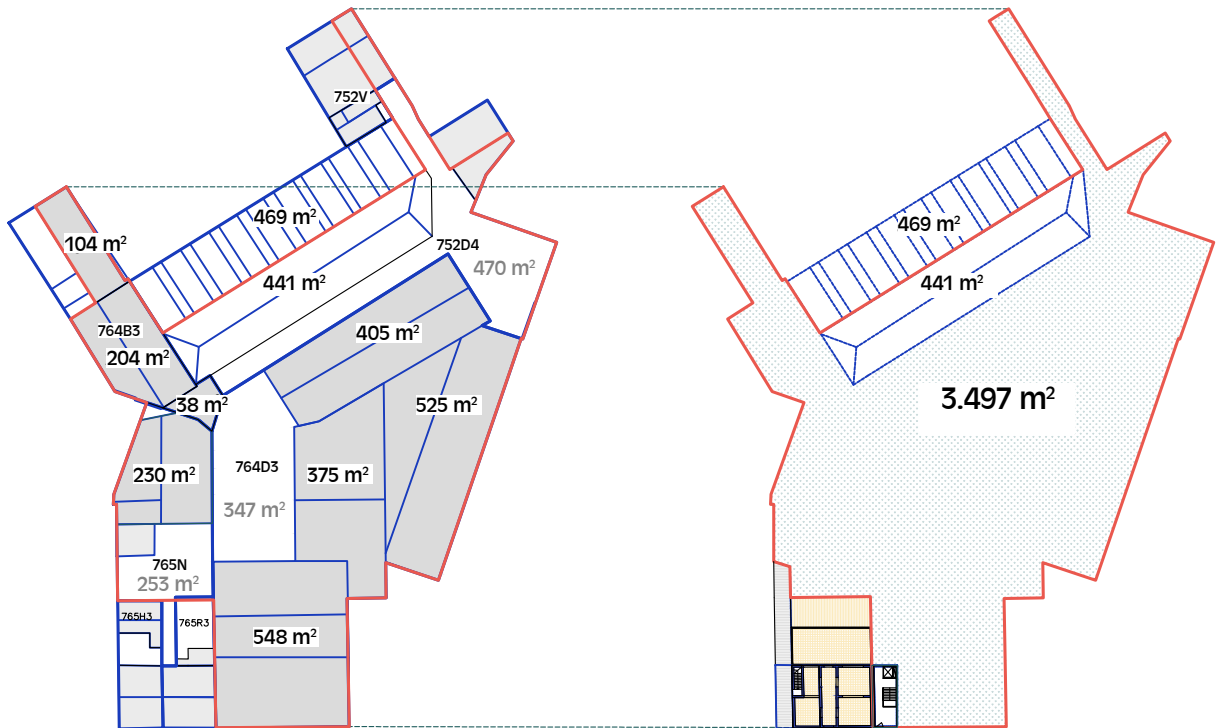
- perceel Kortrijkstraat 47-49 = 930 m²
- deel van het perceel dat potentieel gesaneerd moet worden (want minder zware verontreiniging dan op de rest van het perceel) = 135 m²
- perceel Kortrijkstraat 51-53 = 229 m²
- perceel Oostendestraat 74 = 198 m²

Volle grond en ophoging op betonplaat (0,5 m diep) voor tuin met lage begroeiing en voetgangerspad

Volle grond op betonplaat (0,5 m diep) 2.857 m²
 Volle grond op betonplaat (m³) 1.428 m³

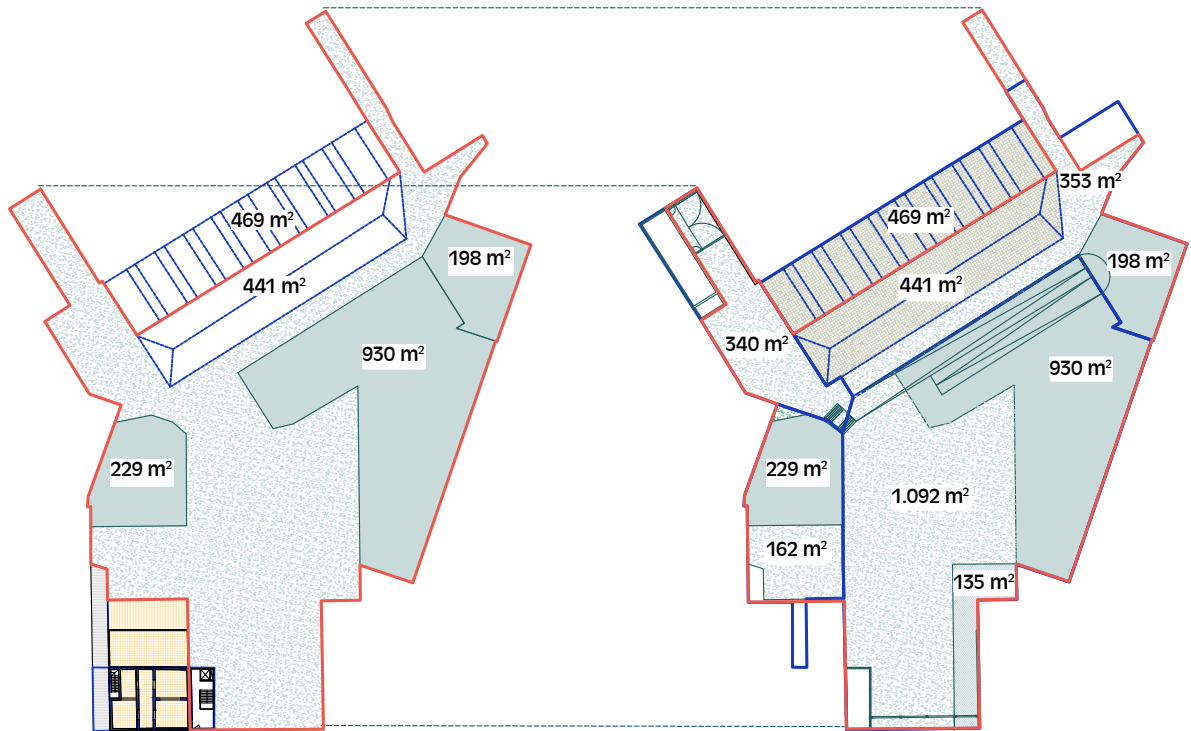
- perceel Kortrijkstraat 47-49 1.092 m²
- perceel Kortrijkstraat 51-53 162 m²
- perceel Oostendestraat 92 340 m²
- perceel Oostendestraat 74 353 m²
- ruimte onder "sheds" 469 m²
- grondruimte van potentieel "Wijkworkshop" operatie R.1 441 m²

TOTAAL Oostendestraat 74 = 1.263 m²



Plan de la situation existante des parcelles constituant le « Jardin Vivant ».

Plan van de bestaande situatie van de percelen die samen de « Bruisende Tuin » vormen.



Plan de la situation projetée des parcelles constituant le « Jardin Vivant ».

De geprojecteerde locatie van de percelen die samen de « Bruisende Tuin » vormen.

Objectifs

- L'objectif du CACI est en premier de dé-densifier, et créer des espaces perméables et verts au sein d'îlot (et de l'axe) : le « Jardin Vivant » est donc l'occasion pour mettre en œuvre cette ambition. L'objectif principal est donc de créer un jardin de quartier aussi perméable que possible, où la pleine terre peut accueillir une végétation intense, qui contribue à modérer l'effet d'îlot de chaleur urbain, qui permet de renforcer la biodiversité de la zone et qui aide à gérer les pluies les plus intenses ;
- Ce jardin devra prioriser une appropriation citoyenne du lieu, avec une attention particulière aux publics plus fragilisés et en manque d'espace dans leurs logements ;
- Maximiser les espaces plantés et verts : arriver à planter des arbres mais aussi à créer des canopées vertes avec des plantes grimpantes, sur les murs mitoyens et (si possible) sur une partie des structures industrielles des hangars ;
- Créer un espace ouvert complémentaire aux autres espaces existants dans le quartier, en trouvant des synergies avec les autres projets en cours dans les environs (Park Ouest, le nouveau jardin prévu dans le Contrat École « La Rose des Vents » le Parc des Étangs Noirs, etc.).
- Pour répondre aux enjeux environnementaux, tel que la « circularité » il faut penser et construire avec une perspective sur le long terme, durable et circulaire (en minimisant les impacts des constructions). L'emploi de matériaux issus de circuits courts est important.

Conditions de réussite

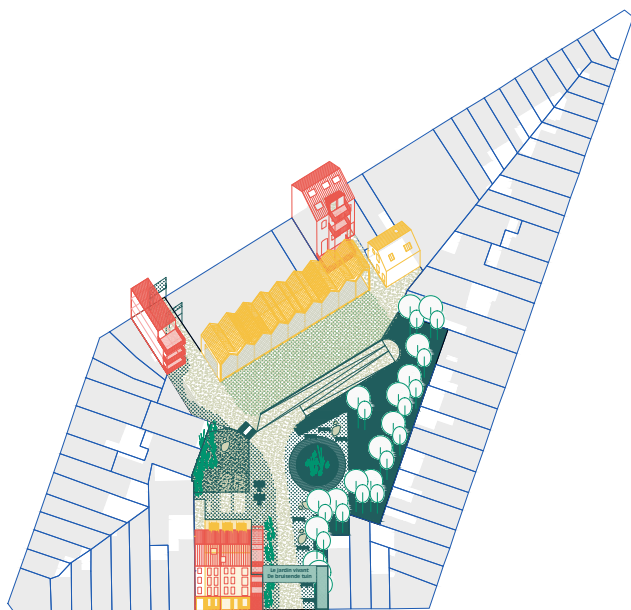
- La question des conflits d'usage potentiels et des frictions entre résidents devra être sérieusement prise en compte. Ce nouvel espace public doit fournir une séparation « verte » entre l'espace ouvert et les maisons qui lui font face, en gardant à l'esprit que cet îlot a été privé jusqu'à présent et que les riveranis sont très inquiets du bruit potentiel futur. Le parc sera donc fermé le soir, ce qui garantira le calme et la tranquillité. Les activités qui s'y dérouleront ne seront pas bruyantes, cet espace devant devenir une « oasis de paix et de verdure » où les gens pourront se reposer et apprécier le contact avec ce nouveau paysage.
- Il est essentiel que le projet de grillage de l'entrée et de continuité avec les balcons privés soit cohérent et réalisé en concertation entre les architectes paysagistes qui développeront le projet de Jardin Vivant et les architectes qui réaliseront le projet de cet immeuble.
- L'aménagement du jardin devra être co-créé avec les habitant-es afin d'instaurer une dynamique de « prise en charge/soin » de cet espace et des équipements qui le bordent.

Doelstellingen

- Het AHC is in de eerste plaats bedoeld om te ontlichten, doorwaadbare en groene ruimtes te creëren in het binnenhuizenblok (en de as) : de "Bruisende Tuin" is dus de perfecte gelegenheid om die ambitie in de praktijk om te zetten. Het hoofddoel is dus om een wijktuin aan te leggen die zo doorlaatbaar mogelijk is, waar een intensieve begroeiing in volle grond aangeplant kan worden, die bijdraagt om het hitte-eilandeffect te temperen, de biodiversiteit in het gebied kan versterken en de meest intensieve neerslag helpt te beheren.
- Die tuin moet prioriteit geven aan een toe-eigening door de burger, met bijzondere aandacht voor de meest kwetsbare doelgroepen die met ruimtegebrek in hun woningen kampen.
- Beplante en groene ruimtes maximaliseren : bomen kunnen aanplanten, maar ook bladerdekken met klimplanten op gemene muren en (indien mogelijk) op een deel van de industriële structuren van de loodsen.
- Een open ruimte creëren die een aanvulling vormt op de andere bestaande ruimtes in de wijk, en aanknoopt met andere lopende projecten in de omgeving (Westpark, nieuwe tuin gepland in het Schoolcontract "La Rose des Vents", het Zwartevijverpark enz.).
- Om de milieu-uitdagingen zoals "circulariteit" aan te gaan, moeten we denken en bouwen vanuit een duurzaam, circulair perspectief op lange termijn (en de impact van de bouwwerken minimaliseren). Het gebruik van materialen uit de korte keten is belangrijk.

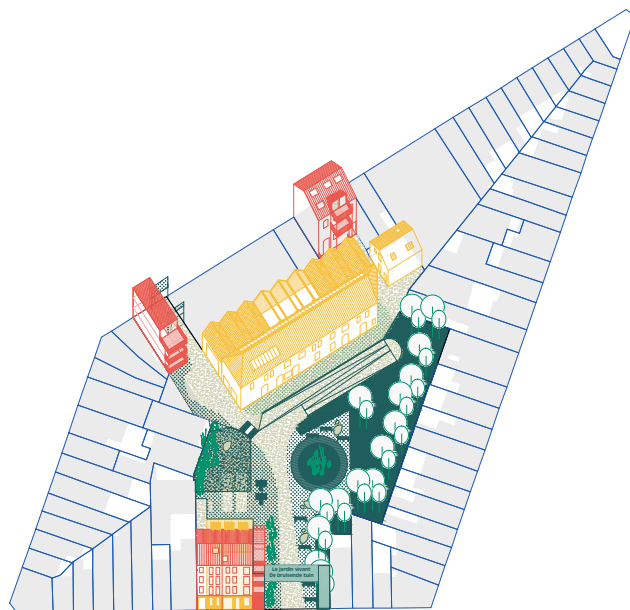
Slaagvoorwaarden

- Er moet ernstig rekening gehouden worden met potentiële toepassingsconflicten en wrijvingen tussen de bewoners. Deze nieuwe openbare ruimte moet een "groene" scheiding vormen tussen de open ruimte en de huizen daar tegenover, waarbij niet uit het oog verloren mag worden dat dit huizenblok tot nu toe privé was en dat de buurtbewoners erg ongerust zijn over het toekomstige potentiële lawaai. Daarom zal het park 's avonds afgesloten worden om de rust en stilte te garanderen. De activiteiten die er plaats zullen vinden, zullen niet lawaaiërig zijn. De ruimte moet een "oase van rust en groen" worden waar mensen kunnen uitblazen en het contact met dit nieuwe landschap kunnen waarderen.
- De omheining van de ingang en de aansluiting met de privébalcons moeten coherent zijn en ontworpen worden in overleg met de landschapsarchitecten die de Bruisende Tuin zullen tekenen en de architecten die zullen instaan voor het ontwerp van dit gebouw.
- De inrichting van de tuin moet samen met de bewoners tot stand komen om een dynamiek van "toe-eigening/instandhouding" van deze ruimte en omliggende voorzieningen in gang te zetten.



Axonométrie du « Jardin Vivant » sans le projet R.1 (« Les Ateliers de Quartier »)

Axonometrie van de « Bruisende Tuin » zonder project R.1 (« Buurt Ateliers »)



Axonométrie du « Jardin Vivant » avec le projet R.1 (« Les Ateliers de Quartier »)

Axonometrie van de « Bruisende Tuin » met project R.1 (« Buurt Ateliers »)

Recommandations

- Amener une appropriation de ce jardin par différents publics, en y aménageant des fonctions les plus inclusives et pertinentes possibles: il est important que le projet réalisé soit inclusif (en prêtant attention à l'inclusion de tous les âges et de tous les genres);
- Créer un « jardin des habitant-es », dans lequel les personnes puissent s'impliquer activement et « prendre soin » du jardin.
- Il faudra veiller à l'intégration des bâtiments aux entrées et de leur terrasse dans l'aménagement du « Jardin Vivant ».

Plan financier

Le coût total de l'opération est de 5.396.925 euros TVAC.

Une partie de co-financement portée par la Commune et un co-financement de Beliris est aussi prévu.

La partie de cette opération financée par le CACI s'élève à 3.041.890 euros (soit 56% du total).

Aanbevelingen

- De toe-eigening van deze tuin door verschillende doelgroepen tot stand brengen door er de meest inclusieve en pertinente functies in onder te brengen: belangrijk is dat het project inclusief is (aandacht voor de inclusie van alle leeftijden en geslachten).
- Een "tuin voor de bewoners" creëren waarin de mensen zich kunnen inzetten en de tuin kunnen "verzorgen".
- Ook moet erop gelet worden de gebouwen bij de ingangen en bijhorend terras in de aanleg van de "Bruisende Tuin" te integreren.

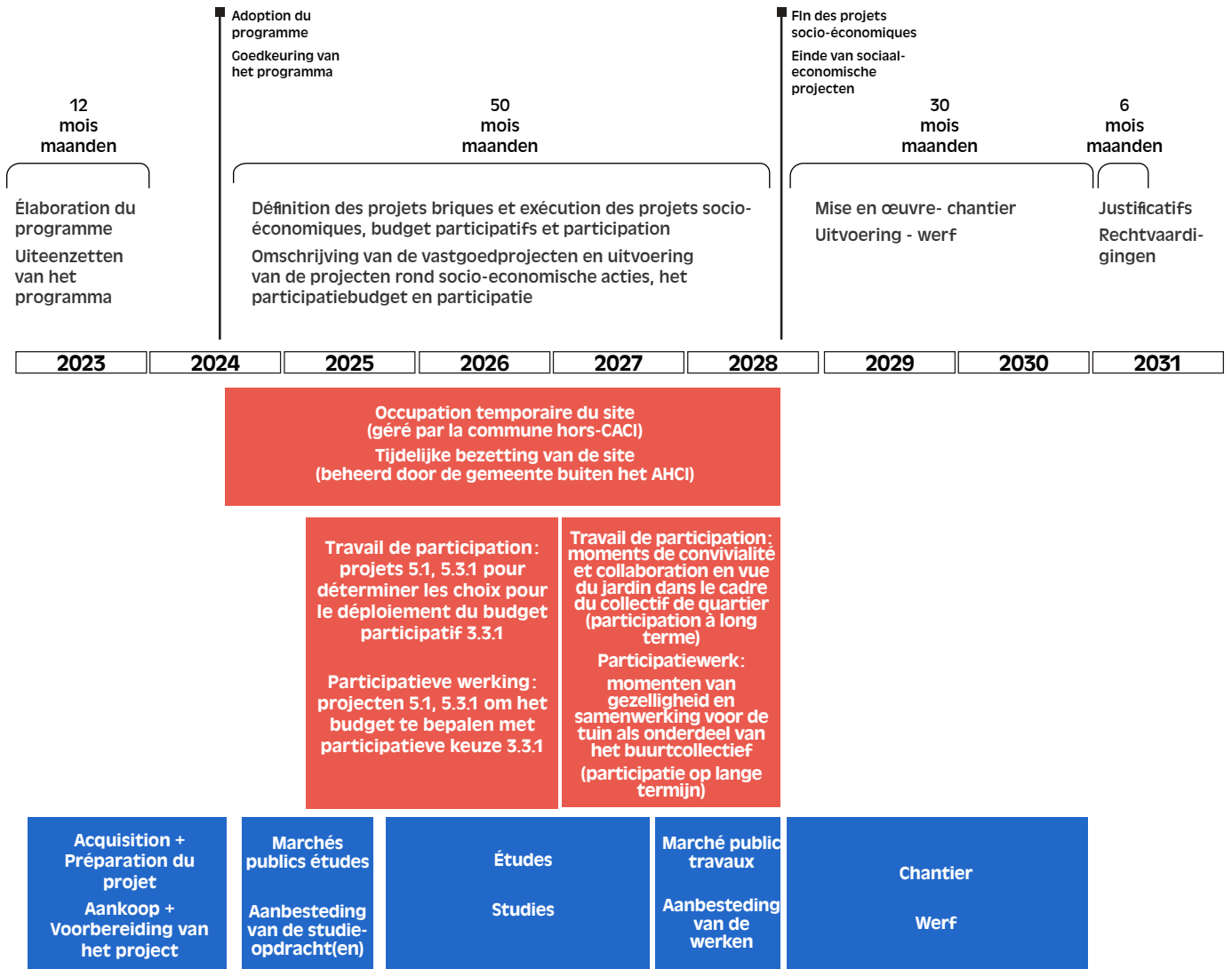
Financieel plan

De totale kostprijs van de operatie komt op 5.396.925 euro incl. btw.

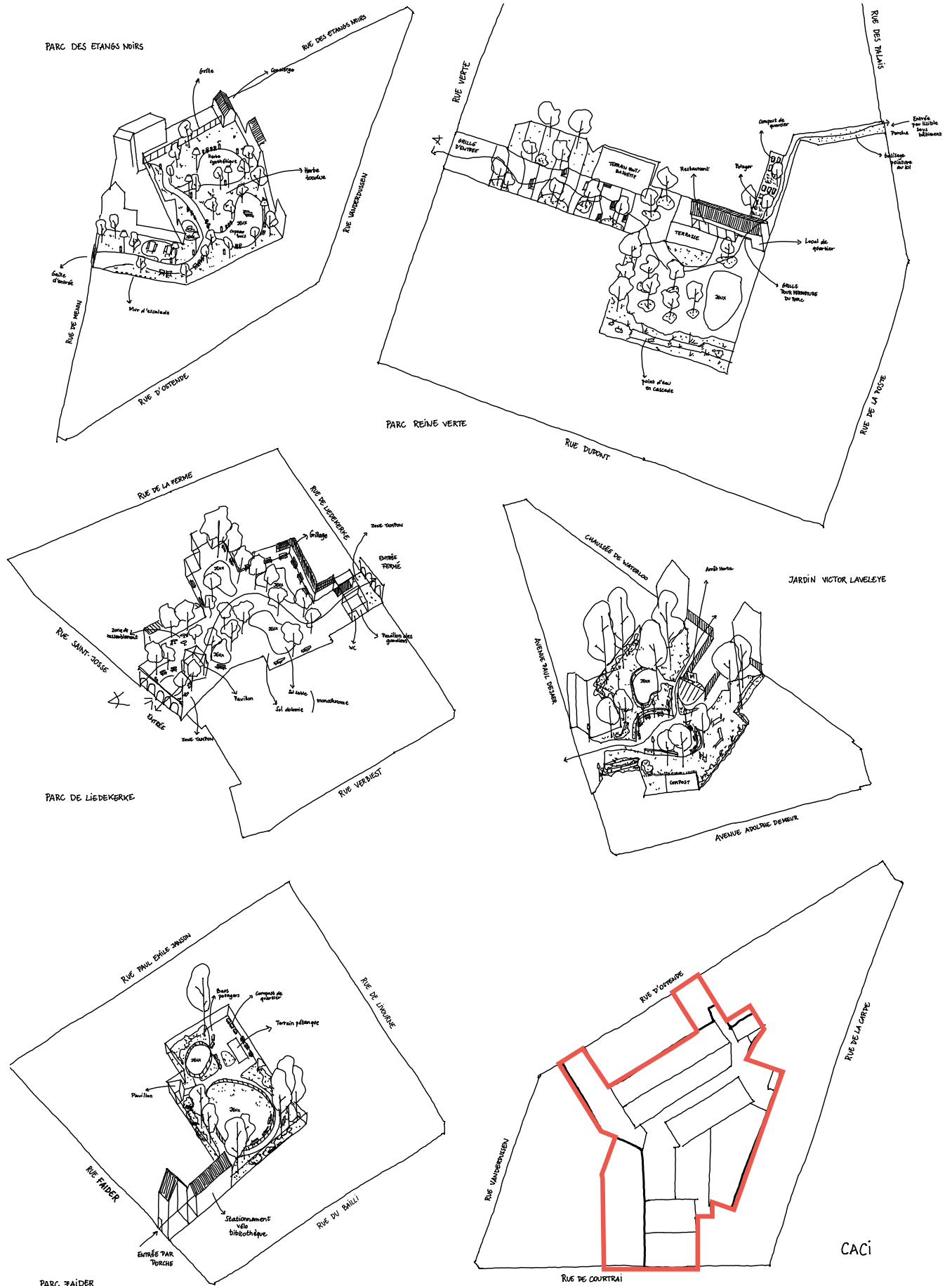
Er is ook een cofinanciering door de gemeente en een cofinanciering door Beliris gepland.

Het deel van deze operatie gefinancierd door het AHC komt op 3.041.890 euro (dit is 56% van het totaal).

Planning



Étude comparative - Vergelijkende studie



Benchmarking (à la même échelle graphique) des jardins publics en intérieur d'îlots à Bruxelles.
Benchmarking (op dezelfde grafische schaal) van openbare tuinen in Brusselse huizenblokken

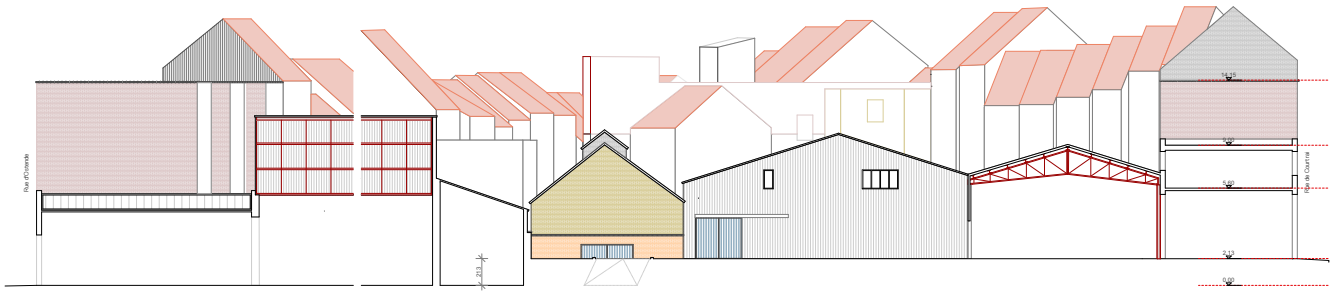


Option sans le projet R.1 « Les Ateliers de Quartier »
Optie zonder project R.1 « WijkAteliers »

Photomontage de la coupe d'un potentiel aménagement du jardin « sur dalle ».

Fotomontage van een dwarsdoorsnede van een potentiële platentuin.

2 - Les espaces publics - De openbare ruimten



Coupes indicative de l'îlot.
Indicatieve doorsneden van het huizenblok.

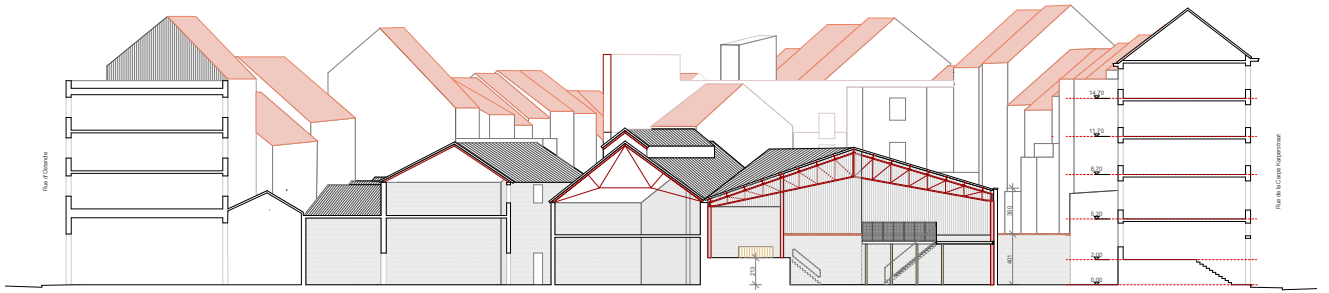




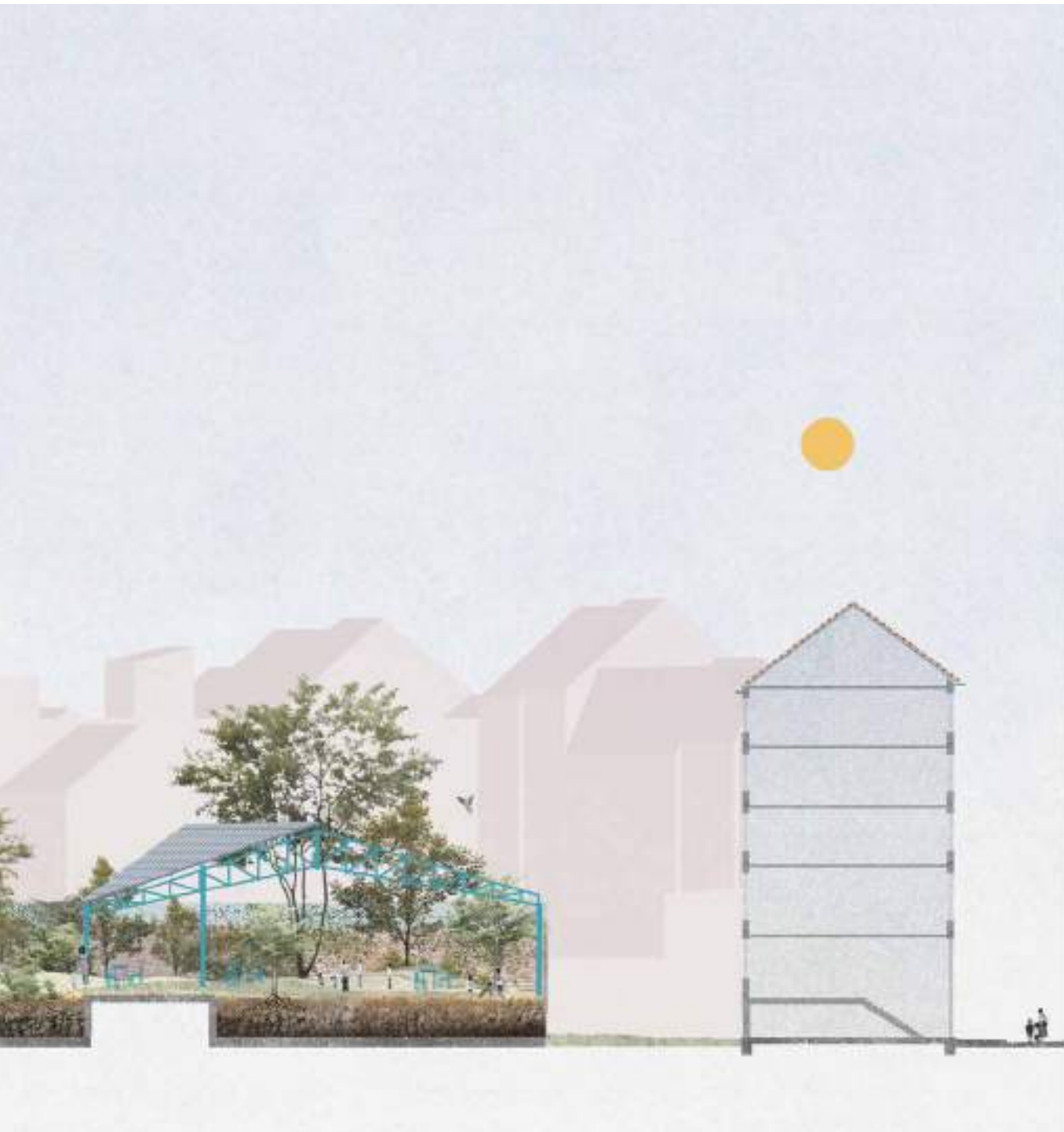
Option avec le projet R.1 « Les Ateliers de Quartier »
Optie met project R.1 « WijkAteliers »

Photomontage de la coupe d'un potentiel aménagement du jardin « sur dalle ».
Fotomontage van een dwarsdoorsnede van een potentiële platentuin.

2 - Les espaces publics - De openbare ruimten



Coupes indicative de l'îlot.
Indicatieve doorsneden van het huizenblok.



Références - Referenties

Le jardin

De tuin



Grande place - Tirlemont / Grote Markt - Tienen
51N4E



Parc de Liedekerke - Saint-Josse-ten-Noode / Liedekerkepark - Sint-Joost-ten-Node



Jardin d'une habitation - Gand / Huistuin - Gent
De Smet Vermeulen architecten



Jardin Fondation Cartier - Paris / Parijs



Grande place Tirlemont - Grote Markt Tienen
51N4E architects



Grande place Tirlemont - Grote Markt Tienen
51N4E architects



Skanderbeg square - Albanie / Albanië
51N4E architectes, iRI, Anri Sala



Standaertsite Park - Gand / Gent
muruur architecten, Carton123 architecten, AE-architecten



Melopee - Gand / Gent
XDGA



Rue de Fiennes - Anderlecht / Fiennesstraat - Anderlecht



Mazaran - Lyon
LFA

Valoriser le déjà là
Het bestaande opwaarderen



Bijgaardepark - Gand/Gent



Fabrics Lina Bo Bardi - Brésil / Brazilië





Bijgaardepark - Gand/Gent



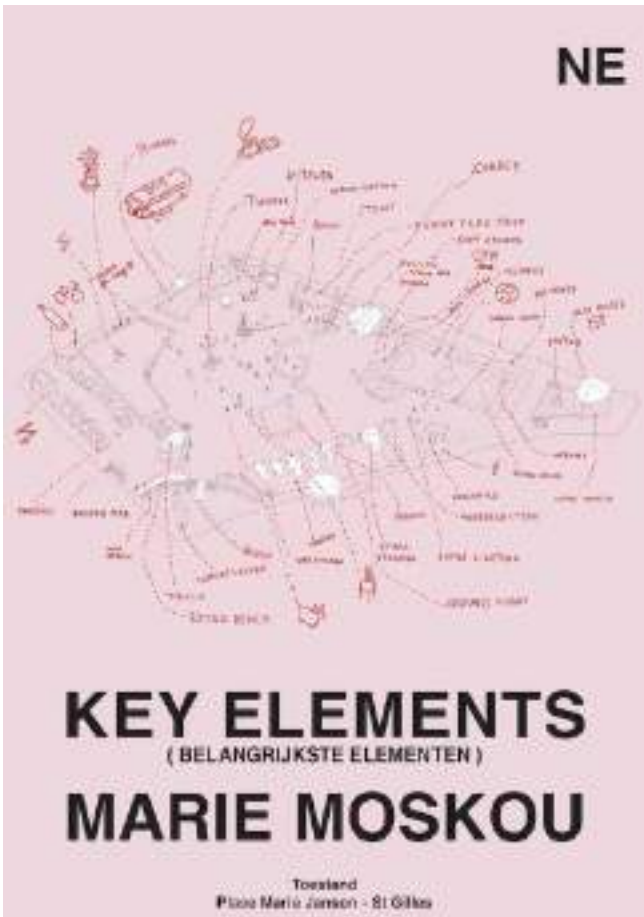
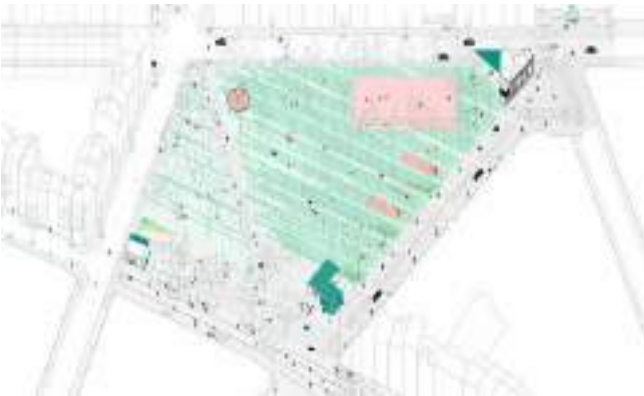
Asiat Park - Vilvorde / Vilvoorde

Un jardin évolutif Een evolutieve tuin



Potager et compost de quartier
(lien avec "good food")

Moestuin en compostbakken in de buurt
(gekoppeld aan "good food")



Exemple de projet évolutif qui a intégré dans sa forme finale les dynamiques issues de la participation dans un temps lent (3 ans) faite par Toestand.

Dit is een voorbeeld van een zich ontwikkelend project dat in zijn uiteindelijke vorm de dynamische resultaten van Toestand's deelname over een lange periode (3 jaar) heeft verwerkt.

Marie Moskous, Toestand, project par le bureau Viganò

Local de quartier - Cantine Wijk lokaal - kantine



Local de quartier parc Reine-Verte - Schaerbeek



Local de quartier et sanitaires Parc Liedekerke



Restaurant social parc Reine-Verte - Schaerbeek



Référence de l'équipement de quartier « Cygnes », avec terrasse extérieure et extension côté jardin (Ixelles, Karbon' 2023),
Referentie voor de wijkvoorziening « Cygnes », met buitenterras en tuinuitbreiding (Elsene, Karbon' 2023),



Pépinière plantes et serre(s) Kwekerij planten en serre(s)



Rue Compte de Flandre (Jardin d'îlot, Agence Locale pour l'Emploi)



La pousse qui Pusse, Saint Gilles - Sint Gillis



Tour et Taxis Parkfarm - BE

Matérialités Materialiteit



Terre à ajouter si la déminéralisation n'est pas possible (pollution vs budget)
Grondaanvoeren indien demineralisatie niet mogelijk is (vervuiling vs. budget)

Sols perméables
Graviers et dolomies
Doorlatende bodems
Grind en dolomiet



Revêtements semi-perméables dans les zones de circulation et carrossables
Semi-permeabele verharding in de circulatie en berijdbare zones

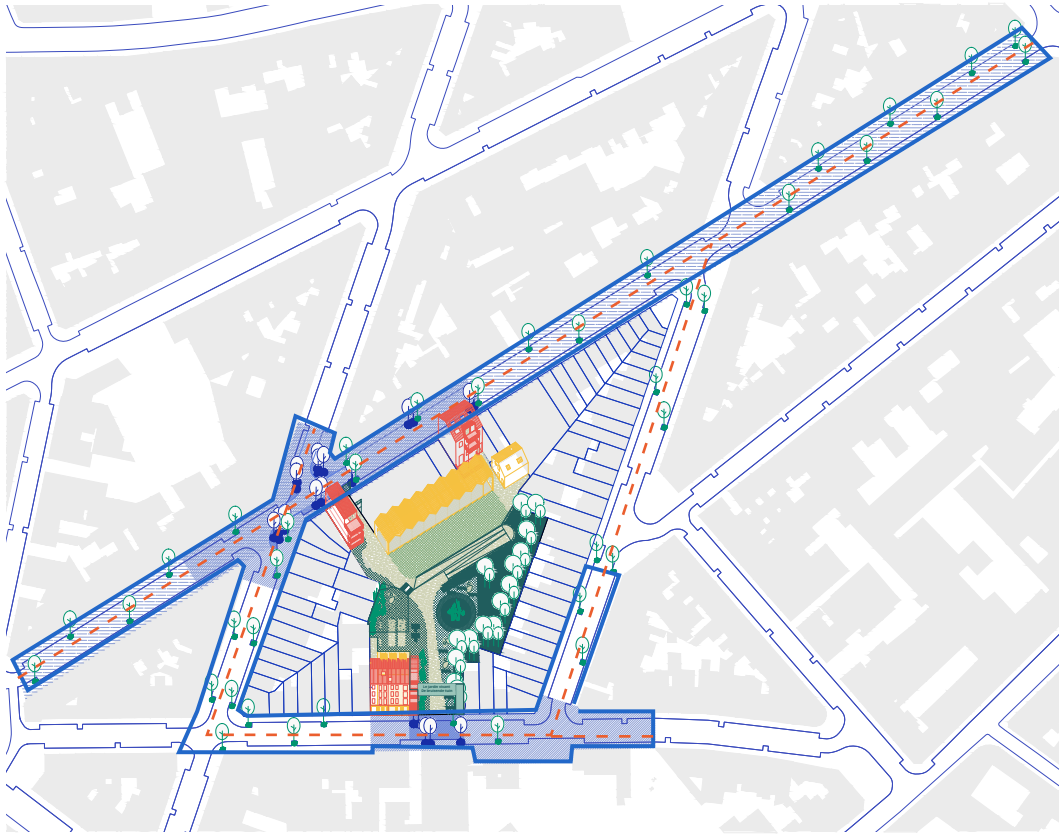


Sol(s) tester et déminéraliser (si possible)
Bodemonderzoek en demineralisatie (indien mogelijk)

Biodiversité (aussi fleurie)
Biodiversiteit (met inbegrip van bloemen)

3.2.1 Aménagement test participatif et accompagnement à la végétalisation des façades

Ontwikkeling van een participatieve test en begeleiding van de vergroening van de gevels



Localisation et périmètre de l'opération 3.2.1

Locatie en perimeter van operatie 3.2.1

Situation existante

Localisation

Le périmètre d'action du processus participatif s'étend aux axes repris dans l'image ci-dessus. Ces axes représentent concrètement les rues qui entourent l'îlot du CACI (Rue d'Ostende, Rue de la Carpe, Rue de Courtrai et Rue Vanderdussen). L'aménagement test aura lieu ponctuellement sur un ou plusieurs endroits de ces rues selon les résultats du processus participatif, en veillant à ne pas se superposer au projet participatif dans le cadre du CQD Étangs Noirs sur rue de la Carpe (dans la série de placettes conviviales).

Informations générales

- Adresse : Rue d'Ostende, Rue de la Carpe, Rue de Courtrai, Rue Vanderdussen
- Situation existante : Voiries, trottoirs et places de parking extérieures
- État : Moyen
- Propriétaire : Domaine public
- ID Urbis : 3098165, 3097994, 11081015, 3098553, 3098072, 11080997, 3098342, 3097765, 3097884, 3097639, 3096718, 3098283, 3096758, 3097599,
- Type d'opération : prioritaire

Bestaande toestand

Lokalisatie

De werkingsperimeter van het participatieve proces strekt zich uit over de assen opgenomen in de onderstaande afbeelding. Concreet vertegenwoordigen deze assen de straten rond het huizenblok van het AHC (Oostendestraat, Karperstraat, Kortrijkstraat en Vanderdussenstraat). De testopstelling wordt plaatselijk op een of meer plaatsen in deze straten uitgerold volgens de resultaten van het participatieve proces, waarbij erop gelet wordt dat ze niet overlapt met het participatieve project in het kader van het DWC Zwarte Vijvers in de Karperstraat (in de reeks gezellige pleintjes).

Algemene info

- Adres: Oostendestraat, Karperstraat, Kortrijkstraat, Vanderdussenstraat
- Bestaande toestand: Wegen, trottoirs en buitenparkeerplaatsen
- Staat: Middelmatig
- Eigenaar: Openbaar domein
- ID Urbis: 3098165, 3097994, 11081015, 3098553, 3098072, 11080997, 3098342, 3097765, 3097884, 3097639, 3096718, 3098283, 3096758, 3097599,
- Type van operatie: prioritaair



Rue d'Ostende
Oostendestraat



Croisement entre la rue d'Ostende et la rue de la Carpe
Kruispunt tussen de Oostendestraat en de Karperstraat

Données du projet

Description du projet

Comme le projet de végétalisation de l'intérieur de l'îlot, les travaux sur les voiries et trottoirs ont également des ambitions en termes d'adaptation au changement climatique et de lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU). Ces opérations ont vocation à s'articuler avec le Plan Climat de la Commune (en cours d'élaboration), la végétalisation des espaces verts restant une priorité, mais devant être intégrée aux enjeux de biodiversité et de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP). Une bonne gestion des eaux de pluie reste une priorité: favoriser l'infiltration des eaux dans le sous-sol, mais là où il y a des risques liés à la pollution des sols, il est possible de créer des zones de stockage/tampon. Un autre lien fondamental à établir est celui qui existe entre le (ré)aménagement des voiries et les questions de santé, en particulier la pollution de l'air et le bruit. Même si ces rues ne sont pas des points noirs, nous sommes tout de même dans des quartiers avec des pics de pollution importants. Par ailleurs, de bons aménagements de voirie peuvent également contribuer à réduire les nuisances sonores.

Le projet a deux objectifs principaux. Le premier est celui de créer un processus participatif avec les habitantes et les commerçantes du périmètre CACI « Courtrai-Ostende » et plus largement du quartier. Ce processus cherchera à consulter et à faire un benchmarking urbain à travers des visites afin de prendre en compte les différentes problématiques et de réfléchir ensemble sur le développement futur des espaces publics et des axes (plus de vert et plus d'espace pour les modes de transport actifs). Cette partie prévoit une phase d'aménagement test, qui peut être temporaire ou définitive et qui pourrait concerner un seul lieu ou plusieurs lieux. Ce(s) lieu(x) seront stratégiquement choisi(s) lors de la démarche participative (par exemple, des espaces à proximité des entrées du futur jardin). Enfin, le projet vise à profiter de la participation déjà mise en place pour accompagner, soutenir et encourager les habitants au processus de végétalisation des façades qui fait partie d'une initiative de la commune de Molenbeek-Saint-Jean.

Gegevens van het project

Omschrijving van het project

Net zoals het vergroeningsproject van het binnenhuisblok, zijn de werken aan de wegen en trottoirs gericht op een aanpassing aan de klimaatveranderingen en de bestrijding van hitte-eilanden in de stad (HE). Deze operaties zijn bedoeld om aan te sluiten op het Klimaatplan van de gemeente (dat momenteel wordt opgesteld); de vergroening van de groene ruimtes blijft een prioriteit, maar moet geïntegreerd worden in de uitdagingen rond biodiversiteit en geïntegreerd regenwaterbeheer (GRWB). Een adequaat beheer van het regenwater blijft een prioriteit: de infiltratie van het water in de ondergrond bevorderen, maar daar waar risico's bestaan voor bodemverontreiniging, is het mogelijk om opslag-/bufferzones te creëren. Een andere, fundamentele te slane link is deze die bestaat tussen de (her)aanleg van de wegen en de gezondheidskwestie, met name luchtverontreiniging en lawaai. Zelfs al zijn deze straten geen zwarte punten, toch bevinden we ons hier in wijken met aanzienlijke verontreinigingspieken. Een aangepaste aanleg van de wegen kan bovendien bijdragen om de geluidsoverlast terug te schroeven.

Het project streeft twee hoofddoelstellingen na. Het eerste is de realisatie van een participatief proces met de bewoners en handelaars in de perimeter van het AHC "Kortrijk-Oostende" en van de wijk in het algemeen. Dit proces moet gericht zijn op een raadpleging en een stedelijke benchmarking aan de hand van bezoeken om zich rekenschap te geven van de verschillende problemen en samen na te denken over de toekomstige ontwikkeling van de openbare ruimtes en assen (groener en meer ruimte voor de actieve vervoerswijzen). Dit deel voorziet een testopstellingsfase die tijdelijk of definitief kan zijn en die een of meer plaatsen kan omvatten. Deze plaats(en) wordt/worden strategisch gekozen tijdens de participatieve aanpak (bijvoorbeeld, ruimtes in de nabijheid van de ingangen van de toekomstige tuin). Tot slot streeft het project ernaar om de tot stand gebrachte participatie te benutten om de bewoners te begeleiden, ondersteunen en aan te moedigen in het vergroeningsproces van de gevels dat deel uitmaakt van een initiatief van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek.

Programme détaillé

Superficie concernée par le projet 12 196 m²
Aménagement test..... m² à définir

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean :
Département « Infrastructures et Développement Urbain » & Coordinateur-ice de la communication et participation

Partenariat(s) envisagé(s)

- Service des Plantations et des Espaces verts
- Associations et acteurs de l'action socio-économique

Conditions de réussite

- Avoir une représentativité des plusieurs publics afin d'atteindre les besoins divers et spécifiques ;
- Lancer un marché public pour désigner une équipe multidisciplinaire en charge du processus participatif et de co-création ;
- S'accompagner d'architectes paysagistes tout le long du processus ;
- Viser une augmentation significative de plantation en façade.

Gedetailleerd programma

Betreffende opp. van het project: 12.196 m²
Testopstelling m² te definiëren

Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek :
Afdeling "Stadsinfrastructuur en -ontwikkeling"
& communicatie- en participatiecoördinator/-coördinatrice

Gepland(e) partnership(s)

- Dienst Plantsoenen en Groene ruimtes
- Verenigingen en spelers uit de socio-economische werking

Slaagvoorwaarden

- Een vertegenwoordiging van meerdere doelgroepen om uiteenlopende en specifieke noden te bereiken.
- Een overheidsopdracht starten om een multidisciplinair team aan te stellen dat verantwoordelijk is voor het participatieve en co-creatieproces.
- Zich laten assisteren door landschapsarchitecten doorheen het hele proces.
- Een significante uitbreiding van groene gevels nastreven.



Processus participatif « Vers un axe doux et vivant » à Molenbeek - Collectif IPE et Alive Architecture
Participatief proces « Vers un axe doux et vivant » in Molenbeek - Collectif IPE en Alive Architecture

Recommandations

- Inclure les stratégies de la Gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) dans les aménagements à tester, en faisant attention aux risques liés à la pollution des sols (et nappe) qui ne s'arrête pas aux parcelles bâties;
- Viser l'utilisation des matériaux durables (recyclés, réemployés, locaux,...)
- Que les visites issues du benchmarking urbain correspondent au contexte urbain et socio-économique du périmètre CACI.

Plan financier

Le coût porté par le CACI est de 54.450 euros TVAC.

Planning

Cette opération a une durée de 12 mois (10 mois pour le processus participatif et 2 mois pour la mise en place de l'aménagement test).

Aanbevelingen

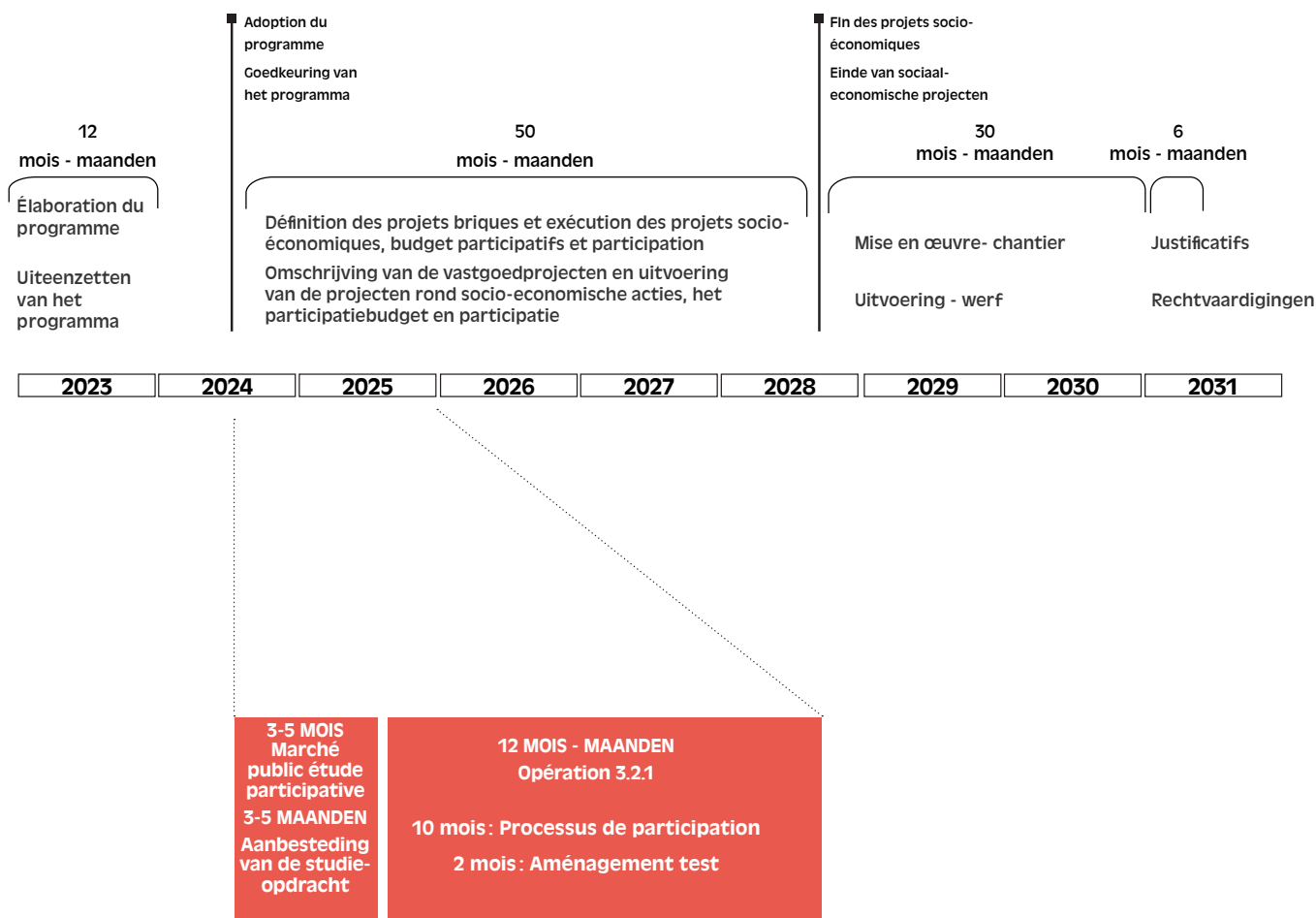
- De strategieën voor geïntegreerd regenwaterbeheer (GRWB) integreren in de te testen inrichtingen, met aandacht voor de risico's verbonden aan de verontreiniging van de bodem (en het grondwater) die niet tot de bebouwde percelen beperkt blijft.
- Het gebruik van duurzame materialen nastreven (recyclage, hergebruik, korte keten ...).
- Dat de bezoeken i.v.m. de stedelijke benchmarking overeenstemmen met de stedelijke en socio-economische context van de AHC-perimeter overeenstemmen.

Financieel plan

De kosten gedragen door het AHC bedragen 54.450 euro incl. btw.

Planning

Deze operatie heeft een looptijd van 12 maanden (10 maanden voor het participatieve proces en 2 maanden voor de inrichting van de testopstelling).



Références - Referenties



Espaces publics Tivoli, Bruxelles - Openbare ruimten Tivoli, Brussel

Voiries vertes avec plantes grimpantes, Gand - Groene wegen met klimplanten, Gent



Schémas pour verduniser les façades, Bruxelles Environnement - Regelingen voor het vergroenen van gevels, Leefmilieu Brussel



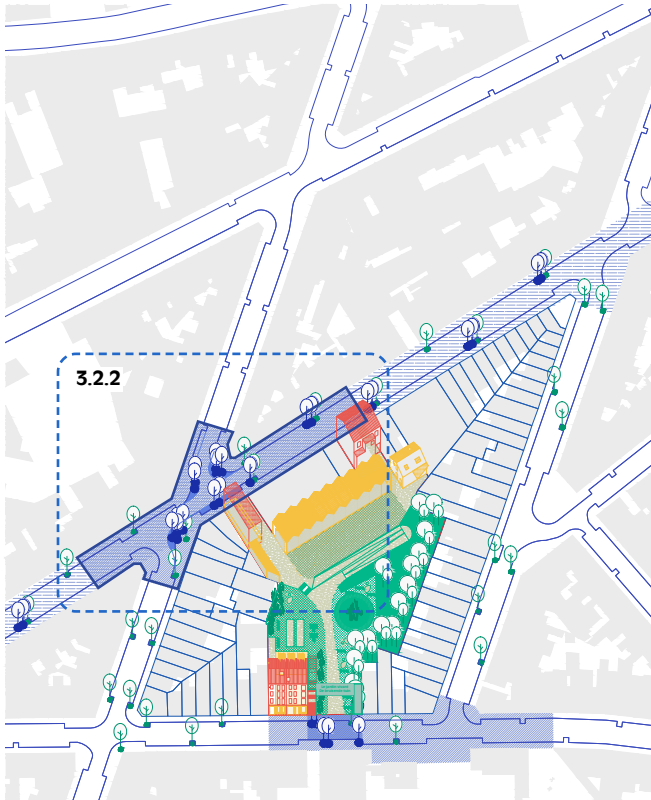
Différents exemples de plantation intensive en voirie - Verschillende voorbeelden van intensieve wegbeplanting



Différents exemples de plantes grimpantes en façade - Verschillende voorbeelden van klimplanten in gevels

3.2.2 Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue d'Ostende

Aanleg van « beplante oases » en veiliger oversteekplaatsen in de Oostendestraat



Localisation et périmètre de l'opération 3.2.2

Locatie en perimeter van operatie 3.2.2

Situation existante

Localisation

Cette première opération d'aménagement d'espace public aura lieu dans le croisement entre la rue d'Ostende et de la rue Vanderdussen. Cependant, une réflexion élargie sera menée sur l'aménagement « d'oasis plantées » le long de l'axe de la rue d'Ostende.

Informations générales

- Adresse : Rue d'Ostende N°72 - 83 et le croisement avec la rue Vanderdussen.
- Situation existante : Voiries, trottoirs et places de parking extérieures
- État : Moyen
- Propriétaire : Domaine public
- Urbis ID : 3097994, 11081015, 3098553
- Type d'opération : prioritaire

Opération(s) associée(s) :

- CQD « Étangs Noirs » 2.1c Chaîne de placettes conviviales (Carpe) ;
- Autres initiatives : Molenbeautiful, Ma façade verte.

Bestaande toestand

Lokalisatie

Deze eerste inrichtingsoperatie van de openbare ruimte is gelegen op het kruispunt van de Oostendestraat en Vanderdussenstraat. Toch wordt er een breder denkraam opgezet over de aanleg van « beplante oases » langs de as van de Oostendestraat.

Algemene info

- Adres : Oostendestraat nr. 72-83 en het kruispunt met de Vanderdussenstraat
- Bestaande toestand : wegen, trottoirs en buitenparkeerplaatsen
- Staat : middelmatig
- Eigenaar : Openbaar domein
- ID Urbis : 3097994, 11081015, 3098553
- Type van operatie : prioritair

Verwante actie(s) :

- DWC « Zwarte Vijvers » 2.1c Netwerk van gezellige pleintjes (Karper)
- Andere initiatieven : Molenbeautiful, Ma façade verte.



Vue du carrefour entre la rue d'Ostende et la rue Vanderdussen
 Vue du croisement rue Ostende et rue Vanderdussen



Données du projet

Description du projet

Le projet cherche à créer une stratégie d'aménagement qui permettra de renforcer le maillage vert et de temporiser l'eau de pluie à travers des « oasis plantées ». Ce projet se focalise sur les bandes de stationnement dans un périmètre établi à la croisée de deux rues (d'Ostende et Vanderdussen). Chaque « oasis plantée » triple les arbres existants, avec des arbustes et des buissons, ainsi que des fleurs d'été et d'hiver.

Lors de la conception du projet, la possibilité de déminéraliser certains emplacements de parkings sera étudiée. L'objectif de cette déminéralisation est de créer et d'augmenter les surfaces semi-perméables.

Ce périmètre d'action permet d'agir sur un carrefour qui combine plusieurs modes de déplacement et qui a besoin d'une amélioration de la qualité des espaces publics. L'objectif est de pouvoir agir tant au niveau de l'environnement, de la mobilité, qu'au niveau de la convivialité et de la sécurisation des espaces. Une attention particulière devra être portée sur les oreilles des trottoirs.

Programme détaillé

Superficie concernée par le projet (estimation) . . .	170 m ²
Oasis plantées	110 m ²
Traversés/Trottoirs	60 m ²

Gegevens van het project

Omschrijving van het project

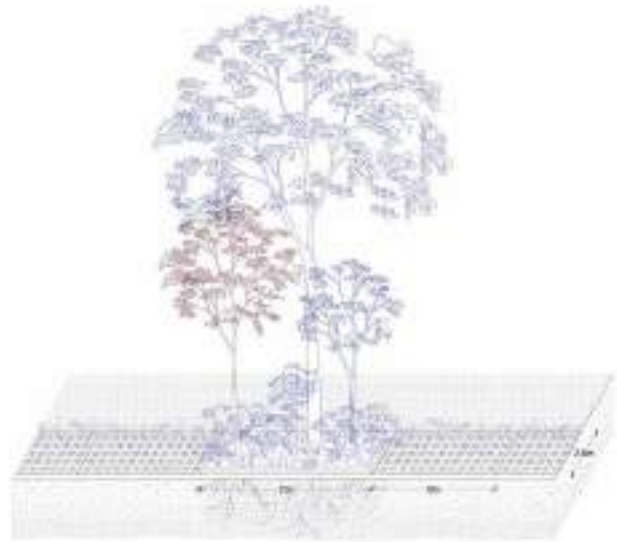
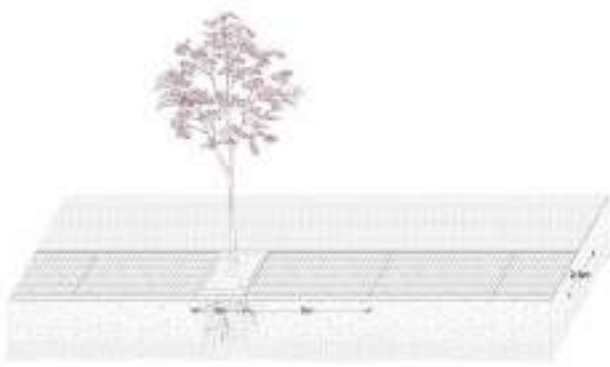
Het project streeft naar een inrichtingsstrategie die het groene net kan bevorderen en de infiltratie van het regenwater kan vertragen d.m.v. « beplante oases ». Dit project is toegespitst op de parkeerstroken in een perimeter vastgelegd op de kruising van twee straten (Oostendestraat en Vanderdussenstraat). Elke « beplante oase » verdrievoudigt de bestaande bomen, met struiken, en zomer- en winterbloeiers.

Bij het ontwerp van het project wordt de mogelijkheid onderzocht om bepaalde parkeerplaatsen te ontharden. Bedoeling van deze ontharding is semi-doorlaatbare oppervlakken te creëren en uit te breiden.

Via deze werkingsperimeter kan ingegrepen worden op een kruispunt dat meerdere vervoerswijzen combineert en nood heeft aan een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimtes. Het doel bestaat erin om in te spelen op zowel het niveau van het milieu en de mobiliteit, als op het niveau van de leefbaarheid en veiligheid van de ruimtes. Bijzondere aandacht moet besteed worden aan de trottoirverbredingen.

Gedetailleerd programma

Betreffende opp. van het project (schatting)	170 m ²
Beplante oases	110 m ²
Oversteekplaatsen/trottoirs	60 m ²



L'échelle de la participation de Sherry Arnstein est un premier outil

De Participatieladder van Sherry Arnstein is een eerste hulpmiddel

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek - Saint- Jean

Partenariat(s) envisagé(s)

- Service des Plantations et des Espaces verts
- Bruxelles Environnement (facilitateurs eau, sol, nature)

Conditions de réussite

- Intégration d'ambitions en termes d'adaptation au changement climatique et de lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU). Cette opération doit être articulée avec le Plan Climat de la Commune (en cours d'élaboration), la végétalisation des espaces verts restant une priorité, mais devant être intégrée aux enjeux de biodiversité et de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP). La bonne gestion des eaux de pluie reste une priorité: favoriser l'infiltration des eaux dans le sous-sol, mais là où il y a des risques liés à la pollution des sols, il est possible de créer des zones de stockage/tampon.
- Un autre lien fondamental à établir est celui qui existe entre le (ré)aménagement des routes et les questions de santé, en particulier la pollution de l'air et le bruit. Même si ces tançons ne sont pas des points noirs, nous sommes tout de même dans des quartiers avec des pics de pollution importants. Par ailleurs, de bons aménagements de voirie peuvent également contribuer à réduire les nuisances sonores.
- Intégrer les conclusions et recommandations du processus participatif 3.2.1;
- Intégrer les acteurs du terrain (habitant-es et commerçant-es) à la co-création de cet aménagement;
- S'accompagner des architectes paysagistes tout le long du processus de conception du projet;
- Discuter les principes de mobilité durable avec les riverains du quartier.

Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gepland(e) partnership(s)

- Dienst Plantsoenen en Groene ruimtes
- Leefmilieu Brussel (water-, bodem-, natuurfacilitator)

Slaagvoorwaarden

- De integratie van ambities op het vlak van aanpassing aan de klimaatveranderingen en bestrijding van hitte-eilandeffecten in de stad. Deze operatie moet aansluiten op het Klimaatplan van de gemeente (dat momenteel wordt opgesteld); de vergroening van de groene ruimtes blijft een prioriteit, maar moet geïntegreerd worden in de uitdagingen rond biodiversiteit en geïntegreerd regenwaterbeheer (GRWB). Het adequaat beheer van het regenwater blijft een prioriteit: de infiltratie van het water in de ondergrond bevorderen, maar daar waar risico's bestaan ingevolge de bodemverontreiniging, is het mogelijk om opslag-/bufferzones te creëren.
- Een andere, fundamentele te slane link is deze die bestaat tussen de (her)aanleg van de wegen en de gezondheidsaspecten, met name luchtverontreiniging en lawaai. Zelfs al zijn deze straten geen zwarte punten, toch bevinden we ons hier in wijken met aanzienlijke verontreinigingspieken. Een correcte aanleg van de wegen kan bovendien bijdragen om de geluidsoverlast terug te schroeven.
- De conclusies en aanbevelingen van het participatieve proces 3.2.1 integreren.
- De spelers op het terrein (bewoners en handelaars) betrekken bij de co-creatie van deze inrichting.
- Zich laten assisteren door landschapsarchitecten doorheen het hele ontwerpproces van dit project.
- De principes van duurzame mobiliteit bespreken met de buurtbewoners.

Recommandations

- Réduire l'impact de cet aménagement vis à vis du nombre d'emplacements de parkings afin de ne pas créer plus de pression du stationnement au sein du quartier;
- Viser l'utilisation des matériaux durables (recyclés, réemployés, locaux,...);
- Prioriser une plantation haute dans l'objectif d'éviter le dépôt clandestin d'ordures en voiries.

Plan financier

Le financement du CACI est de 62 271 euros TVAC.

Aanbevelingen

- De impact van deze inrichting tegenover het aantal parkeerplaatsen reduceren om niet nog meer parkeerdruk in de wijk te doen ontstaan.
- Het gebruik van duurzame materialen nastreven (recyclage, hergebruik, korte keten ...).
- Voorrang geven aan dichte beplantingen om sluikestortingen op de openbare weg te vermijden.

Financieel plan

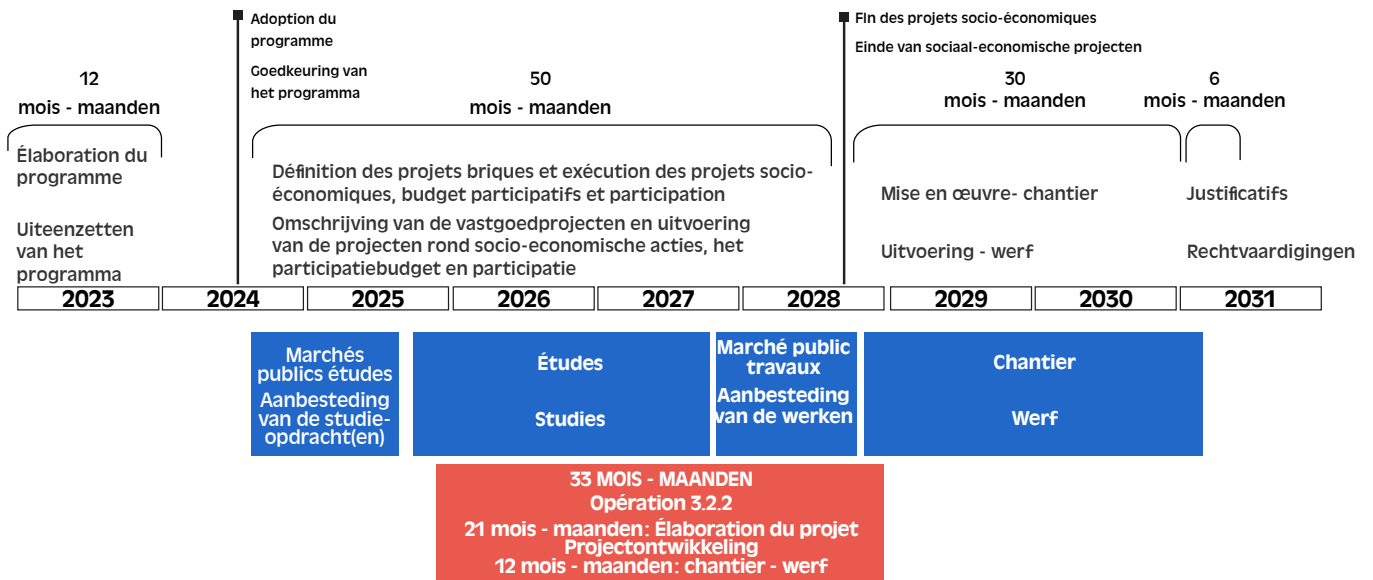
De financiering van het AHC bedraagt 62.271 euro incl. btw.

Planning

Cette opération a une durée de 33 mois (21 mois pour le lancement et les différentes étapes du projet et 12 mois pour le chantier).

Planning

Deze operatie heeft een looptijd van 33 maanden (21 maanden voor de lancering en verschillende etappes van het project en 12 maanden voor de werken).



Références - Referenties



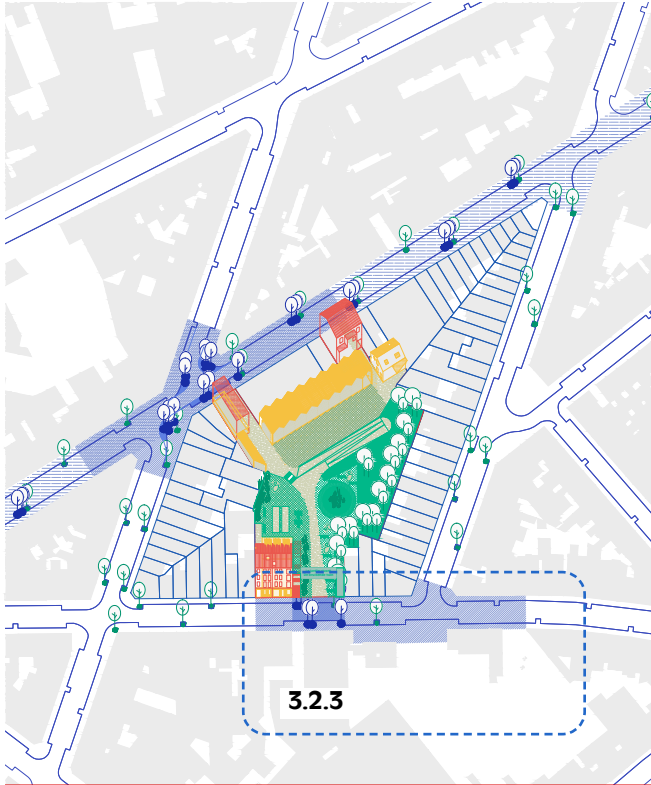
Tracé de l'eau - Forest
Parcours de l'eau - Forest



Tracé de l'eau - Forest
Parcours de l'eau - Forest

3.2.3 Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue de Courtrai

Aanleg van « beplante oases » en veiliger oversteekplaatsen in de Kortrijkstraat



Localisation et périmètre de l'opération 3.2.2

Locatie en perimeter van operatie 3.2.2

Situation existante

Localisation

Cette deuxième opération d'aménagement se situe stratégiquement dans la rue de Courtrai entre l'entrée de l'école GBS Windroos et l'entrée sud du « jardin vivant » opération 3.1.

Informations générales

- Adresse: Rue de Courtrai
- Situation existante: Voiries, trottoirs et places de parking extérieures
- État: Moyen
- Propriétaire: Domaine public
- Urbis ID: 3098283, 3096718, 3098164
- Type d'opération: prioritaire

Opération(s) associée(s):

- CQD « Étangs Noirs » 2.1c Chaine de placettes conviviales (Carpe);
- Autres initiatives: Molenbeautiful, Ma façade verte.

Bestaande toestand

Lokalisatie

Deze tweede inrichtingsoperatie is strategisch gelegen in de Kortrijkstraat tussen de ingang van de school GBS Windroos en de zuidingang van de "Bruisende Tuin" operatie 3.1.

Algemene info

- Adres: Kortrijkstraat
- Bestaande toestand: wegen, trottoirs en buitenparkeerplaatsen
- Staat: middelmatig
- Eigenaar: openbaar domein
- ID Urbis: 3098283, 3096718, 3098164
- Type van operatie: prioritaair

Verwante actie(s):

- DWC "Zwarte Vijvers" 2.1c Netwerk van gezellige pleintjes (Karper)
- Andere initiatieven: Molenbeautiful, Ma façade verte.



Vue du carrefour eentre la rue Ostende et la rue Vanderdussen

Vue du croisement rue Ostende et rue Vanderdussen

Données du projet

Description du projet

Le projet d'aménagement d'« oasis plantées » et de sécurisation des traversées dans la rue de Courtrai se différencie des autres aménagement des espaces publics dans le quartier à cause de sa proximité avec les écoles GBS Windroos et La Rose des Vents. La présence du Contrat école « La Rose des Vents » ainsi que ses futurs projets permettront de créer des synergies afin de mettre en place une stratégie de conception d'espace public liée à un public jeune.

Etant donné qu'un projet du Contrat école verra également le jour dans cette rue, l'objectif de cette opération dans le CACI est de accentuer l'entrée du « jardin vivant ». Une attention particulière sera portée sur la maîtrise des publics divers, la temporalité des activités le long de la journée et les modes de déplacement divers.

Enfin, cette opération s'aligne aux principes d'aménagement de l'opération 3.2.2 dans le but de renforcer le maillage vert et de temporiser l'eau de pluie à travers des « oasis plantées ».

Programme détaillé

Superficie concernée par le projet (estimation) . . . 1 600 m²
 Oasis plantées 400 m²
 Traversés/Trottoirs. 1 200 m²

Gegevens van het project

Omschrijving van het project

Het inrichtingsproject voor "beplante oases" en veiliger overstekplaatsen in de Kortrijkstraat onderscheidt zich van de andere aanlegwerken van de openbare ruimtes in de wijk door de nabijheid van de scholen GBS Windroos en La Rose des Vents. De aanwezigheid van het Schoolcontract "La Rose des Vents" en de bijhorende toekomstige projecten maken het mogelijk om synergiën te creëren om een ontwerpstrategie voor een op een jong publiek gerichte openbare ruimte uit te werken.

Aangezien ook een project van het Schoolcontract het licht zal zien in deze straat, bestaat de doelstelling van deze operatie in het AHC erin om de ingang van de "Bruisende Tuin" te accentueren. Bijzondere aandacht wordt besteed aan de beheersing van de diverse doelgroepen, de tijdsbegrenzing van de activiteiten door de dag heen en de verschillende verplaatsingswijzen.

Tot slot sluit deze operatie aan op de aanlegprincipes van operatie 3.2.2 met de bedoeling het groene net te versterken en de infiltratie van het regenwater te vertragen d.m.v. "beplante oases".

Gedetailleerd programma

Betreffende opp. van project (schatting) 1.600 m²
 Beplante oases 400 m²
 Oversteekplaatsen/trottoirs. 1.200 m²

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek - Saint- Jean

Partenariat(s) envisagé(s)

- Service des Plantations et des Espaces verts
- Bruxelles Environnement (facilitateurs eau, sol, nature)
- Bruxelles Mobilité
- Perspective.brussels
- GBS Windroos
- L'école n°1 La Rose des Vents
- Equipe en charge du Contrat École «La Rose des Vents»

Conditions de réussite

- Intégration d'ambitions en termes d'adaptation au changement climatique et de lutte contre les îlots de chaleur urbains (ICU). Cette opération doit être articulée avec le Plan Climat de la Commune (en cours d'élaboration), la végétalisation des espaces verts restant une priorité, mais devant être intégrée aux enjeux de biodiversité et de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP). La bonne gestion des eaux de pluie reste une priorité: favoriser l'infiltration des eaux dans le sous-sol, mais là où il y a des risques liés à la pollution des sols, il est possible de créer des zones de stockage/tampon.
- Un autre lien fondamental à établir est celui qui existe entre le (ré)aménagement des routes et les questions de santé, en particulier la pollution de l'air et le bruit. Même si ces tançons ne sont pas des points noirs, nous sommes tout de même dans des quartiers avec des pics de pollution importants. Par ailleurs, de bons aménagements de voirie peuvent également contribuer à réduire les nuisances sonores.
- Intégration des conclusions et recommandations du processus participatif du 3.2.1;
- Concertation avec l'aménagement 3.2.2;
- Coordination avec l'opération du Contrat de Quartier Durable «Etangs Noirs» qui aura lieu dans la rue de la Carpe (opération CQD «Etangs Noirs» 2.1);
- Faire un lien directe avec les écoles à proximité dans le but de faciliter le maillage d'écoles;
- Concertation avec les acteurs du Contrat École et de Bruxelles Mobilité afin de trouver une cohérence d'aménagement.

Recommandations

- Réduire l'impact de cet aménagement vis à vis du nombre d'emplacements de parkings afin de ne pas créer plus de pression du stationnement au sein du quartier;
- Viser l'utilisation des matériaux durables (recyclés, réemployés, locaux,...);
- Prioriser une plantation haute dans l'objectif d'éviter le dépôt clandestin d'ordures en voiries.

Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gepland(e) partnership(s)

- Dienst Plantsoenen en Groene ruimtes
- Leefmilieu Brussel (water-, bodem-, natuurfacilitator)
- Brussel Mobiliteit
- Perspective.brussels
- GBS Windroos
- Ecole n°1 La Rose des Vents
- Team verantwoordelijk voor het Schoolcontract "La Rose des Vents"

Slaagvoorwaarden

- De integratie van ambities op het vlak van aanpassing aan de klimaatveranderingen en bestrijding van hitte-eilandeffecten in de stad. Deze operatie moet aansluiten op het Klimaatplan van de gemeente (dat momenteel wordt opgesteld); de vergroening van de groene ruimtes blijft een prioriteit, maar moet geïntegreerd worden in de uitdagingen rond biodiversiteit en geïntegreerd regenwaterbeheer (GRWB). Het correcte beheer van het regenwater blijft een prioriteit: de infiltratie van het water in de ondergrond bevorderen, maar daar waar risico's bestaan ingevolge de bodemverontreiniging, is het mogelijk om opslag-/bufferzones te creëren.
- Een andere, fundamentele te slane link is deze die bestaat tussen de (her)aanleg van de wegen en de gezondheidsaspecten, met name luchtverontreiniging en lawaai. Zelfs al zijn deze straten geen zwarte punten, toch bevinden we ons hier in wijken met aanzienlijke verontreinigingspieken. Een correcte aanleg van de wegen kan bovendien bijdragen om de geluidsoverlast terug te schroeven.
- Integratie van de conclusies en aanbevelingen van het participatieve proces 3.2.1.
- Overleg met inrichting 3.2.2.
- Coördinatie met de operatie van het Duurzame wijkcontract "Zwarte Vijvers" dat plaats zal vinden in de Karperstraat (operatie DWC "Zwarte Vijvers" 2.1).
- Een directe link met de scholen in de nabijheid om de schoolvermazing te bevorderen.
- Overleg met de spelers van het Schoolcontract en Brussel Mobiliteit om een aanlegcoherentie te vinden.

Aanbevelingen

- De impact van deze inrichting tegenover het aantal parkeerplaatsen reduceren om niet nog meer parkeerdruk in de wijk te doen ontstaan.
- Het gebruik van duurzame materialen nastreven (recyclage, hergebruik, korte keten ...).
- Voorrang geven aan hoge beplantingen om sluikestortingen op de openbare weg te vermijden.

Plan financier

Le coût total de l'opération est de 586.080 euros.

Un cofinancement est prévu du Contrat école et de Bruxelles Mobilité (sécurisation) - demande de subside à introduire.

Le financement du CACI est de 30.000 euros TVAC.

Financieel plan

De totale kosten van het project bedragen €586.080.

Er is een cofinanciering gepland van het Schoolcontract en Brussel Mobiliteit (veiligheid) - in te dienen subsidieaanvraag.

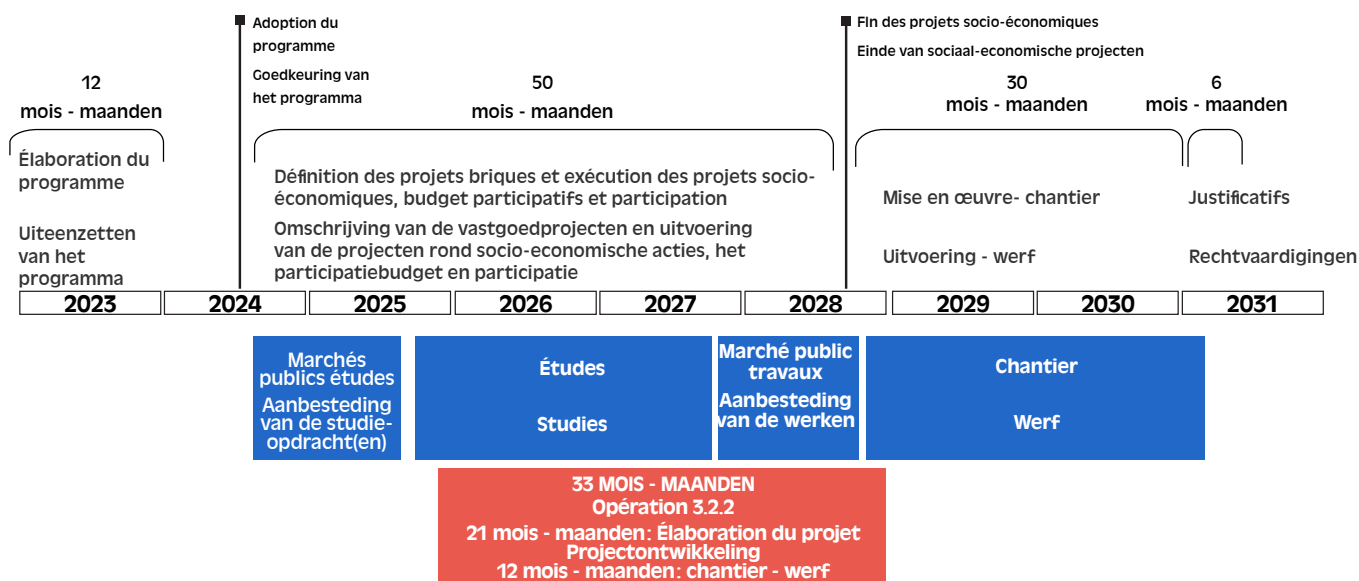
De financiering van het AHC bedraagt 30.000 euro incl. btw.

Planning

Cette opération a une durée de 33 mois (21 mois pour le lancement et les différentes étapes du projet et 12 mois pour le chantier)

Planning

Deze operatie heeft een looptijd van 33 maanden (21 maanden voor de lancering en verschillende etappes van het project en 12 maanden voor de werken).



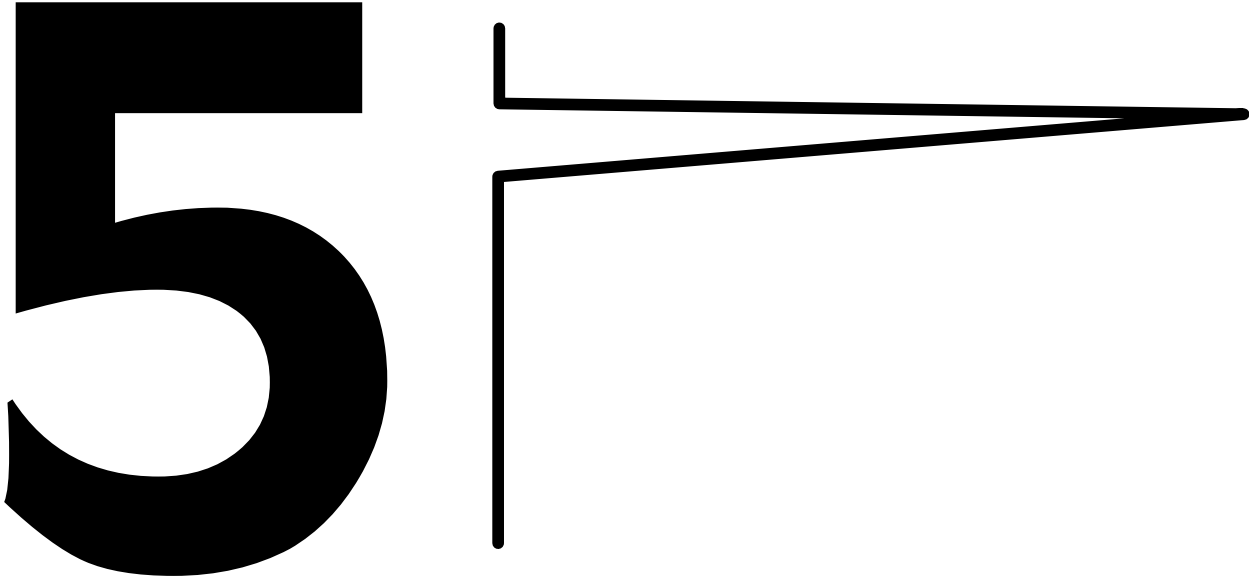
Références - Referenties



Klavertje vier - Aménagement du parvis - Act + Wauw + Tractebel
 Klavertje vier - Ontwikkeling van het voorplein - Act +Wauw + Tractebel



Parcours de l'eau - Forest
 Waterparcours - Vorst



- 5.1 Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif**
Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het "buurtcollectief" en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget
- 5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie**
Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving
 - **5.2.1 Étude sur le potentiel du partage d'énergie locale**
Studie naar het potentieel van gedeelde lokale energie
 - **5.2.2 Étude sur le potentiel d'une gestion collective de l'eau de pluie**
Studie naar het potentieel van een collectief regenwaterbeheer
 - **5.2.3 Action ISP : budget pour les travaux d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie**
Actie SPI: budget voor werkzaamheden om de kwaliteit van de woning en de leefomgeving te verbeteren
 - **5.2.4 Architecte expert-e PEB et rénovation urbaine**
Architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing
- 5.3 Convivialité et aménagement du jardin**
Leefbaarheid en tuinaanleg
 - **5.3.1 Budget « convivialité de quartier »**
Budget "buurtleefbaarheid"
 - **5.3.2 Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant**
Besprekings- en selectieproces voor de inrichtingen en voorzieningen in de Bruisende Tuin

Les projets socio- économiques

Het socio- économische projecten

Les projets socio-économiques

Het socio-économische projecten

5.1 Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif

Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget



Budget participatif -participatief budget

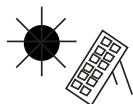
N.B. Ces opérations seront développées par l'association/personne qui va prendre le rôle de « chargé-e de mission pour la poursuite du porte à porte, la gestion du collectif de quartier et la coordination du budget participatif » (fiche 5.1), Dans le cadre du budget participatif. Les appels d'offres seront donc aussi lancées par l'association/personne au poste 5.1.

N.B. Deze acties worden ontwikkeld door de vereniging/persoon die de rol op zich neemt van "taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget" (fiche 5.1), In het kader van het participatiebudget. De aanbestedingen worden dus ook uitgeschreven door de vereniging/persoon van punt 5.1.

5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving

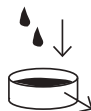
5.2.1 Étude sur le potentiel du partage d'énergie locale

Studie naar het potentieel van gedeelde lokale energie



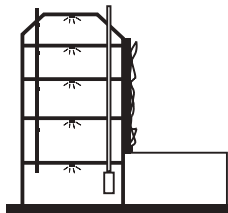
5.2.2 Étude sur le potentiel d'une gestion collective de l'eau de pluie

Studie naar het potentieel van een collectief regenwaterbeheer



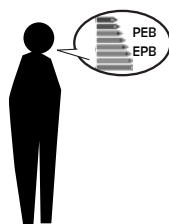
5.2.3 Action ISP : budget pour les travaux d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie

Actie SPI: budget voor werkzaamheden om de kwaliteit van de woning en de leefomgeving te verbeteren



5.2.4 Architecte – expert-e en rénovation énergétique urbaine et conseiller PEB

Architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing



5.3 Convivialité et aménagement du jardin

Tuinontwerp en gezelligheid

5.3.1 Budget « convivialité de quartier » (repas dans le rue, brocantes, fêtes, etc.)

Budget « buurtleefbaarheid » (straatkraampjes, rommelmarkten, feesten, enz.)

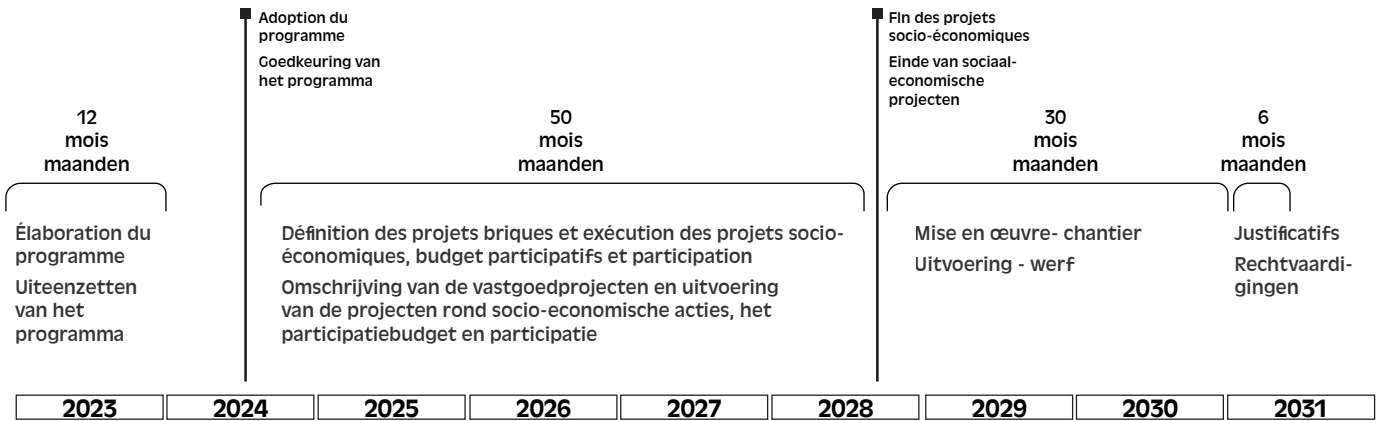


5.3.2 Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant

Besprekings- en selectieproces voor de inrichtingen en voorzieningen in de Bruisende Tuin



Planning



Collectif de voisinage et budget participatif

Introduction et lien avec diagnostic et enjeux

Le diagnostic de l'îlot ainsi que la trajectoire participative déjà amorcée ont montré l'importance et l'intérêt de poursuivre la consolidation et la concrétisation d'un groupe d'habitant-es. Ce collectif de voisinage permettra d'une part, d'amplifier la rencontre entre voisins et la convivialité au sein de l'îlot et d'autre part, de suivre et soutenir le projet de rénovation de l'îlot. Le diagnostic a montré qu'il existe au sein des habitant-es de l'îlot un intérêt à contribuer à l'amélioration du quartier. Il a aussi montré la diversité des parcours des habitant-es dans le quartier comprenant des personnes vulnérables dans leur situation de logement (qualité des logements, locataires précaires, manque d'espace...). L'enjeu du collectif de voisinage et du budget participatif sera de pouvoir inclure (ou au moins prendre en compte) ces diversités et vulnérabilités dans les projets de rénovation. En effet le projet de rénovation qu'il porte sur l'aménagement d'un jardin en intérieur d'îlot, sur la voirie, sur la création d'un équipement collectif ou sur l'amélioration du bâti auront tous un impact sur les habitant-es voisins et seront plus durables si soutenus par le collectif de voisinage. De plus, compte tenu de l'échelle très locale du CACI et la proximité des habitants avec les futurs aménagements, il est essentiel d'ancrer et de maintenir une collaboration avec les habitant-es à travers le collectif de voisinage. Des projets prometteurs comme le partage d'énergie locale, où la gestion intégrée et collective des eaux de pluie en intérieur de l'îlot pourront voir le jour seulement si une organisation collective (soudée et solidaire) arrive à se développer et s'ancrer sur le long-terme.

Observations

Suite au diagnostic, il est apparu essentiel d'associer les habitant-es de l'îlot dans le projet de rénovation. D'une part, cette participation portera sur la définition des aménagements du jardin et de l'équipement public en bordure de jardin, d'autre part cette participation portera sur la rénovation des logements et l'éventuelle constitution d'une communauté d'énergie et d'une gestion collective des eaux de pluie en intérieur de l'îlot.

Alors que les voiries et l'intérieur d'îlot sont des propriétés publiques ou communales, ils peuvent faire l'objet de projets de rénovations directement financés et gérés par la Commune (par le financement du CACI). Les bâtiments formant l'îlot sont pour la grande majorité des propriétés privées. Grâce à la création d'un collectif de voisinage (5.1), ces bâtiments pourraient faire l'objet de certaines rénovations (projet 5.2.3) et tenter de constituer une communauté d'énergie (voir projets 5.1.1 et 5.1.2).

Buurtcollectief en participatiebudget

Inleiding en link met de diagnose en uitdagingen

De diagnose van het huizenblok en het eerder aangevatte participatieve traject wezen al op het belang en voordeel om de consolidatie en concretisering van een bewonersgroep voort te zetten. Dankzij dat buurtcollectief kan, enerzijds, het contact tussen de burens en de leefbaarheid in het huizenblok versterkt worden, en anderzijds het renovatieproject van het huizenblok opgevolgd en ondersteund worden. Uit de diagnose bleek dat er onder de bewoners van het huizenblok belangstelling bestaat om bij te dragen in de verbetering van de wijk. Daaruit bleek ook de diversiteit in de trajecten van de bewoners van de wijk die personen in een kwetsbare huisvestingssituatie omvat (kwaliteit van de woningen, kwetsbare huurders, plaatsgebrek...). De uitdaging van het buurtcollectief en participatiebudget bestaat erin om die diversiteiten en kwetsbaarheden op te nemen (of er minstens rekening mee te houden) in de renovatieprojecten. Het renovatieproject, of het nu gaat om de aanleg van een tuin in een binnenhuizenblok, de openbare weg, de creatie van een collectieve voorziening of de verbetering van de gebouwen, heeft steeds een impact op de buurtbewoners en is duurzamer indien het door het buurtcollectief wordt gedragen. Rekening gehouden met de sterk lokale schaal van het AHC en de nabijheid van de bewoners met de toekomstige inrichtingen, is het essentieel dat een samenwerking met de bewoners verankerd en in stand gehouden wordt via het buurtcollectief. Veelbelovende projecten zoals lokale energiedeling, waarin het geïntegreerde en collectieve regenwaterbeheer in het binnenhuizenblok alleen tot stand kan komen indien een collectieve (hechte en solidaire) organisatie erin slaagt om zich op lange termijn te ontwikkelen en te verankeren.

Waarnemingen

Uit de diagnose bleek dat het essentieel is om de bewoners van het huizenblok bij het renovatieproject te betrekken. Enerzijds betreft die participatie het definiëren van de inrichting van de tuin en openbare voorziening aan de rand van de tuin en anderzijds heeft die participatie betrekking op de renovatie van de woningen en de eventuele oprichting van een energiegemeenschap en een collectief regenwaterbeheer in het binnenhuizenblok.

Gezien de openbare wegen en het binnenhuizenblok openbare of gemeentelijke eigendommen zijn, kunnen ze het voorwerp uitmaken van renovatieprojecten die rechtstreeks door de gemeente gefinancierd en beheerd worden (via de AHC-financiering). De gebouwen die het huizenblok vormen, zijn grotendeels privé-eigendommen. Dankzij de oprichting van een buurtcollectief (5.1) kunnen die gebouwen het voorwerp uitmaken van bepaalde renovaties (project 5.2.3) en kan geprobeerd worden een energiegemeenschap op te richten (zie projecten 5.1.1 en 5.1.2).



Photo: AG du 18 avril 2023 et ateliers dans les écoles avec maquette et périscope.

Foto: Algemene Vergadering op 18 april 2023. en workshops op scholen met een model en periscope.



Photo: moments des ateliers de cocréation du Contrat École « La Rose des Vents ».

Foto: momenten van de « La Rose des Vents » School Contract co-creatie workshops.

5.1 Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de voisinage », et la coordination et la gestion du budget participatif

Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het "buurtcollectief" en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget

Description

Accompagnement et coordination du collectif dans sa constitution, établissement dans le long-terme et prise de décisions, notamment sur l'aménagement du jardin (opération 3.1.3) et sur le budget pour aider la rénovation des logements et du cadre de vie (opérations 5.2). Cet accompagnement se veut dans le quotidien, pendant 45 mois. Pendant les premiers 24 mois de mission la personne qui aura ce rôle sera accompagnée en binôme par l'expert-e en PEB et rénovation urbaine (fiche de projet 5.2.4). Aussi la personne chargée de coordonner les projets socio-économiques du CACI au sein de la commune prendra part à ce travail collaboratif au quotidien, fondé sur le porte à porte et la facilitation du « collectif de quartier ».

De plus les bureaux d'étude qui ont élaboré ce programme auront une partie active dans les moments de prise de décisions du « collectif de voisinage ». La mission (tranche conditionnelle n.2 du cahier de charges du CACI) prévoit un budget de 20.0000 € à ce propos: les bureaux d'étude aideront la préparation de chaque moment de prise de décisions du collectif par rapport au budget participatif (voir les fiches de projets: 3.1.3; 5.2.,3). Une partie de 20.000€ sera ainsi mobilisée pour sous-traiter à un collectif/pratique d'expert-es des processus participatifs de prise de décision collective. Les moments de préparation et de décision seront donc suivis par Karbon' et Cosmopolis, pour assurer la cohérence avec les ambitions globales du CACI.

La personne (ou l'association) qui va être chargée de la poursuite du porte à porte, de la gestion du « collectif de voisinage » et de la coordination du budget participatif devra :

- Soutenir la convivialité et l'inter-connaissance entre voisin-es, faisant la suite du travail de porte à porte commencé lors du diagnostic et travailler à la « capacitation citoyenne », en se concentrant sur l'expertise et le savoir-faire des habitant-es;
- Arriver à fédérer un groupe d'habitant-es qui puisse constituer le « collectif de voisinage » et suivre les projets du CACI et le processus d'allocation d'une partie du budget du CACI (le budget participatif);
- Suivre et coordonner le travail de l'architecte expert-e en rénovation énergétique urbaine et conseiller PEB (fiche 5.2.4), pour motiver les habitant-es à y prendre part. Son travail est crucial car le travail de l'expert-e en PEB et rénovation urbaine sera calibré « sur mesure » selon les rencontres lors du porte à porte. Aussi le focus des études sur le partage d'énergie locale et sur la gestion collective des eaux de pluie sera affiné et orienté selon les opportunités qui vont émerger

Omschrijving

Begeleiding en coördinatie van het collectief bij de oprichting, vestiging op lange termijn en besluitvorming, meer bepaald over de aanleg van de tuin (operatie 3.1.3) en het budget om te helpen bij de renovatie van de woningen en het leefkader (operaties 5.2). Die begeleiding zou de dagdagelijkse aspecten betreffen, gedurende 45 maanden. In de eerste 24 maanden van de taak zou de persoon die deze rol opneemt geassisteerd worden door de deskundige in EPB en stadsvernieuwing (projectfiche 5.2.4). De persoon verantwoordelijk voor de coördinatie van de socio-economische projecten van het AHC in de gemeente zou deelnemen aan de dagelijkse samenwerkingstaken gebaseerd op het deur-aan-deurwerk en de facilitering van het "buurtcollectief".

De studie bureaus die dit programma opstelden zouden bovendien een actieve rol spelen in de besluitvormingsmomenten van het "buurtcollectief". De missie (voorwaardelijke schijf n.2 van het bestek van het AHC) voorziet hiervoor een budget van 20.0000 euro: de studie bureaus zouden helpen bij de voorbereiding van elk besluitvormingsmoment van het collectief met betrekking tot het participatieve budget (zie projectfiches: 3.1.3; 5.2.,3). Een deel van die 20.000 euro zou ingezet worden om de participatieve processen van collectieve besluitvorming uit te besteden aan een collectief/praktijk van deskundigen. De voorbereidings- en beslissingsmomenten zouden dus opgevolgd worden door Karbon' en Cosmopolis om de coherentie met de globale ambities van het AHC te verzekeren.

De persoon (of vereniging) die verantwoordelijk zal zijn voor de voortzetting van het deur-tot-deurwerk, het beheer van het "buurtcollectief" en de coördinatie van het participatieve budget moet:

- het contact en de band tussen bureaus ondersteunen, het deur-tot-deurwerk voortzetten dat aangevat werd tijdens de diagnose en aan de "burgercapacitering" werken door de toespitsing op de expertise en knowhow van de bewoners;
- een groep bewoners weten te verenigen om het "buurtcollectief" op te richten en de AHC-projecten op te volgen en een toewijzingsproces voor een deel van het budget van het AHC (het participatieve budget);
- het werk van de architect(e) gespecialiseerd in stadsenergieherenovatatie en EPB-consulent(e) (fiche 5.2.4) opvolgen en coördineren om de bewoners te motiveren om eraan deel te nemen. Zijn/haar werk is cruciaal want het werk van de EPB- en stadsvernieuwingdeskundige zal "op maat" afgestemd worden volgens de ontmoetingen tijdens het deur-tot-deurwerk. De focus van de onderzoeken

lors du porte-à-porte et des séances de travail avec les habitant-es (et associations) impliqués dans le « collectif de voisinage ».



Il est important de maintenir un accompagnement personnalisé (porte à porte), cela dans le but de créer un climat de confiance qui va permettre (ensemble avec l'architecte expert-e PEB et de rénovation urbaine, fiche de projet 5.2.4) de :

- pouvoir aller à la rencontre de tous publics habitant l'îlot;
- expliquer les projets en cours et inviter les gens à y prendre part (soit dans la réflexion autour du futur jardin en intérieur d'îlot, ou de la possibilité d'améliorer leur logement);
- poursuivre le diagnostic des situations critiques;
- faire part aux occupants que diverses structures / organisations spécifiques / primes existent et qu'ils ne sont pas seuls face aux sujets d'amélioration de l'habitat;
- les mettre en contact avec les structures / personnes adéquates + faire le suivi.

Mission

Cette fiche projet vise donc à engager via un appel à projet une association ou une personne qui :

- Prolongera et ancrera les contacts déjà entrepris avec les habitant-es lors de la phase d'élaboration du dossier de base du CACI (en reprenant le système du porte à porte, les contacts téléphoniques et par messagerie instantanée, et en devenant la/les personne(s) de contact pour ces habitant-es) dans le but de créer une relation de confiance et de long terme (durant les 45 mois d'exécution du CACI).
- Élaborer, tester et améliorer un système/méthode de prise de décision collective (vote, consentement, etc.) pour arriver à animer et cordonner le budget participatif (opération 5.2.3) et le budget pour les aménagements du Jardin Vivant (opération 3.1.3).

Ces contacts devront être réguliers et sur le terrain. L'antenne de quartier du Contrat de Quartier ou un autre lieu plus proche de l'îlot (par exemple occupation des bâtiments acquis par la commune) pourraient faire office de lieu d'ancrage pour la personne ressource/contact.

- Constituera et animera des moments collectifs (réunions, groupe de discussion en ligne, rencontres informelles de voisinages, etc) pour soutenir et stabiliser un collectif de voisinage
- Coordonnera activement le collectif pendant les 45 mois et stimulera sa tenue dans le temps après les 45 mois.
- Lancer et garantir le suivi des appels/marchés publics en vue de déterminer les porteurs des opérations 5.2.1, 5.2.2, 5.2.4, ainsi que les démarches nécessaires à la réalisation des travaux repris à l'opération 5.2.3 en collaboration avec l'architecte expert-e PEB.
- Organisera des moments de présentation de l'avancée des projets architecturaux et urbains et soumettra aux collectifs les décisions et options vis-à-vis du projet d'aménagement du jardin et de l'équipement public (Budget participatif).

naar de lokale energiedeling en het collectieve regenwaterbeheer zal aangescherpt en bijgestuurd worden volgens de kansen die naar voor komen uit het deur-tot-deurwerk en de werksessies met de bewoners (en verenigingen) betrokken bij het "buurtcollectief".

Belangrijk is dat een persoonlijke begeleiding (deur-aan-deur) wordt aangehouden en dat met de bedoeling een vertrouwensklimaat te creëren die het mogelijk zal maken om (samen met de architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing, projectfiche 5.2.4) :

- naar alle doelgroepen die in het huizenblok wonen toe te gaan;
- de lopende projecten uit te leggen en de mensen uit te nodigen eraan deel te nemen (ofwel in denkoefeningen rond de toekomstige tuin in het binnenhuizenblok, ofwel de mogelijkheid om hun woning te verbeteren);
- de diagnose van de kritieke situaties voort te zetten;
- de bewoners mee te delen dat er diverse structuren / specifieke organisaties / premies bestaan en dat ze er niet alleen voor staan voor de verbetering van de huisvesting;
- hen in contact te brengen met de geschikte structuren / personen + instaan voor de opvolging.

Missie

Deze projectfiche is er dus op gericht om via een projectoproep een vereniging of persoon te rekruteren die :

- de tijdens de opstellingsfase van het AHC-basisdossier aangeknoopte contacten met de bewoners zal voortzetten en verankeren (door het deur-tot-deursysteem over te nemen, de telefoon- en sms-contacten, en door een aanspreekpunt te worden voor die bewoners) met de bedoeling een vertrouwensrelatie op lange termijn op te bouwen (tijdens de 45 uitvoeringsmaanden van het AHC).
- Een systeem/methode voor collectieve besluitvorming uitwerken, testen en verbeteren (stemming, instemming enz.) om het participatieve budget te animeren en coördineren (operatie 5.2.3) en het budget voor de aanleg van de Bruisende Tuin (operatie 3.1.3).

Deze contacten moeten regelmatig en op het terrein plaatsvinden. De wijkantenne van het Wijkcontract of een andere plaats dicht bij het huizenblok (bijvoorbeeld bezetting van gebouwen aangekocht door de gemeente) kan dienst doen als verankeringsplaats voor de contactpersoon.

- Collectieve momenten zal organiseren en leiden (vergaderingen, onlineforums, informele buurtontmoetingen enz.) om een buurtcollectief te ondersteunen en te stabiliseren.
- Het collectief gedurende die 45 maanden actief zal coördineren en de besteding ervan na die 45 maanden zal aanmoedigen.
- Openbare oproepen/opdrachten zal starten en de opvolging ervan zal verzekeren om de actieverantwoordelijken 5.2.1, 5.2.2, 5.2.4 te bepalen, net als de nodige stappen voor de uitvoering van de werken beschreven in operatie 5.2.3 in samenwerking met de architect(e) gespecialiseerd in EPB.
- Momenten zal organiseren om de vooruitgang van de architectuur- en stadsprojecten voor te stellen en de beslissingen en opties m.b.t. de aanleg van de tuin en de openbare voorziening aan de collectieven zal voorleggen (participatiebudget).

Acteurs

Porteur(s) de projet

Un appel à projets sera lancé par la commune, et plus spécifiquement par le-a coordinat-eur-ice Communication Participation pour que différentes associations puissent postuler à ce projet.

Public cible

Les habitant-es de l'îlot et les commerçants de l'îlot qui feront partie du « collectif de voisinage ». Le collectif ne sera pas restreint aux uniques habitants de l'îlot « coté îlot », mais aussi les habitant-es « d'en face ».

Acteurs potentiel

- L'école des Quatre Vents : en tant que potentiel lieu de rencontre proche de l'îlot et en tant que lieu d'enseignement de plusieurs enfants de l'îlot.
- ASBL move : en tant que voisin de l'îlot et en tant qu'association travaillant avec plusieurs jeunes habitant-es de l'îlot.
- Les restaurants et cafés de l'îlot et voisin de l'îlot : en tant que lieu (potentiel) de rassemblement informel des habitants

Partenaires du projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Données du projet

Objectifs

- Créer et maintenir un « collectif de voisinage »
- Définir et choisir une partie des aménagements du jardin et de l'équipement collectif via le processus de budget participatif

Conditions de réussite

- Engager une personne de référence pour l'entièreté de la mission
- Définir les options/les choix qu'offrent le budget participatif
- Une collaboration fréquente avec le chef-fe de projet et le chargé-e de participation au sein de la Commune, le coordinateur des rénovations groupées et les équipes en charge des projets du jardins et de l'équipement.

Plan financier

Le financement du CACI est de 210.000 euros, équivalent à 0,8 ETP.

Planning

La mission est prévue pour une période de 45 mois.

Si cette fiche projet est envisagée durant les 45 mois de mise en œuvre du CACI, la répartition des honoraires pourra être ajustée en fonction des besoins du terrain : notamment avec une phase de prise de contact et de présence plus intense en début de mission pour lancer le collectif.

Spelers

Projecthouder(s)

De gemeente zal een projectoproep lanceren, meer bepaald de Communicatie- en Participatiecoördinator/coördinatrice opdat de verschillende verenigingen zich voor dit project kandidaat kunnen stellen.

Doelgroep

De bewoners van het huizenblok en de handelaars van het huizenblok die deel zullen uitmaken van het "buurtcollectief". Het collectief zal niet alleen beperkt blijven tot de bewoners van het huizenblok "aan de biokant zelf", maar ook de bewoners "aan de overkant".

Potentiële spelers

- Ecole des Quatre Vents : als potentiële ontmoetingsplaats vlak bij het huizenblok en als onderwijsplaats voor meerdere kinderen van het huizenblok.
- ASBL move : als buur van het huizenblok en als vereniging die met meerdere jongere bewoners van het huizenblok werkt.
- De restaurants en cafés van het huizenblok en burens van het huizenblok : als (potentiële) informele verzamelingsplaats voor de bewoners.

Partners van het project

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gegevens van het project

Doelstellingen

- Een "buurtcollectief" oprichten en in stand houden.
- Een deel van de inrichting van de tuin en collectieve voorziening definiëren en kiezen via het proces van het participatieve budget.

Slaagvoorwaarden

- Een referentiepersoon voor de hele missie rekruteren.
- De door het participatieve budget geboden opties/keuzes definiëren.
- Een frequente samenwerking met de projectmanager en participatieverantwoordelijke binnen de gemeente, de coördinator/coördinatrice van de gegroepeerde renovaties en de teams verantwoordelijk voor de tuin- en voorzieningprojecten.

Financieel plan

De financiering van het AHC bedraagt 210.000 euro, gelijk aan 0,8 FTE.

Planning

De missie wordt gepland voor een periode 45 maanden.

Indien deze projectfiche overwogen wordt tijdens de 45 uitvoeringsmaanden van het AHC, dan kan de verdeling van de honoraria aangepast worden volgens de noden op het terrein : meer bepaald met een intensievere periode van contactneming en aanwezigheid bij de start van de missie om het collectief op te starten.



Photo la brochure «évolutive» pour le porte à porte et les ateliers.
Foto de "evoluerende" huis-aan-huis- en workshopbrochure.



Photo du porte-à-porte avec Younes.
Foto huis-aan-huiswerving met Younes.



Photo : moments des ateliers de cocréation.
Foto : de co-creatie workshops.



Photo : la maquette est promenade dans l'espace public, de l'antenne de quartier à l'école, où s'est déroulé l'atelier avec les élèves.

Foto : de maquette wordt tentoongesteld in de openbare ruimte, van het wijkfiliaal tot de school waar de workshop met de leerlingen plaatsvond.

5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie

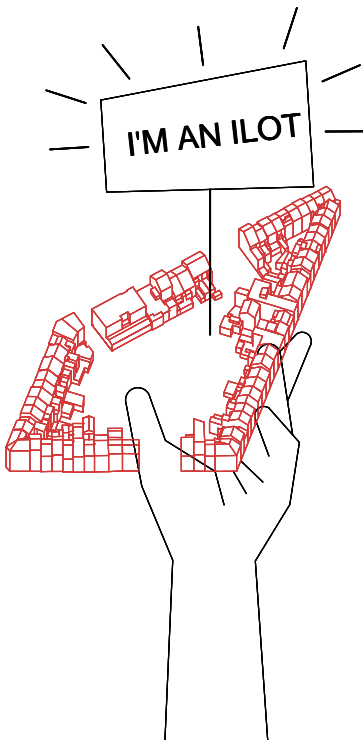
Introduction et lien avec diagnostic et enjeux

Lors de l'identification des enjeux, la thématique « Bien-être et qualité de l'habitat » est ressortie comme fondamentale à l'échelle du CACI. La liste des enjeux liés à cette thématique était la suivante :

- Améliorer la qualité des logements sans accélérer la gentrification
- Différencier et cibler les aides à la rénovation des logements selon les différents publics
- Soutenir la transition des modes de vie, pour réduire les consommations (et les déchets)
- Partager l'énergie locale
- Gestion partagée des eaux de pluie au sein de l'îlot

Les premiers contacts ont confirmé que le quartier comprend un nombre de logements nécessitant une rénovation pour offrir une qualité de vie minimale. Afin de pouvoir creuser cette piste, il faut une enquête plus approfondie de l'état du logement et le profil de l'habitant. Ceci dit, sans projet concret, il reste très compliqué de pouvoir impliquer et motiver les habitants qui en auraient le plus besoin.

Le suite du porte-à-porte et des contacts qui ont été établis sur le terrain doivent être repris par la suite.



Steun voor woningrenovatie en verbetering van het leefkader

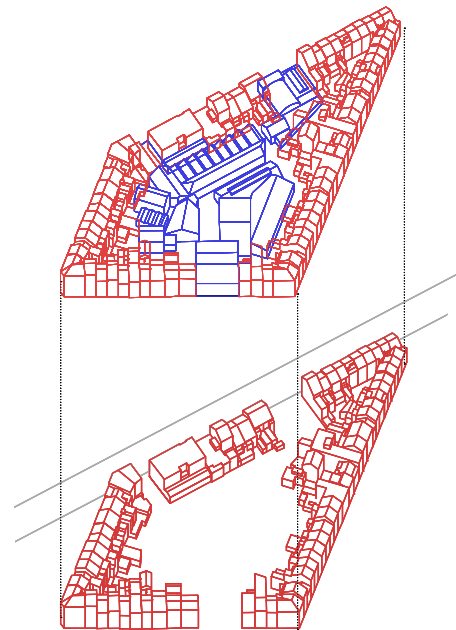
Inleiding en link met de diagnose en uitdagingen

Tijdens de identificatie van de uitdagingen kwam het thema « Welzijn en huisvestingskwaiteit » als fundamenteel naar voren op AHC-schaal. De lijst van de uitdagingen gekoppeld aan dat thema was de volgende :

- De kwaliteit van de woningen verbeteren zonder de gentrificatie te versnellen
- De steun voor woningrenovatie volgens de verschillende doelgroepen differentiëren en afstemmen
- De wijziging van de levenswijze ondersteunen om het verbruik (en afval) in te perken
- Lokale energie delen.
- Gedeeld regenwaterbeheer binnen het huizenblok

De eerste contacten bevestigden dat de wijk een aantal woningen omvat waar een renovatie nodig is om een minimale levenskwaliteit te garanderen. Voor deze piste verder verkend kan worden, is er een grondiger onderzoek nodig naar de staat van de woning en het profiel van de bewoner. Dit gezegd zijnde, blijft het zonder concreet project erg moeilijk om de bewoners die daar het meeste nood aan hebben te betrekken en te motiveren.

Het vervolg van het deur-tot-deurwerk en de eerder gelegde contacten op het terrein moeten later voortgezet worden.



Logements - Woningen:

Nombre d'immeubles - Aantal gebouwen : 65

Nombre de logements - Aantal eenheden : +/- 285

Observations

Suite aux visites réalisées, nous avons constatés :

- que les besoins de rénovation sont réellement importants pour une série de logements. (cf chapitre Diagnostic des logements visités)
- qu'il n'est pas du tout aisé d'intervenir chez une partie des occupants.

C'est pourquoi, il est important de maintenir un accompagnement personnalisé (porte à porte) Cela dans le but de créer un climat de confiance qui va permettre :

- de poursuivre le diagnostic des situations critiques;
- de déterminer les diverses améliorations possibles;
- d'expliquer, si nécessaire, les risques sanitaires et sécuritaires de certaines situations critiques (problèmes respiratoires liées à la mauvaise ventilation ou condensation,
- d'expliquer, si nécessaire, les risques liés en cas d'incendie (issues et éclairage de secours manquants, détecteurs de fumée, compartimentage RF,...);
- d'expliquer les avantages de réaliser certaines interventions prioritaires et d'autres plus générales (en terme de sécurité, de confort, de diminution de consommation énergétique,...);
- faire part aux occupants que diverses structures / organisations spécifiques / primes existent et qu'ils ne sont pas seul face aux sujets d'amélioration de l'habitat;
- les mettre en contact avec les structures / personnes adéquates + faire le suivi.

Waarnemingen

Na de bezoeken stelden we vast dat :

- de renovatienoden werkelijk groot zijn voor een reeks woningen (cf. hoofdstuk Diagnose van de bezochte woningen)
- dat het helemaal niet gemakkelijk is om in te grijpen bij een deel van de bewoners.

Daarom is het belangrijk om een persoonlijke begeleiding (deur-tot-deur) aan te houden. Dat met de bedoeling om een vertrouwensklimaat te scheppen dat het zal mogelijk maken om :

- de diagnose van de kritieke situaties voor te zetten;
- de verschillende mogelijke verbeteringen te bepalen;
- de gezondheids- en veiligheidsrisico's van bepaalde kritieke situaties uit te leggen indien nodig (ademhalingsproblemen gekoppeld aan een slechte ventilatie of condensatie);
- de brandrisico's uit te leggen indien nodig (ontbrekende nooduitgangen en -verlichting, rookmelders, Rf compartimentering ...);
- de voordelen uit te leggen van bepaalde prioritaire en andere, meer algemene interventies (wat betreft veiligheid, comfort, verlaging van het energieverbruik ...)
- de bewoners mee te delen dat er diverse structuren / specifieke organisaties / premies bestaan en dat ze er niet alleen voor staan voor de verbetering van de huisvesting;
- hen in contact te brengen met de geschikte structuren / personen + instaan voor de opvolging.

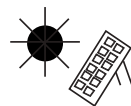
N.B. Ces opérations seront développées par l'association/personne qui va prendre le rôle de « chargé-e de mission pour la poursuite du porte à porte, la gestion du collectif de quartier et la coordination du budget participatif » (fiche 5.1), dans le cadre du budget participatif. les appels d'offres seront donc aussi lancées par l'association/personne au poste 5.1.

N.B. Deze acties worden ontwikkeld door de vereniging/persoon die de rol op zich neemt van "Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget" (fiche 5.1), in het kader van het participatiebudget. De aanbestedingen worden dus ook uitgeschreven door de vereniging/persoon van punt 5.1.

5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving

5.2.1 Étude sur le potentiel du partage d'énergie locale

Studie naar het potentieel van gedeelde lokale energie



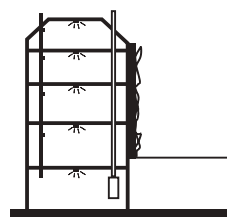
5.2.2 Étude sur le potentiel d'une gestion collective de l'eau de pluie

Studie naar het potentieel van een collectief regenwaterbeheer



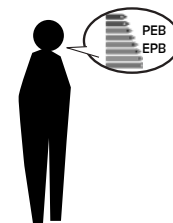
5.2.3 Action ISP : budget pour les travaux d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie

Actie SPI: budget voor werkzaamheden om de kwaliteit van de woning en de leefomgeving te verbeteren



5.2.4 Architecte – expert-e en rénovation énergétique urbaine et conseiller PEB

Architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing



5.2.1 Étude sur le potentiel du partage d'énergie locale

Description

Développer une étude en partage d'énergie locale (et communauté d'énergie) adapter à l'échelle et au contexte du CACI. Cette étude peut être faite par l'architecte en charge du projet 5.2.4 (ou quelqu'un de son équipe) s'il/elle possède les connaissances ou un tiers.

Compétences spécifiques:

- Maîtrise du sujet du partage d'énergie et de la communauté d'énergie en RBC
- Capacité pédagogique pour la vulgarisation des conclusions

Acteurs

Porteur(s) de projet

- architecte expert-e en PEB et rénovation urbaine (5.2.4). Dans l'éventualité que cette étude ne puisse pas être réalisée par l'équipe en charge de l'opération 5.2.4, un appel/ marché public spécifique sera lancé par le chargé de mission de la gestion du budget participatif (5.1).
- les acteurs locaux

Public cible

- les habitant-es du CACI et d'autres quartiers.

Acteurs potentiels

- Les écoles La rose des Vents et Windroos
- Les commerçants et PME's du quartier
- Les habitant-es

Partenaires

- La Commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Bruxelles Environnement

Objectif de l'étude

- Exploration des possibilités et du potentiel;
- Analyse des contraintes techniques, juridiques (à l'aide du facilitateur partage et communautés d'énergie au sein de Bruxelles Environnement) et financières;
- Estimation financières des travaux;

Condition de réussite

- Coordination de l'étude avec l'architecte 5.2.4

Plan financier

Le financement du CACI est de 14.520 euros TVAC.

Planning

La mission est prévue pour une période de 6 mois.

Onderzoek naar het potentieel van lokale energiedeling

Omschrijving

Een onderzoek naar lokale energiedeling (en energiegemeenschap) ontwikkelen, afgestemd op de schaalgrootte en context van het AHC. Dit onderzoek kan uitgevoerd worden door de architect(e) verantwoordelijk voor project 5.2.4 (of iemand van dat team) indien hij/zij over de nodige kennis beschikt, of door een derde.

Specifieke competenties:

- beheersing van het thema energiedeling en energiegemeenschap in het BHC;
- pedagogische vaardigheden om de conclusies te vulgariseren.

Spelers

Projecthouder(s)

- architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing (5.2.4). In het geval dit onderzoek niet uitgevoerd kan worden door het team verantwoordelijk voor operatie 5.2.4, zal een oproep/ overheidsopdracht gelanceerd worden door de taakmanager van het beheer van het participatieve budget (5.1).
- De lokale spelers

Doelgroep

- De bewoners van het AHC en andere wijken.

Potentiële spelers

- De scholen La Rose des Vents en Windroos
- De handelaars en kmo's van de wijk
- De bewoners

Partners

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- Leefmilieu Brussel

Doelstelling van het onderzoek

- Verkenning van de mogelijkheden en het potentieel.
- Analyse van de technische, juridische (met de hulp van de deelfacilitator en energiegemeenschappen binnen Leefmilieu Brussel) en financiële verplichtingen.
- Financiële raming van de werken.

Slaagvoorwaarden

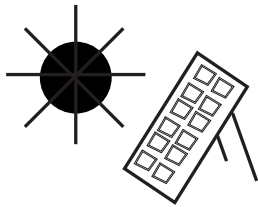
- Coördinatie van de studie met architect(e) 5.2.4

Financieel plan

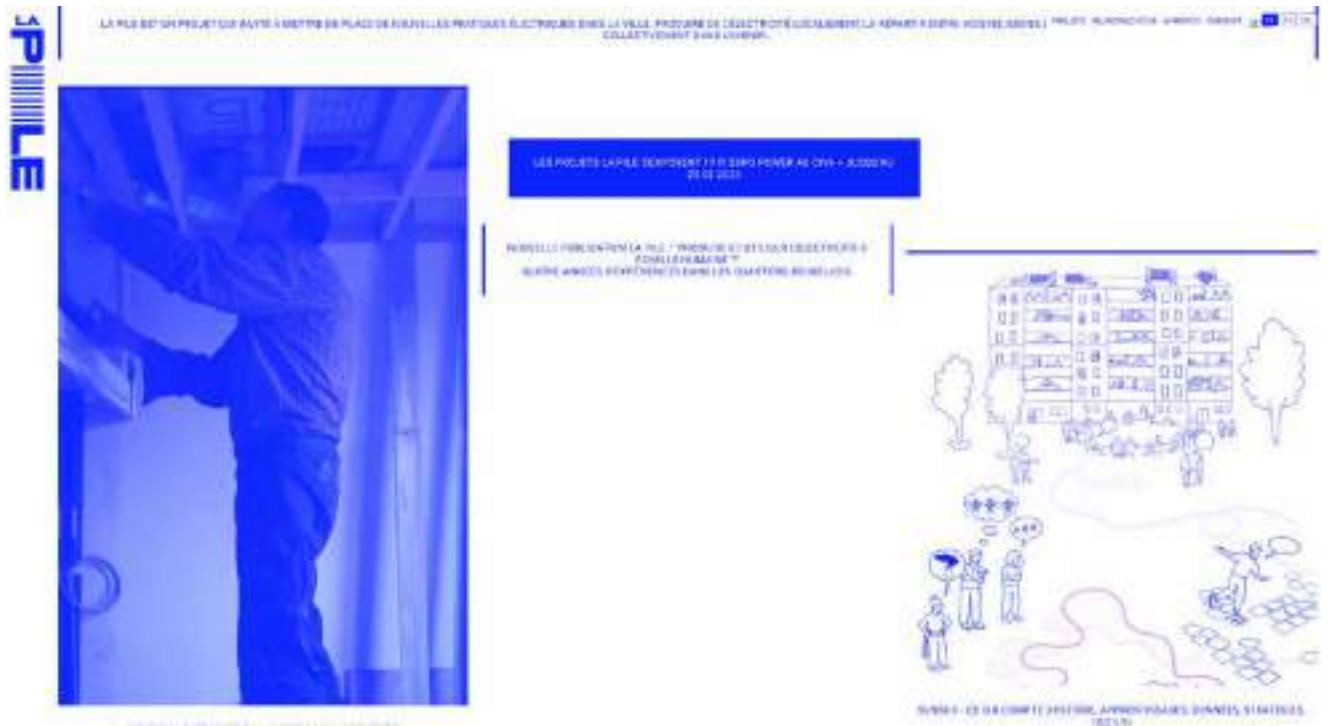
De financiering van het AHC bedraagt 14.520 euro incl. btw.

Planning

De missie wordt gepland voor een periode 6 maanden.



Référence - Referentie



La Pile est un projet qui invite à mettre en place de nouvelles pratiques électriques dans la ville. Produire de l'électricité localement, la répartir entre voisins, moins l'utiliser, où à d'autres moments, investir collectivement dans l'avenir...
 (source: <http://www.lapile.org/fr/>)

La Pile is een project dat uitnodigt om mee te stappen in een elektrisch test-veld in de stad. Lokaal elektriciteit opwekken, ze verdelen onder burens, minder verbruiken, of op andere momenten, samen investeren in de toekomst...
 (bron: <http://www.lapile.org/nl/>)



5.2.2 Étude sur le potentiel d'une gestion de l'eau de pluie au sein de l'îlot

Description

Développer une étude en partage d'eau de pluie à l'échelle de l'îlot. Cela peut être l'architecte en charge du projet 5.2.4 (ou quelqu'un de son équipe) s'il/elle possède les connaissances ou un tiers.

Un facteur important à considérer sera la pollution du sol et de la nappe phréatique, qui limitera les possibilités d'infiltration. Il ne faut pas qu'un projet augmente la pollution et la déplace vers la nappe phréatique: la question du stockage des eaux de pluie et de l'évaluation des débordements sera tout à fait stratégique. Dans le cas du Jardin Vivant, il faudra également étudier la gestion des fortes pluies et la reprise dans les égouts avec un système de trop-plein.

Compétences spécifiques:

- Maîtrise du sujet de la Gestion intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) en RBC
- Capacité pédagogique pour la vulgarisation des conclusions

Acteurs

Porteur(s) de projet

- architecte expert-e en PEB et rénovation urbaine (5.2.4). Dans l'éventualité que cette étude ne puisse pas être réalisée par l'équipe en charge de l'opération 5.2.4, un appel/ marché public spécifique sera lancé par le chargé de mission de la gestion du budget participatif (5.1).
- les acteurs locaux

Partenaires

- La Commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Bruxelles Environnement

Onderzoek naar het potentieel van regenwaterbeheer binnen het huizenblok

Omschrijving

Een onderzoek naar regenwaterdeling op huizenblokschaal ontwikkelen. Dat kan de architect(e) zijn verantwoordelijk voor project 5.2.4 (of iemand van dat team) indien hij/zij over de nodige kennis beschikt, of door een derde.

Een belangrijke factor om rekening mee te houden is de bodem- en grondwatervervuiling, die de mogelijkheden voor infiltratie zal beperken. Een project mag de vervuiling niet vergroten en deze niet overbrengen naar de grondwaterspiegel: de kwestie van regenwateropslag en de beoordeling van overstorten zal van strategisch belang zijn. In het geval van de Bruisende Tuin moet ook het beheer van hevige regenval en de terugvoer van water naar de riolering met een overloopsysteem worden bestudeerd.

Specifieke competenties:

- beheersing van het thema geïntegreerd regenwaterbeheer in het BHC
- pedagogische vaardigheden om de conclusies te vulgariseren.

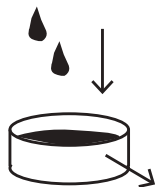
Spelers

Projecthouder(s)

- architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing (5.2.4). In het geval dit onderzoek niet uitgevoerd kan worden door het team verantwoordelijk voor operatie 5.2.4, zal een oproep/ overheidsopdracht gelanceerd worden door de taakmanager van het beheer van het participatieve budget (5.1).
- De lokale spelers

Partners

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- Leefmilieu Brussel



Objectif de l'étude

- Exploration des possibilités au niveau de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et dans l'îlot;
- Analyse du parcours de l'eau de pluie sur la parcelle, des toitures jusqu'aux citernes d'eau ou jusqu'à l'infiltration ou l'évacuation, afin de faciliter l'intégration du projet dans le cycle de l'eau et éviter / limiter les inondations en aval sur la parcelle;
- Analyse des pollution du sol et de la nappe phréatique (infiltration pas possible partout) : la question du stockage des eaux de pluies et de l'évaluation du trop plein sera stratégique.

Économie d'eau et sources alternatives :

- Réduire les consommations d'eau dans les bâtiments et envisager le recours à des sources alternatives (récupération d'eau de pluie).
- Évaluer la faisabilité et le potentiel d'une gestion alternative des eaux dans l'îlot notamment par le choix de techniques intégrées aux aménagements paysagers.
- Analyse des contraintes techniques, juridiques (à l'aide d'un-e juriste) et financières.

Condition de réussite

- Coordination de l'étude avec l'architecte 5.2.4

Plan financier

Le financement du CACI est de 12.100 euros TVAC.

Planning

La mission est prévue pour une période de 5 mois.

Doelstelling van het onderzoek

- Verkenning van de mogelijkheden m.b.t. het regenwaterbeheer op het perceel en in het huizenblok.
- Analyse van het regenwatertraject op het perceel, van de daken tot de regenwatertanks of tot de infiltratie of afvoer, om de integratie van het project in de watercyclus te faciliteren en om overstromingen stroomafwaarts van het perceel te vermijden/beperken.
- Analyse van de verontreiniging van de bodem en grondwaterlaag (infiltratie niet overal mogelijk) : de kwestie van de regenwateropslag en de evaluatie van de overloop zal strategisch zijn.

Waterbesparing en alternatieve bronnen :

- Het waterverbruik in de gebouwen inperken en een beroep op alternatieve bronnen (regenwaterwinning) overwegen.
- De haalbaarheid en het potentieel evalueren van een alternatief waterbeheer in het huizenblok, meer bepaald door de keuze van technieken geïntegreerd in de landschapsinrichtingen.
- Analyse van de technische, juridische (met de hulp van een jurist(e)) en financiële verplichtingen.

Slaagvoorwaarden

- Coördinatie van de studie met architect(e) 5.2.4

Financieel plan

De financiering van het AHC bedraagt 12.100 euro incl. btw.

Planning

De missie wordt gepland voor een periode 5 maanden.

5.2.3 Action ISP : budget pour les travaux d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie

Description

Les travaux d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie sont l'occasion de réaliser un Projet d'Insertion Socio-Professionnelle (IPS). Ce projet financera la main d'œuvre de l'ISP (formation, formateurs) et le coût des matériaux (qui s'élèvera au maximum à 30 % du budget total de cette opération, soit 45 000 €). Le choix des travaux à réaliser sera décidé collectivement, dans le cadre de l'opération 5.1, et la décision sera prise par le collectif de quartier.

En fonction des résultats du porte-à-porte effectué par le responsable de l'opération 5.1 et l'expert.e PEB (opération 5.2.4), un tableau indicatif avec des montants maximaux d'aide par ménage sera établi en fonction du public rencontré, leurs situations spécifiques et leurs revenus. Par exemple, si nous prenons en compte un minimum de 25 ménages qui seront bénéficiaires de ce budget, le montant maximal que chaque ménage pourra recevoir sera d'environ 5.280 € équivalent en travaux réalisés par un ISP, et d'environ 720 € pour le suivi par un.e architecte des travaux concernés (N.B. que les conseils et le suivi par un expert PEB sont déjà inclus dans le projet 5.2.4). Si le montant d'un projet prévu dépasse le montant limite fixé par ce projet, les ménages concernées peuvent compléter le financement par des fonds propres et/ou demander de l'aide à la personne chargée de l'opération 5.1 pour trouver des préfinancements (crédits sociaux et financement ciblé de la rénovation des bâtiments).

Ce budget vise à réaliser des petits travaux d'amélioration des logements portés par des entreprises en insertion socio-professionnelle. D'une part ce budget vise à soutenir ces projets d'insertion par le travail et d'autre part il vise à offrir des solutions faciles et urgentes vis-à-vis de petits travaux d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, en particulier pour les personnes les plus vulnérables qui ne peuvent pas bénéficier des aides déjà mises en place par la Région bruxelloise et les autorités locales.

Ce projet répond à un constat marquant dans l'îlot: de nombreux bâtiments, habités par leur propriétaires ou par des locataires, ont fait l'objet de petits bricolages et « rafistolages » qui pourraient pour une partie d'entre eux être facilement améliorés. Certaines situations existantes peuvent mettre en danger les habitant-es ou ont un impact visuel et esthétique négatif pour le futur jardin en intérieur d'îlot.

Ce budget permettra notamment:

- D'installer des aérations ou de les sécuriser;
- Mettre des systèmes de détection des fumées pour la sécurité incendie;
- De faire la mise en sécurité des sorties de chaudière (en toiture);
- Contribuer financièrement à l'isolation des pignons à vue, en promouvant leur végétalisation;

Actie SPI budget voor de verbeteringswerken voor de huisvestingskwaliteit en het leefkader

Omschrijving

De werkzaamheden ter verbetering van de kwaliteit van de huisvesting en de leefomgeving vormen een gelegenheid om een project voor socioprofessionele integratie (SPI) uit te voeren. Dit project zal het SPI-personeel (opleiding, trainers) en de materiaalkosten financieren (die maximaal 30% van het totale budget voor deze operatie zullen bedragen, d.w.z. 45.000 euro). De keuze van de uit te voeren werken zal collectief bepaald worden, als onderdeel van operatie 5.1, en de beslissing zal genomen worden door het buurtcollectief.

Afhankelijk van de resultaten van het huis-aan-huis-onderzoek door de verantwoordelijke voor operatie 5.1 en de EPB-deskundige (operatie 5.2.4) wordt een indicatieve tabel met maximale steunbedragen per huishouden opgesteld op basis van de doelgroep. Als we bijvoorbeeld rekening houden met een minimum van 25 huishoudens die begunstigden van dit budget zullen zijn, zal het maximumbedrag dat elk huishouden zal kunnen ontvangen ongeveer 5.280 euro equivalent zijn aan werk dat wordt uitgevoerd door een SPI, en ongeveer 720 euro voor toezicht door een architect van het betreffende werk (N.B. dat advies en toezicht door een EPB-deskundige al zijn opgenomen in project 5.2.4). Als het bedrag van een gepland project de limiet van dat project overschrijdt, kunnen de betrokken huishoudens de financiering aanvullen met eigen middelen en/of de verantwoordelijke voor operatie 5.1 om hulp vragen bij het vinden van voorfinanciering (sociale kredieten en gerichte financiering voor de renovatie van gebouwen).

Dit budget is gericht op de uitvoering van kleine verbeteringswerken aan de woningen gedragen door bedrijven voor socioprofessionele inschakeling. Enerzijds is dit budget erop gericht inschakelingsprojecten door werk te ondersteunen en anderzijds op gemakkelijke en dringende oplossingen m.b.t. kleine verbeteringswerken voor de huisvesting en het leefkader.

Dit project beantwoordt aan een uitgesproken vaststelling in het huizenblok: vele gebouwen, bewoond door de eigenaar of door huurders, maakten het voorwerp uit van kleine opknapwerkjes en "oplapwerkjes" die grotendeels gemakkelijk verbeterd kunnen worden. Bepaalde bestaande toestanden kunnen de bewoners in gevaar brengen of hebben een negatieve visuele en esthetische impact voor de toekomstige tuin in het binnenhuizenblok.

Met dit budget wordt het meer bepaald mogelijk om:

- verluchtingen te installeren of ze te beveiligen;
- rookdetectiesystemen voor de brandveiligheid te plaatsen;
- de uitgangen van de verwarmingsketels (op het dak) veiliger te maken;
- financieel bij te dragen in de isolatie van muren door de vergroening ervan te promoten;

- De financier des panneaux photovoltaïques pour une éventuelle communauté d'énergie ;
- De financier des installations pour gérer l'eau de pluie au sein de l'îlot d'un façon partagée.
- etc.

- zonnepanelen voor een eventuele energiegemeenschap te financieren ;
- installaties te financieren voor het regenwaterbeheer binnen het huizenblok, op een gedeelde manier ;
- enz.

ACTEURS

Porteur(s) de projet

- Le/la chargé.e de mission pour le budget participatif (5.1) doit assurer la gestion et porter le projet avec le soutien de l'architecte expert.e PEB et rénovation urbaine (5.2.4).

Public cible

- Les habitant.e.s du périmètre CACI, en portant attention à inclure les populations les plus vulnérables qui d'habitude n'ont pas accès aux accompagnements «classiques» à la rénovation selon le système de primes.

Acteurs potentiels

- Entreprise en insertion socio-professionnelles : entreprises de construction actives en Région Bruxelloise et spécialisées en projets de réinsertion socio-professionnelle
- Le réseau habitat (par exemples : Le Rue asbl, Bonnevie asbl, Habitat & Rénovation asbl)
- Mission locale
- Les habitant.e.s

Partenaires

- La Commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Bruxelles Environnement

SPELERS

Projecthouder(s)

- De taakmanager voor het participatieve budget (5.1) moet voor het beheer instaan en het project dragen met de steun van de architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing (5.2.4).

Doelgroep

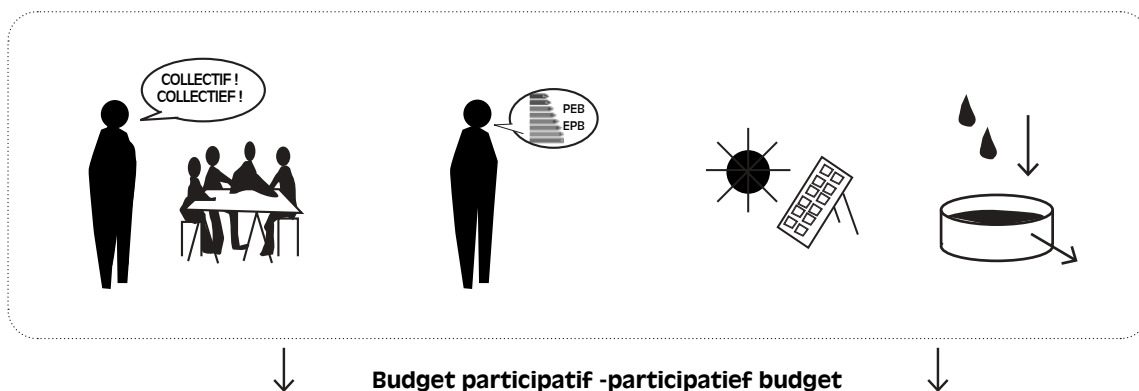
- De bewoners van de AHC-perimeter, waarbij erop gelet wordt doelgroepen de meest kwetsbare groepen in te sluiten die doorgaans geen toegang hebben tot de "klassieke" renovatiebegeleiding volgens het premiesysteem.

Potentiële spelers

- Bedrijven voor socioprofessionele inschakeling: bouwbedrijven actief in het Brusselse Gewest en gespecialiseerd in socioprofessionele herinschakelingsprojecten
- het Netwerk Wonen (Le Rue vzw, Bonnevie vzw Habitat & Rénovation vzw)
- Mission locale
- de bewoners

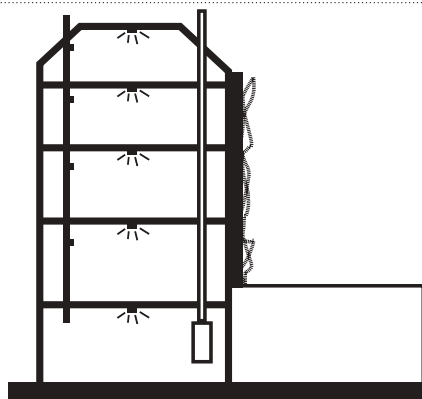
Partners

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- Leefmilieu Brussel



Action ISP : Processus de débat et choix des travaux d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie

Actie SPI: Besprekings- en selectieproces voor voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving



DONNÉES DU PROJET

Objectifs

- Améliorer la qualité des logements dans le périmètre du CACI (pour les propriétaires et locataires)

Conditions de réussite

- Affiner la connaissance de l'état du bâti (notamment grâce aux porte-à-porte)
- Informer les propriétaires et locataires de ce projet. Développer des supports ludiques et claires sur les possibilités de travaux. Réaliser plusieurs campagnes d'information.
- Dans le cas de location: Identifier les travaux qui peuvent/doivent être réalisés par les locataires, afin de ne pas les exclure du projet
- Assurer un suivi technique et social grâce à la collaboration des deux chargés de projet (5.1 et 5.2.4)
- Développer des supports ludiques et claires sur les possibilités de travaux (et/ou reprendre des supports visuels existants dans les différentes thématiques) ;
- Créer une collaboration pérenne et de confiance entre les habitant.e.s, les chargés de projet et les travailleurs en insertion socio-professionnelle.
- Coordination de l'étude avec l'architecte 5.2.4

Plan financier

Budget travaux d'amélioration avec entreprise en insertion socio-professionnelle est de 120.000 € HTVA.

En y ajoutant le TVA et les suivis par un.e architecte des travaux (12%) nous arrivons à **un budget global pour l'opération de 150 624 euros.**

Divisé comme suit :

Travaux forfait.....	€ 120.000
Tva 6%	€ 7.200
Honoraires+TVA+ etc.	€ 23 424

Un.e seul.e architecte devra suivre les travaux, dans le cadre d'un marché lancé par l'association/ personne chargé de la mission du point 5.1. L'architecte qui assurera le suivi du projet pourrait être celui ou celle qui chargé de la mission de la fiche 5.2.4 (s'il.elle répond au marché).

Planning

- 6 mois analyse et prise de contact par les personnes chargées de deux missions (5.1 et 5.2.4)
- 4 mois marché public/appeal
- 40 mois déroulement du projet socio-économique et réalisation des travaux

GEGEVENS VAN HET PROJECT

Doelstellingen

- De kwaliteit van de woningen verbeteren in de AHC-perimeter (voor eigenaars en huurders).

Slaagvoorwaarden

- De kennis over de staat van de bebouwing aanscherpen (meer bepaald dankzij het deur-tot-deurwerk).
- Eigenaars en huurders over dit project informeren. Ludieke en duidelijke dragers voor de mogelijke werkzaamheden ontwikkelen. Meerdere informatiecampagnes voeren.
- In het geval van huurwoningen: Identifieren welke werken door de huurders uitgevoerd kunnen/moeten werken, om hen niet uit het project uit te sluiten.
- Een technische en sociale opvolging verzekeren dankzij de samenwerking met twee projectverantwoordelijken (5.1 en 5.2.4).
- Ludieke en duidelijke dragers voor de mogelijke werkzaamheden ontwikkelen (en/of de bestaande visuele dragers over de verschillende thema's overnemen).
- Een blijvende vertrouwenssamenwerking tussen de bewoners, projectverantwoordelijken en arbeiders van de socioprofessionele inschakeling creëren.
- Coördinatie van de studie met architect(e) 5.2.4

Financieel plan

Het budget verbeteringswerken met bedrijf voor socio-professionele inschakeling bedraagt 120.000 euro excl. btw.

Tellen we daar de btw en opvolging van de werken door een architect(e) aan toe (12%), dan komen we op **een totaalbudget voor de operatie van 150.624 euro.**

Verdeeld als volgt:

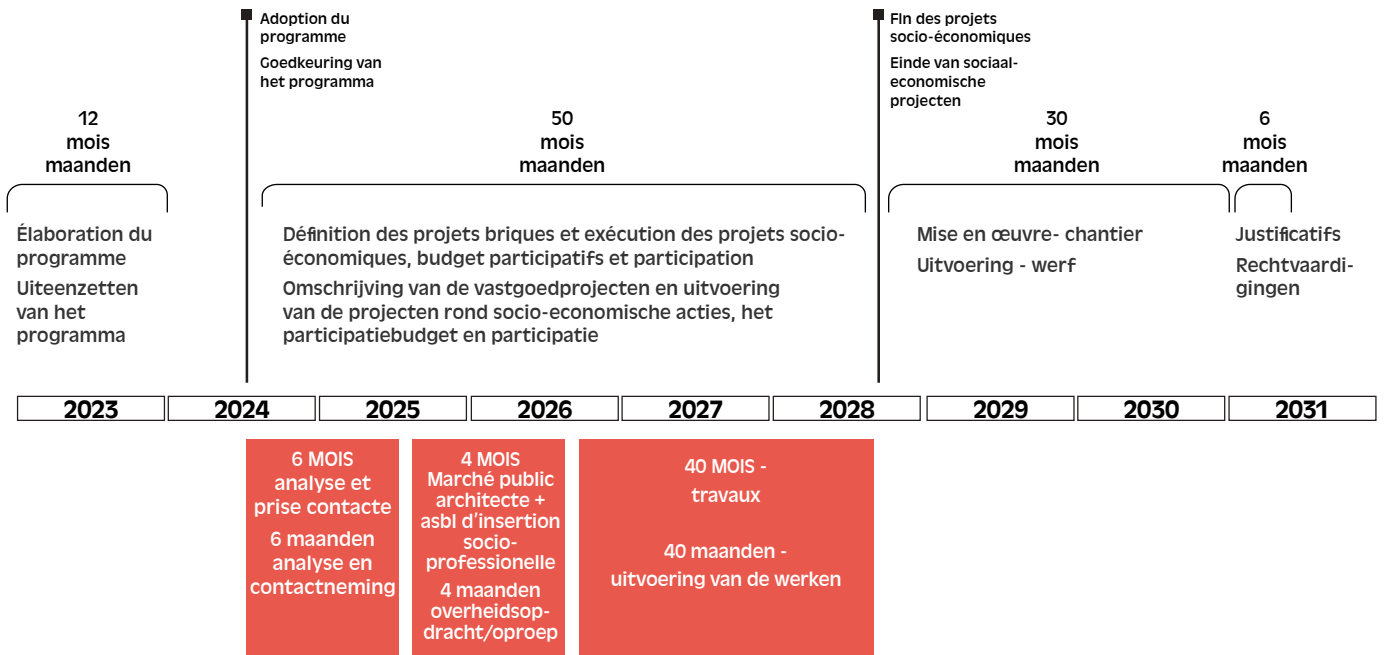
Werken forfait	€ 120.000
Btw 6%	€ 7.200
Honoraria+btw+enz.	€ 23 424

Eén enkele architect(e) moet de werken opvolgen in het kader van een opdracht gelanceerd door de vereniging/ verantwoordelijke voor de missie van punt 5.1. De architect(e) die instaat voor de opvolging van het project kan dezelfde persoon zijn die verantwoordelijk is voor de missie van fiche 5.2.4 (indien hij/zij aan de opdracht voldoet).

Planning

- 6 maanden analyse en contactneming door de personen verantwoordelijk voor beide missies (5.1 en 5.2.4)
- 4 maanden overheidsopdracht/oproep
- 40 maanden verloop van het socio-ekonomische project en uitvoering van de werken

Planning



Photos des façades arrières.

Foto's van de achtergevels.

5.2.4 Architecte expert PEB et rénovation urbaine

Mission

En coordination avec le travail de la personne qui fera la suite du porte à porte (fiche 5.1), et la personne chargée de la coordination des projets socio-économique au sein de la Commune (fiche 7.2), le CACI constituera une « Task Force accompagnement socio-technique », pour aider d'une façon ciblée, mais dans une réflexion à l'échelle de l'îlot, l'amélioration du cadre de vie. L'architecte expert-e en PEB et rénovation urbaine devra faire un état de la situation technique des logements visités.

Ce suivi technique est tout aussi important pour définir les possibilités d'intervention. Il devra faire la suite des visites porte à porte, et rentrer en contact avec les habitant-es qui se trouvent dans de situations différentes afin de :

- de déterminer les diverses améliorations possibles ;
- expliquer, si nécessaire, les risques sanitaires et sécuritaires de certaines situations critiques (problèmes respiratoires liées à la mauvaise ventilation ou condensation, risques liés en cas d'incendie (issues et éclairage de secours manquants, détecteurs de fumée, compartimentage RF,...) ;
- expliquer les avantages de réaliser certaines interventions prioritaires et d'autres plus générales (en terme de sécurité, de confort, de diminution de consommation énergétique,...).

L'objectif est double. D'une part voir les possibilités d'amélioration de la sécurité et du confort au niveau des logements :

- Sécurité (incendie, risque de chute, insalubrité, etc.)
- Confort
- Économie d'énergie
- Économie d'eau

Et d'autre part, voir les possibilités d'améliorer la résilience de l'îlot :

- Gestion commune de l'eau
- Gestion commune de l'énergie
- Gestion commune des espaces partagés

Il est essentiel d'arriver à une cartographie claire des besoins et des possibilités afin de pouvoir au mieux définir à quel niveau (individuel et/ou collectif) les interventions seront les plus efficaces.

Cette analyse technique devra tenir compte du contexte sociologique des habitants pour éviter des actions trop intrusives si elles ne trouvent pas écho auprès des occupants.

L'accompagnement de la personne qui fera la suite du porte à porte (fiche 5.1) permettra aussi de voir s'il existe une marge de progression sur les interventions jugées 'acceptables' pour les occupants.

Il faut donc mettre en place une « pédagogie » adaptée afin de permettre de débloquer les points clivants et créer une réelle envie et motivation de l'occupant à prendre son logement et son îlot en main. Le budget participatif en est une bonne illustration. Des interventions jugées bonnes pour les occupants seront beaucoup

Architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing

Missie

In coördinatie met het werk door de persoon die instaat voor de voortzetting van het deur-tot-deurwerk (fiche 5.1) en de persoon verantwoordelijk voor de coördinatie van de socio-economische projecten binnen de gemeente (fiche 7.2) vormt het AHC een "Task Force sociaaltechnische begeleiding" om op een doelgerichte manier te helpen, maar binnen een denkraam op huizenblokniveau, voor de verbetering van het leefkader. De architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing moet een balans opmaken van de technische toestand van de bezochte woningen.

Die technische opvolging is al net zo belangrijk om de interventiemogelijkheden te definiëren. Hij/zij moet de deur-tot-deurbezoeken voortzetten en opnieuw contact opnemen met de bewoners in uiteenlopende situaties om :

- de verschillende mogelijke verbeteringen te bepalen ;
- de gezondheids- en veiligheidsrisico's van bepaalde kritieke situaties uit te leggen indien nodig (ademhalingsproblemen gekoppeld aan een slechte ventilatie of condensatie), de brandrisico's (ontbrekende nooduitgangen en -verlichting, rookmelders, RF compartimentering ...);
- de voordelen uitleggen van bepaalde prioritaire en andere, meer algemene interventies (wat betreft veiligheid, comfort, verlaging van het energieverbruik ...).

De doelstelling is tweeledig. Enerzijds de mogelijke veiligheids- en comfortverbeteringen op het niveau van de woningen bekijken :

- veiligheid (brand, valrisico, onbewoonbaarheid enz.);
- comfort ;
- energiebesparing ;
- waterbesparing.

En anderzijds de mogelijkheid bekijken om de veerkracht van het huizenblok te verbeteren :

- gemeenschappelijk waterbeheer ;
- gemeenschappelijk energiebeheer ;
- gemeenschappelijk beheer van de gedeelde ruimtes.

Het is essentieel om de noden en mogelijkheden duidelijk in kaart te brengen om nauwkeuriger te kunnen definiëren op welk niveau (individueel en/of collectief) de interventies het meest doeltreffend zijn.

In die technische analyse moet rekening gehouden worden met de sociologische context van de bewoners om al te intrusieve acties te vermijden indien ze geen weerklank vinden bij de bewoners.

De begeleiding van de persoon die het deur-tot-deurwerk voortzet (fiche 5.1) zal ook aan het licht brengen of er een progressiemarge bestaat voor de interventies die als "aanvaardbaar" beoordeeld worden door de bewoners.

Daarom moet een aangepaste "pedagogie" opgezet worden om pijnpunten te ontzenuwen en een daadwerkelijke zin en bereidheid bij de bewoner te creëren om zijn

plus facilement acceptables (même si intrusives).

De même, prévoir un accompagnement si des démarches administratives sont nécessaires (permis d'urbanisme, primes, contrat d'entreprises, emprunts,...).

D'autres pistes à explorer pourraient être :

1. Les interventions minimales ne nécessitant que très peu d'intervention :

- détecteurs incendie, éclairage de secours dans les communs
- sécurité des personnes (garde-corps, risque de chute, etc.)
- ventilation dans les locaux humides
- remplacement de simple vitrage
- isolation des combles
- isolation des pignons aveugles (et leur végétalisation)

2. Les interventions au niveau de l'îlot :

- Récupération des eaux de pluie des versants arrières qui ne peuvent être récoltés sur la parcelle mais dans l'espace commun
- Achats et installations groupés d'installations photovoltaïques

Les premières conclusions de l'architecte (+ PEB) seront à compléter par 2 études plus globales : Une étude spécifique est à réaliser sur la possibilité de mettre en place une COMMUNAUTE D'ENERGIE (fiche 5.2.1), et l'autre sur la possibilité de mettre en place d'une COMMUNAUTE D'EAU. (fiche 5.2.2)

Les conclusions de ces études seront intégrées dans la synthèse de l'architecte afin d'aboutir ensemble à un projet cohérent dans le choix des actions individuelles et collectives.

Ces conclusions seront présentées collectivement pour approbation mais également individuellement aux habitants afin de mettre en exergue les implications personnelles pour chacun-e d'entre-eux-elles et obtenir leur consentement (et/ou d'apporter des modifications afin d'y parvenir).

Les conclusions seront soumises à l'approbation des habitants (notamment le « collectif de voisinage ») qui va, à travers un système de vote ou consentement, arriver à utiliser à le budget pour aider la rénovation et l'amélioration du cadre de vie (opération 5.2.3).

woning en huizenblok aan te pakken. Het participatieve budget is daar een goed voorbeeld van. Interventies die als goed beoordeeld worden door de bewoners zullen gemakkelijker aanvaard worden (ook al zijn ze intrusief).

Daarnaast ook een begeleiding voorzien indien administratieve stappen noodzakelijk zijn (stedenbouwkundige vergunning, premies, aannemerscontract, lening ...).

Andere pistes die mogelijk verkend kunnen worden :

1. Minimale acties die slechts weinig interventie vergen :

- brandmelders, noodverlichting in de gemeenschappelijke ruimtes ;
- veiligheid van personen (borstweringen, valgevaar enz.) ;
- ventilatie in vochtige ruimtes ;
- vervanging van enkele beglazing ;
- dakisolatie ;
- isolatie van blinde muren (en vergroening ervan).

2. Interventies op huizenblokniveau :

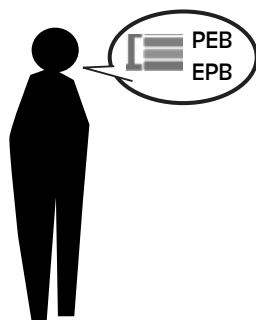
- regenwaterwinning aan de achterste dakhellingen die niet op het perceel maar in de gemeenschappelijke ruimte opgevangen kan worden ;
- groepsaankoop en -installatie van zonnepanelen.

De eerste conclusies van de architect(e) (+ EPB) moeten met 2 meer algemene onderzoeken aangevuld worden : Er moet een specifiek onderzoek gevoerd worden naar de mogelijkheid om een ENERGIEGEMEENSCHAP op te richten (fiche 5.2.1) en een ander naar de mogelijkheid om een WATERGEMEENSCHAP op te richten (fiche 5.2.2).

De conclusies van deze onderzoeken worden opgenomen in de synthese van de architect(e) om samen tot een coherent project te komen in de keuze van de individuele en collectieve acties.

Deze conclusies zullen collectief ter goedkeuring voorgesteld worden, maar ook individueel aan de bewoners om de klemtoon te leggen op de persoonlijke betrokkenheid van elk van hen en om hun instemming te verkrijgen (en/of aanpassingen door te voeren om daarin te slagen).

De conclusies worden ter goedkeuring voorgelegd aan de bewoners (meer bepaald het "buurtcollectief") dat er via een systeem van stemming of instemming toe zal komen om het budget te gebruiken om te helpen bij de renovatie of verbetering van het leefkader (operatie 5.2.3).



Acteurs

Porteur(s) de projet

Architecte – expert en rénovation énergétique urbaine et conseiller PEB. Grande connaissance et intérêt pour :

- les enjeux sociaux de logements en région bruxelloise
- les enjeux énergétiques globaux
- la rénovation énergétique urbaine
- les réglementations urbanistiques et thermiques

Compétences spécifiques

- Maîtrise pratique et théorique des problématiques de la rénovation énergétique
- Connaissance des procédures de marchés publics
- Maîtrise de la modélisation des gains énergétiques
- Conseiller-e PEB
- Capacité pédagogique pour la vulgarisation des projets et des études énergétiques
- Suivi de projets et de chantier variés

Le porteur de projet sera déterminé dans le cadre d'un appel/marché public qui sera lancé par l'association ou la personne en charge de la mission de gestion du budget participatif (5.1).

Public cible

En priorité les habitant-es de l'îlot et les commerçant-es de l'îlot, mais aussi les riverains « d'en face » et les personnes qui habitent le quartier (périmètre associé au CACI).

Acteurs potentiel

- Le réseau Habitat (La Rue asbl, Bonnevie asbl, etc.)
- Homegrade
- Bruxelles Environnement

Partenaires du projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Data projet

Objectifs

- Accélérer la rénovation des logements et la qualité de l'habitat et du cadre bâti en générale ;
- Différencier et cibler les aide dans l'îlot, et le quartier ;
- Répondre très efficacement aux besoins criants de rénovation et de sécurisation des logements des personnes en situation de vulnérabilité et de précarité.

Spelers

Projecthouder(s)

Architect(e) - deskundige in energetische stadsvernieuwing en EPB-consulent(e). Grote kennis over en belangstelling voor :

- de sociale huisvestingsuitdagingen in het Brusselse Gewest ;
- de globale energie-uitdagingen ;
- de energetische stadsvernieuwing ;
- de stedenbouwkundige en thermische regelgevingen.

Specifieke competenties :

- praktische en theoretische beheersing van de energierenovatieproblematiek ;
- kennis van de overheidsopdrachtenprocedures ;
- kennis van de energiewinstmodellering ;
- EPB-consulent(e) ;
- pedagogische vaardigheden om energieprojecten en -studies te vulgariseren ;
- opvolging van uiteenlopende projecten en werven.

De projectdrager wordt bepaald in het kader van een oproep/overheidsopdracht gelanceerd door de vereniging/verantwoordelijke voor de missie van het beheer van het participatieve budget punt 5.1.

Doelgroep

In de eerste plaats de bewoners van het huizenblok en handelaars van het huizenblok, maar ook de buurtbewoners "van de overkant" en de personen die in de wijk wonen (geassocieerde AHC-perimeter).

Potentiële spelers

- Het Netwerk Wonen (La Rue asbl, Bonnevie asbl enz.)
- Homegrade
- Leefmilieu Brussel

Partners van het project

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Data project

Doelstellingen

- De renovatie van de woningen en huisvestingskwaliteit en van het bebouwde kader in het algemeen versnellen.
- De steun in het huizenblok en in de wijk differentiëren en afstemmen.
- Uiterst doeltreffend voldoen aan de nijpende nood aan renovatie en meer veiligheid in woningen van personen in een kwetsbare en kansarme situatie.

Conditions de réussite

- Engager une personne de référence pour l'entièreté de la mission, ou un bureau spécialisé dans le domaine;
- Une collaboration fréquente avec la personne qui fait la suite du porte à porte (opération 5.1)
- Une collaboration fréquente avec le chef-fe de projet, le chargé-e de participation, le coordinateur des rénovations groupées et les équipes en charge des projets du jardins et de l'équipement.

Plan financier

Le financement du CACI est de 98.400 euros, équivalent à 0,6 ETP.

Planning

La mission est prévue pour une période de 24 mois.

Si cette fiche projet est envisagée durant les 24 mois de mise en œuvre du CACI, la répartition des honoraires pourra être ajustée en fonction des besoins du terrain: notamment avec une phase de prise de contact et de diagnostic plus intense en début de mission.

Slaagvoorwaarden

- Een referentiepersoon voor de hele missie rekruteren of een bureau dat ter zake gespecialiseerd is.
- Een frequente samenwerking met de persoon die instaat voor de voortzetting van het deur-tot-deurwerk (operatie 5.1).
- Een frequente samenwerking met de projectmanager, de participatieverantwoordelijke, de coördinator/coördinatrice van de gegroepeerde renovaties en de teams verantwoordelijk voor de tuin- en voorzieningprojecten.

Financieel plan

De financiering van het AHC bedraagt 98.400 euro, gelijk aan 0,6 FTE.

Planning

De missie wordt gepland voor een periode 24 maanden.

Indien deze projectfiche overwogen wordt tijdens de 24 uitvoeringsmaanden van het AHC, dan kan de verdeling van de honoraria aangepast worden volgens de noden op het terrein: meer bepaald met een intensievere periode van contactneming en diagnose bij de start van de missie.



RUE DE LA CARPE - KAPERSTRAAT



RUE D'OSTENDE - OOSTENDESTRAAT



RUE VANDERDUSSEN - VANDERDUSSENSTRAAT



RUE DE COURTRAI - KORTRIJKSTRAAT

Photomontage des façades des rues.

Fotomontage van de gevels van de straten.

5.3 Convivialité et aménagement du jardin

5.3.1 Budget « convivialité de quartier »

Description

Cette fiche vise à anticiper les besoins matériels nécessaires à la création, animation et coordination du collectif de voisinage. Elle dédie un budget spécifique qui pourra être voté chaque année pour soutenir le collectif de voisinage dans ces aspects matériels.

Acteurs

Porteur(s) de projet

- Chargé-e de mission « collectif de voisinage » (fiche 5.1)

Partenaire(s) de projet

- Les habitant-es,
- Le collectif de voisinage,
- Coordinateur-ice Communication Participation (Commune de Molenbeek)
- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Public cible

Le collectif de voisinage et les habitant-es

Acteurs potentiels

- Les écoles « la Rose des Vents » et « Windroos » : en tant que potentiel lieu de rencontre proche de l'îlot et en tant que lieu d'enseignement de plusieurs enfants de l'îlot.
- ASBL move : en tant que voisin de l'îlot et en tant qu'association travaillant avec plusieurs jeunes habitant-es de l'îlot ;
- Les restaurants et cafés de l'îlot et voisin de l'îlot : en tant que lieux (potentiels) de rassemblement informel des habitant-es ;
- Autres associations socio-culturelles, de la santé, scolaires, jeunesse, sportives, etc.

Données du projet

Objectifs

- Soutenir matériellement la création et le maintien du collectif de voisinage
- Contribuer à la convivialité et l'interconnaissance dans l'îlot

Leefbaarheid en tuinaanleg

Budget "buurtleefbaarheid"

Omschrijving

Deze fiche is gericht op het anticiperen op de materiële noden nodig voor de creatie, animatie en coördinatie van het buurtcollectief. Ze trekt een specifiek budget uit waarover elk jaar gestemd kan worden om het buurtcollectief te ondersteunen in zijn materiële aspecten.

Spelers

Projecthouder(s)

- Taakmanager "buurtcollectief" (fiche 5.1).

Projectpartner(s)

- De bewoners
- Het buurtcollectief
- Coördinator/coördinatrice Communicatie Participatie (gemeente Molenbeek)
- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Doelgroep

Het buurtcollectief en de bewoners.

Potentiële spelers

- De scholen La Rose des Vents en Windroos : als potentiële ontmoetingsplaats vlak bij het huizenblok en als onderwijsplaats voor meerdere kinderen van het huizenblok.
- ASBL move : als buur van het huizenblok en als vereniging die met meerdere jongere bewoners van het huizenblok werkt.
- De restaurants en cafés van het huizenblok en burens van het huizenblok : als (potentiële) informele verzamelingsplaatsen voor de bewoners.
- Andere socioculturele, gezondheids-, school-, jeugd- en andere verenigingen

Gegevens van het project

Doelstellingen

- De oprichting en instandhouding van het buurtcollectief materieel ondersteunen.
- Bijdragen in de leefbaarheid en onderlinge contacten in het huizenblok.

Conditions de réussite

- Bonne communication et information au sujet de l'existence de ce budget convivial
- Transparence sur les indicateurs de sélection et évaluation des demandes
- Flexibilité du budget pour s'adapter aux besoins et opportunités du collectif
- Simplification administrative pour la soumission de projets et pour leur financement

Pistes de projets

- Budget pour défraiement de garde d'enfants pendant les réunions du collectif par les jeunes de l'asbl MOVE
- Budget pour un « thé de l'amitié » dans les restaurants/café de l'îlot : pour stimuler la rencontre et la participation des commerçants dans le projet et pour identifier des lieux de rencontres proche ou interne à l'îlot.
- Budget pour location de matériel et équipement (table, chaise, frigo, jeux pour enfants...) pour l'organisation d'une fête de l'îlot/quartier.

Plan financier

Le coût porté par le CACI est de 9 000 euros.

Slaagvoorwaarden

- Goede communicatie en informatie m.b.t. het bestaan van dit leefbaarheidsbudget.
- Transparantie over de selectie- en beoordelingsindicatoren van de aanvragen.
- Flexibiliteit van het budget om het af te stemmen op de noden en mogelijkheden van het collectief.
- Administratieve vereenvoudiging voor de indiening van projecten en financiering ervan.

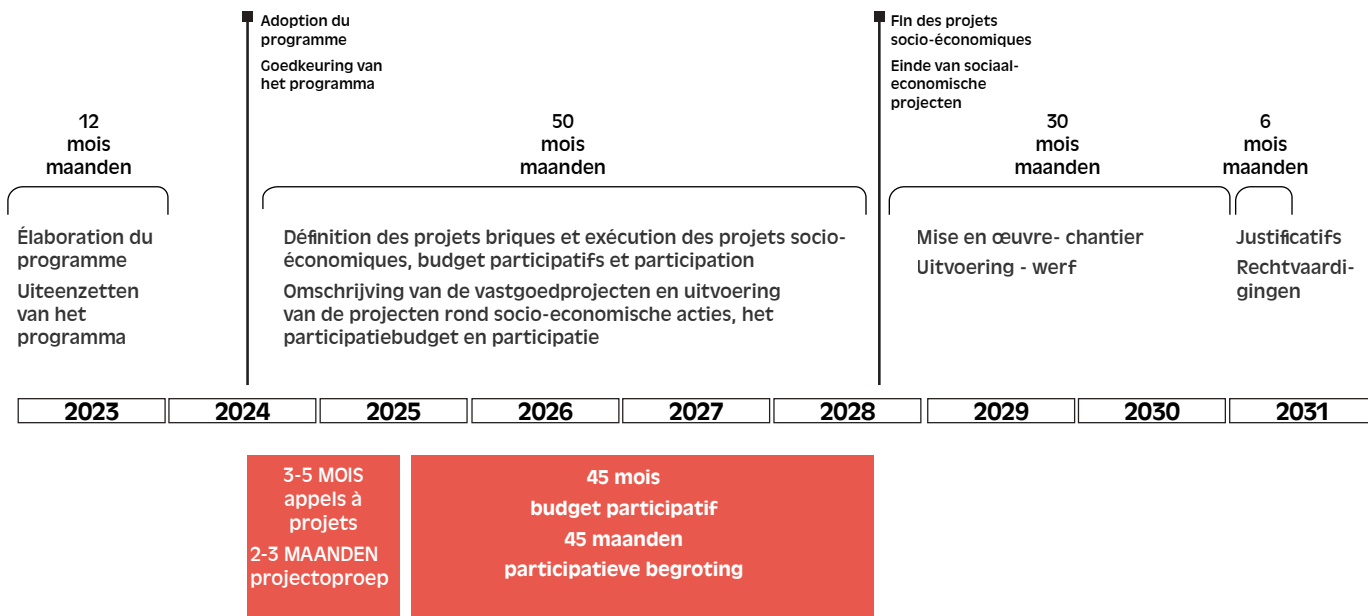
Projectpistes

- Budget voor de vergoeding van de kinderopvang tijdens de vergaderingen van het collectief door de jongeren van de asbl Move.
- Budget voor een "vriendschapsthee" in de restaurants/café's van het huizenblok : om ontmoetingen te stimuleren, net als de participatie van de handelaars in het project en om ontmoetingsplaatsen vlak bij of binnen het huizenblok te identificeren ;
- budget voor de huur van materieel en uitrusting (tafel, stoel, koelkast, spelletjes voor kinderen ...) voor de organisatie van een huizenblok-/buurtfeest.

Financieel plan

De kosten gedragen door het AHC bedragen 9.000 euro.

Planning



5.3.2 Budget pour l'aménagement et équipement du jardin avec choix participatif

Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant

Description du projet

Le Jardin vivant sera aussi le lieu d'équipement(s) de quartier. Leur localisation doit faire l'objet d'un examen précis de l'état des espaces des anciens ateliers en intérieur d'îlot. Encore une fois se dessine ici l'enjeu du processus de participation approfondi, et du caractère évolutif du projet: laisser un temps d'appropriation des lieux et définir exactement le programme et les besoins en espace.

Pour l'instant des pistes de réflexion s'ouvrent (selon les possibilités et les résultats de la participation citoyenne) à une série d'activités potentielles, telles que:

- Pépinière de quartier
- Cuisine de quartier et jardin essentiel
- Compost de quartier
- Pleine de jeu nature
- ...

Dans le projet de l'aménagement du jardin nous avons prévu un travail de participation sur le « plus long terme » afin de pouvoir affiner les premières hypothèses par rapport aux usages du jardin. Ce travail sera mené par la personne chargée de l'opération 5.1 et développé ensemble avec les habitant·es dans le cadre du processus de participation qui constituera le « collectif de voisinage ».

Type d'opération

Opération prioritaire.

Opération(s) associés

- 5.1
Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif
- 3.1.3.
Aménagement du Jardin Vivant avec choix participatif
- 3.1.1
Étude et test pollution des sols
- 3.1.2
Étude des bâtiments et leur composants à garder en place/ à démonter/à réutiliser/à démolir
- 1.1
Équipement de quartier au rez-de-chaussée et logements aux étages: rue de Courtrai 51-53 »

Budget voor tuinaanleg en -uitrusting met participatieve keuze

Besprekings- en selectieproces voor de inrichtingen en voorzieningen in de Bruisende Tuin

Omschrijving van het project

De Bruisende Tuin wordt ook een wijkvoorziening. De lokalisatie ervan moet het voorwerp uitmaken van een nauwkeurig onderzoek van de staat van de vroegere werkplaatsen in het binnenhuizenblok. Ook hier weer speelt de uitdaging van een diepgaand participatieproces en het evolutieve karakter van het project: mensen de tijd geven om zich de ruimte toe te eigenen en het exacte programma en de ruimtebehoeften te definiëren.

Momenteel liggen er bepaalde denklijnen open (volgens de mogelijkheden en resultaten van de burgerparticipatie) voor een reeks potentiële activiteiten zoals:

- buurtkwekerij;
- buurtkeuken en essentiële tuin;
- wijkcompost;
- natuurspeeltuin.
- ...

In het aanlegproject voor de tuin voorzien we een participatiewerk op « langere termijn » om de eerste hypothesen rond de toepassingen van de tuin verder aan te scherpen. Dat werk wordt uitgevoerd door de verantwoordelijke van operatie 5.1 en uitgewerkt samen met de bewoners in het kader van het participatieproces gevormd door het « buurtcollectief ».

Type van operatie

Prioritaire operatie

Verwante actie(s)

- 5.1
Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget
- 3.1.3.
Aanleg van de Bruisende Tuin met participatieve keuze
- 3.1.1
Bodemverontreinigingsonderzoek en -test
- 3.1.2
Onderzoek naar de gebouwen en onderdelen ervan die behouden blijven/gedemonteerd/hergebruikt/gesloopt worden
- 1.1
Wijkvoorziening op de gelijkvloers en woningen op de verdiepingen: Kortrijkstraat 51-53

Porteur-se de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- La personne/association chargée de l'opération 5.1 (pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif)
- Commune de Molenbeek Saint Jean en charge du développement du « Jardin Vivant » et des équipements qui le bordent

Partenariat(s) envisagé(s)

- Futurs occupant-es temporaires du site rue de Courtrai 47-49
- Les associations du quartier
- Les écoles du quartier
- Bruxelles Environnement

Programme détaillé

Superficie au sol concernée par le projet

Ce budget sera utilisable pour aménager le jardin avec des éléments « durs » destinés à orienter son usage. La superficies entière du jardin pourra donc faire l'objet de cette opération.

Il s'agit de financier :

- le système de rampe et escaliers pour relier les deux niveaux du jardin ;
- les bancs et tables du jardin ;
- les plantations spécifiques (potager, jardin des plantes aromatiques, arbres fruitiers, etc.) ;
- l'aménagement d'un plaine de jeux « nature »
- l'aménagement de petits équipements tels que : des fontaines, un four à pain, un compost, un terrain de pétanque, un pépinière, etc.)
- d'autres éventuels éléments qui ressortiront du travail de participation autour du jardin menés lors des séances de co-création du « collectif de quartier » ainsi que de l'échange avec les architectes paysagistes qui vont développer le projet du « Jardin Vivant ».

Objectifs

- Aller au-delà de la conception et de l'aménagement du jardin selon une approche « top-down » et impliquer dès le départ les habitant-es et les acteurs locaux dans le choix de l'aménagement du jardin (notamment et terme d'usage) ;
- Amener une appropriation de ce jardin par différents publics, en y aménageant des fonctions les plus inclusives et pertinentes possibles ;
- Créer un « jardin des habitant-es », dans lequel les personnes puissent s'impliquer activement et « prendre soin » du jardin.

Conditions de réussite

- La personne/association responsable de l'opération 5.1 doit jouer un rôle actif dans la fédération du « collectif de quartier » et entretenir un dialogue avec les architectes paysagistes chargés de développer le projet de jardin ;

Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

- Taakmanager/vereniging verantwoordelijk voor operatie 5.1 (voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget).
- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de « Bruisende Tuin » en omliggende voorzieningen.

Gepland(e) partnership(s)

- Toekomstige tijdelijke gebruikers van de site Kortrijkstraat 47-49
- De verenigingen van de wijk
- De scholen van de wijk
- Leefmilieu Brussel

Gedetailleerd programma

Grondoppervlakte van het project

Dit budget kan ingezet worden om de tuin in te richten met « harde » elementen bedoeld om het gebruik ervan te oriënteren.

De volledige oppervlakte van de tuin kan dus het voorwerp uitmaken van deze operatie.

Het betreft de financiering van :

- het hellings- en trappensysteem om beide tuinniveaus met elkaar te verbinden ;
- de banken en tafels in de tuin ;
- de specifieke aanplantingen (moestuin, kruidentuin, fruitbomen enz.) ;
- de aanleg van een natuurspeeltuin ;
- de inrichting van kleine voorzieningen zoals : fontein, een broodoven, een compostplaats, een petanquebaan, een kwekerij enz.)
- andere eventuele elementen die naar voren komen uit het participatiewerk rond de tuin tijdens co-creatiesessies van het « buurtcollectief » en uit het overleg met de landschapsarchitecten die het project van de « Bruisende Tuin » zullen ontwerpen.

Doelstellingen

- Verder gaan dan het ontwerp en de aanleg van de tuin volgens een « topdownaanpak » en de bewoners en lokale spelers van bij de start betrekken bij de inrichtingskeuzes van de tuin (meer bepaald wat het gebruik ervan betreft).
- De toe-eigening van deze tuin door verschillende doelgroepen tot stand brengen door er de meest inclusieve en pertinente functies in onder te brengen :
- Een « tuin voor de bewoners » creëren waarin de mensen zich kunnen inzetten en de tuin kunnen « verzorgen ».

Slaagvoorwaarden

- De persoon/vereniging verantwoordelijk voor operatie 5.1 moet een actieve rol spelen in het verenigen van het « buurtcollectief » en een dialoog aanhouden met de landschapsarchitecten die het tuinontwerp zullen tekenen.

Recommandations

- Il est important que le projet réalisé soit inclusif (en prêtant attention à l'inclusion de tous les âges et de tous les genres) ;
- Il est essentiel que le travail de co-création du « collectif de quartier » soit bien structuré et mené par la personne/association chargée de l'opération 5.1 (pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif)
- Une bonne communication et implication des services communaux est aussi importante afin de développer un projet « partagé ».

Plan financier

Le coût porté par le CACI est de 0 euros dans cette fiche projet.

Le montant d'environ 350.000 €, qui fait l'objet du choix participatif décrit dans cette fiche, est inclus dans le projet 3.1.3 (développement du Jardin Vivant avec choix participatif). Ceci afin de ne pas restreindre la mise en œuvre du budget d'environ 350.000 € au timing des projets socio-économiques (max 50 mois).

Aanbevelingen

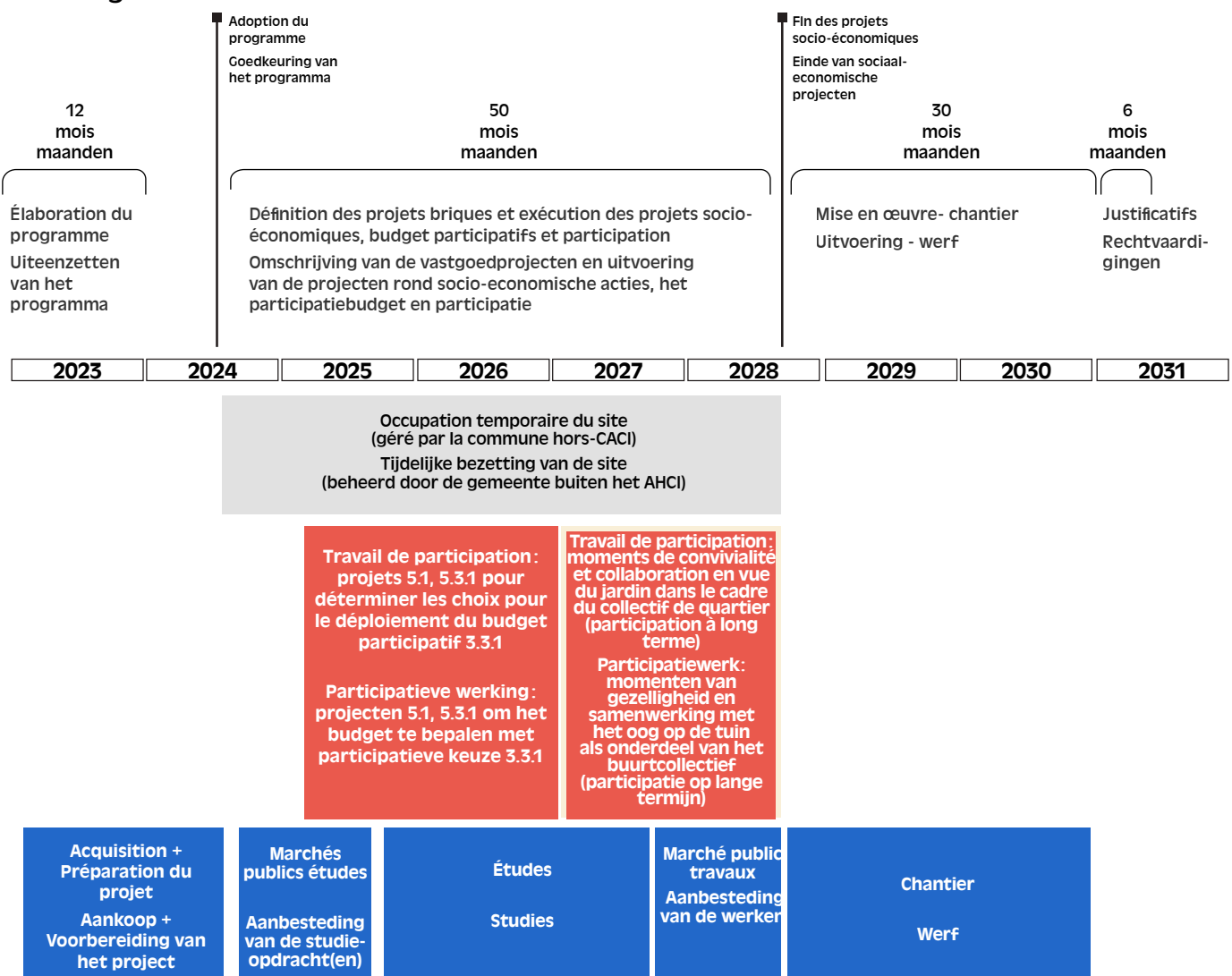
- Belangrijk is dat het project inclusief is (aandacht voor de inclusie van alle leeftijden en geslachten).
- Het is belangrijk dat het co-creatiewerk van het « buurtcollectief » goed gestructureerd en geleid wordt door de persoon/vereniging verantwoordelijk voor operatie 5.1 (voor de voortzetting van de deurtot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget).
- Een goede communicatie met en betrokkenheid van de gemeentediensten is al net zo belangrijk om een « gedeeld » project te ontwikkelen.

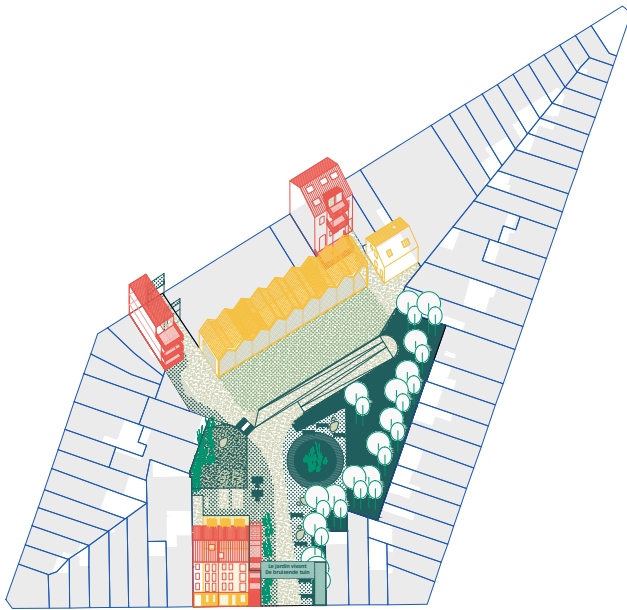
Financieel plan

De kosten gedragen door het AHC bedragen 0 euro in deze projectfiche.

Het bedrag van ongeveer 350.000 euro, dat het voorwerp uitmaakt van de participatieve keuze beschreven in deze fiche, is inbegrepen in project 3.1.3 (ontwikkeling van de Bruisende Tuin met participatieve keuze). Dat om de toepassing van het budget van ongeveer 350.000 euro niet te beperken tot de timing van de socio-economische projecten (maximaal 50 maanden).

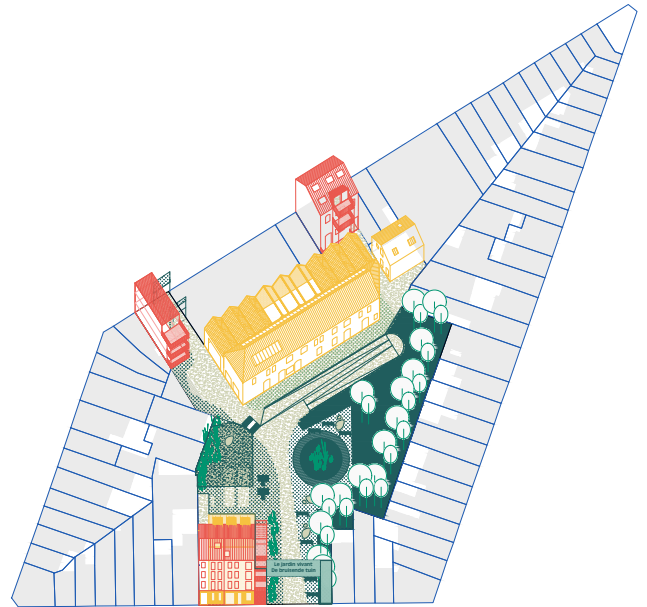
Planning





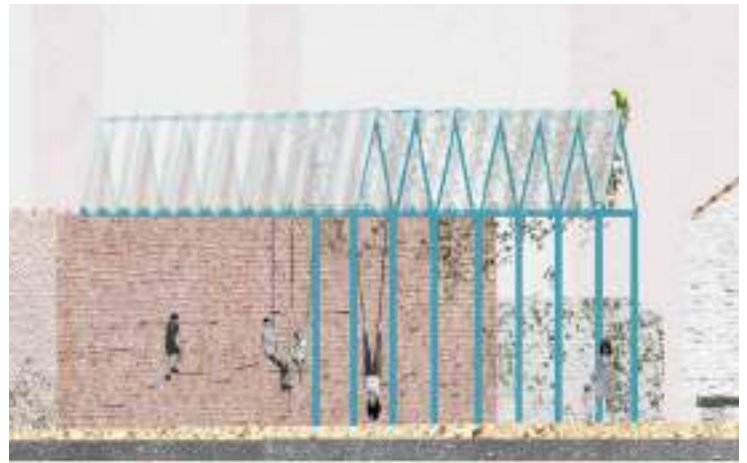
Axonométrie du « Jardin Vivant » sans le projet R.1 (« Les Ateliers de Quartier »)

Axonometrie van de « Buisende Tuin » zonder project R.1 (« Buurt Ateliers »)



Axonométrie du « Jardin Vivant » avec le projet R.1 (« Les Ateliers de Quartier »)

Axonometrie van de « Buisende Tuin » met project R.1 (« Buurt Ateliers »)



Éléments qui feront l'objet du choix: ping-pong ? emplacements vélos ? jeux d'eau ? tables et bancs ?

Te kiezen elementen: tafeltennis? fietsenrekken? waterspelen? tafels en banken?

Jeux Spelen

Terrain de jeu « nature » Speeltuin "natuur"



Centre nature de Boterange - BE

Parcours d'escalade klimparcours



Quai de Seine - FR



Quai de Seine - FR

Jeux de collectivité Gemeenschappelijke spellen



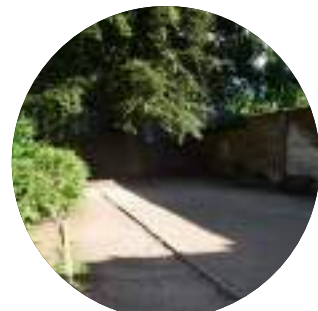
Multimovepaden Vlaanderen - BE



Paris - FR



Paris - FR



Parc Faider, Faider Park - BE

Eau Water

**Distribution d'eau potable, plate
et pétillante**
**Drinkwatervoorziening, plat en
bruisend**



Jardin Reuilly, Paris - FR

**Expérimenter
et récolter**
**Experimenteren
en verzamelen**



**Jeux d'eau - pompes à bras et
tables d'eau**
**Water spelen - handpompen en
watertafels**



Cygnès, Ixelles - BE



Produire Producersen

Pépinière plantes et serre(s) Kwekerij planten en serre(s)



Rue Compte de Flandre (Jardin d'îlot, Agence Locale pour l'Emploi)



Tour et Taxis Parkfarm - BE



La pouce qui pousse, Saint Gilles - Sint Gillis

Plantes aromatiques et arbres fruitiers aromatische planten en fruitbomen



Compost Compostbakken



Faune et flore Fauna en flora

Animaux:
poules, lapin, ...
Dieren: kippen,
konijnen, ...



Biodiversité
(aussi fleurie)
Biodiversiteit
(met inbegrip van
bloemen)



Zones pédagogiques
pour les écoles
Pedagogische zones voor
scholen



Se rassembler Samen komen

Four partagé
Gemeenschappelijke oven

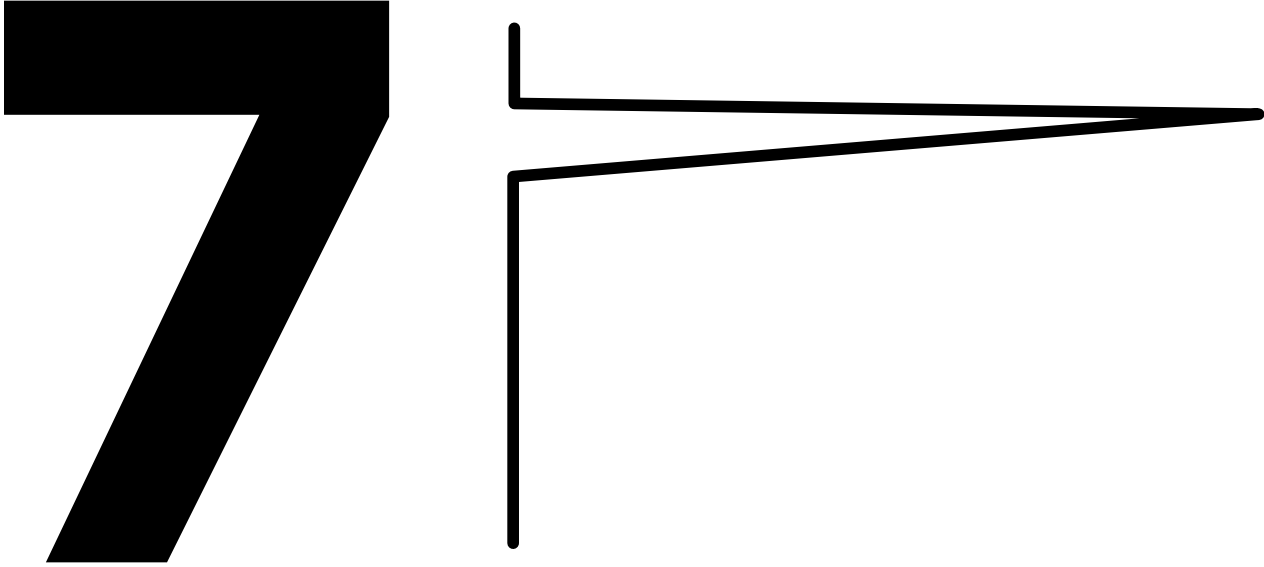


Asiat Park, Vilvoorde - BE

Table pique-nique
collectives
Collectieve picknicktafels



Tournai - BE



7.1 Coordination du projet CACI
Projectcoördinatie van het AHC

Coordination

Coördinatie

7.1 Coordination du projet CACI

La coordination du CACI sera menée par la Commune de Molenbeek Saint Jean. Deux rôles principaux sont identifiés dans cette action :

- le/la chef.fe de projet (7.1.1) dont le rôle principal est de coordonner l'ensemble des opérations et actions à mener dans le CACI;
- le/la chargé.e de participation et de coordination socio-économique (7.1.2).

Planning

Pour le/la chef.fe de projet (7.1.1) l'engagement est prévu pour une période de 83 mois (50 exécution + 30 mise en œuvre + 3 justification) ;

Pour le/la chargé.e de participation et de coordination socio-économique (7.1.2) l'engagement est prévu pour une période de 56 mois (50 exécution + 6 justification) à partir de l'approbation du programme.

Plan financier

Le financement du CACI est de 496 817 euros.

Projectcoördinatie van het AHC

Het AHC wordt gecoördineerd door de gemeente Molenbeek-Saint-Jean. In deze actie worden twee hoofdrollen onderscheiden:

- de projectleider (7.1.1), die als belangrijkste taak heeft alle operaties en acties te coördineren die in het kader van het AHC moeten worden uitgevoerd;
- de verantwoordelijke voor de sociaaleconomische participatie en coördinatie (7.1.2).

Planning

Voor de projectleider (7.1.1) de rekrutering is gepland voor een periode van 83 maanden (50 uitvoering + 30 uitrol + 3 verantwoording).

Voor de verantwoordelijke voor de sociaaleconomische participatie en coördinatie (7.1.2) de rekrutering is gepland voor een periode van 56 maanden (50 uitvoering + 6 verantwoording) vanaf de goedkeuring van het programma.

Financieel plan

De financiering van het AHC bedraagt 496 817 euro.

Projets socio-économiques Socio-economische projecten

5.1

Chargé.e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif

Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget

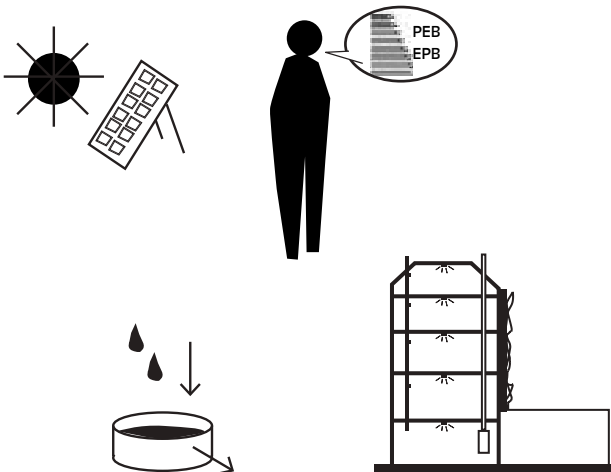


Budget participatif - participatief budget

5.2

Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie

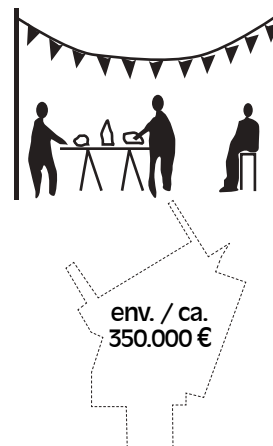
Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving



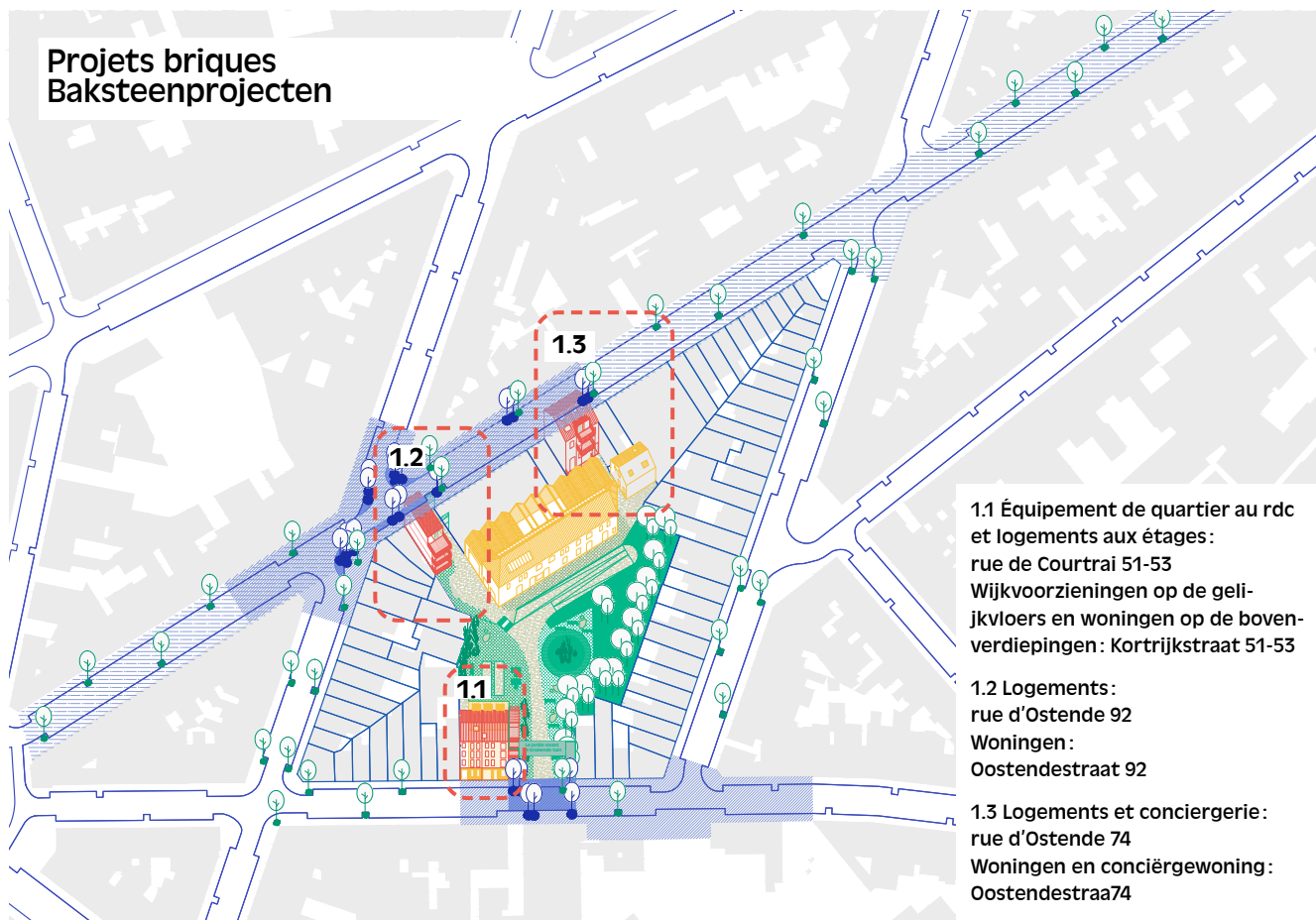
5.3

Convivialité et aménagement du jardin

Tuinontwerp en gezelligheid

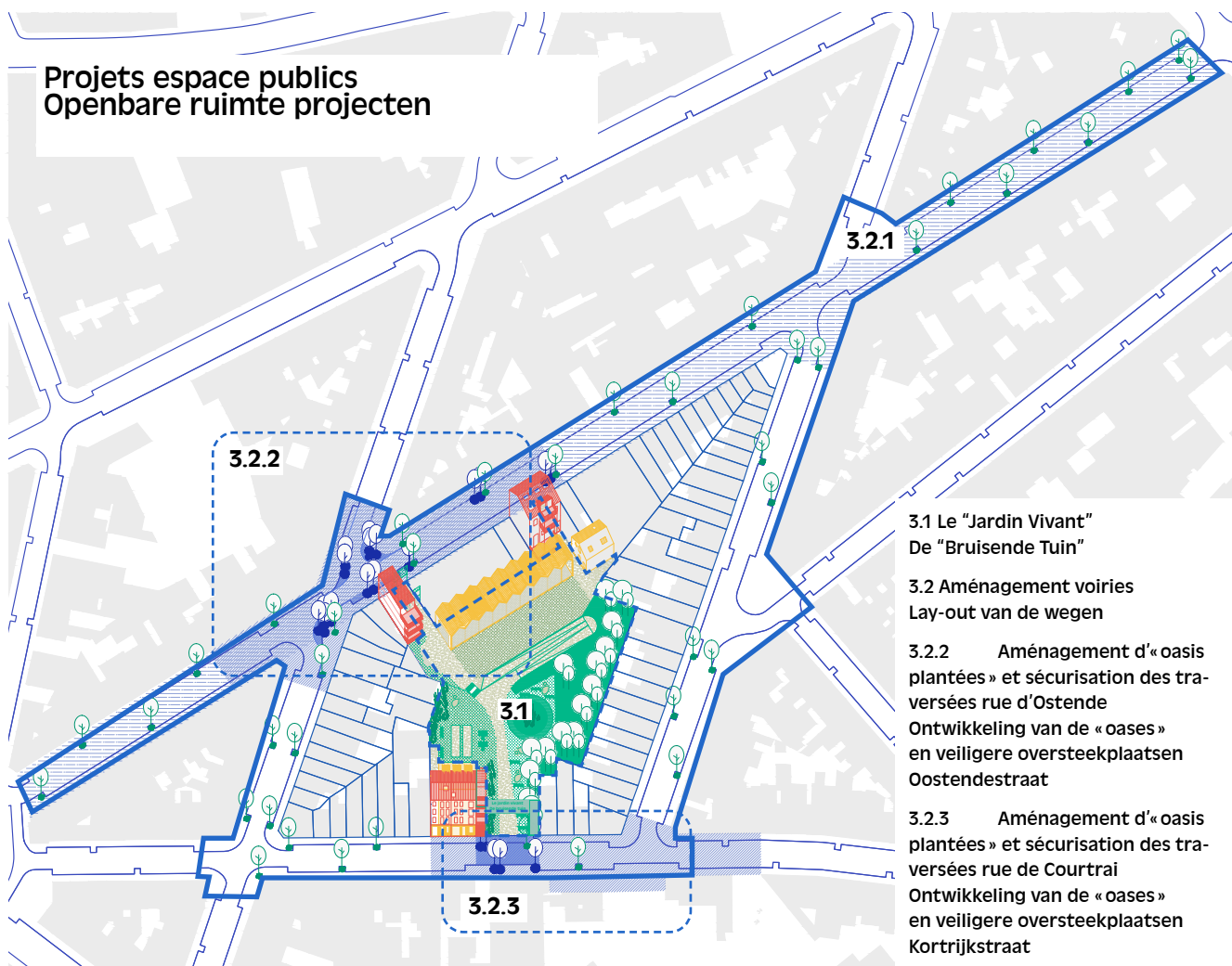


**Projets briques
Baksteenprojecten**



- 1.1** Équipement de quartier au rdc et logements aux étages:
rue de Courtrai 51-53
Wijkvoorzieningen op de gelijkvloers en woningen op de bovenverdiepingen: Kortrijkstraat 51-53
- 1.2** Logements:
rue d'Ostende 92
Woningen:
Oostendestraat 92
- 1.3** Logements et conciergerie:
rue d'Ostende 74
Woningen en conciërgewoning:
Oostendestraat 74

**Projets espace publics
Openbare ruimte projecten**



- 3.1** Le "Jardin Vivant"
De "Bruisende Tuin"
- 3.2** Aménagement voiries
Lay-out van de wegen
- 3.2.2** Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue d'Ostende
Ontwikkeling van de « oases » en veiligere oversteekplaatsen Oostendestraat
- 3.2.3** Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue de Courtrai
Ontwikkeling van de « oases » en veiligere oversteekplaatsen Kortrijkstraat

7.1.1 Chef-fe de projet du CACI

Son rôle principal est de coordonner l'ensemble des opérations et actions à mener dans le CACI.

Mission

- Établir un calendrier de tous les projets. Suivi administratif et financier.
- Préparation, promotion et suivi des dossiers (procédures d'acquisitions, processus des marchés publics, suivi des études, demandes de permis d'urbanisme, suivi des chantiers...).
- Représenter la Commune aux différentes réunions.
- Informer le Collège des Bourgmestre et Échevin-es et les services communaux de l'évolution des projets.
- Préparer et suivre les réunions d'encadrement en collaboration avec les responsables politiques et techniques de la Commune.
- Collecter les informations relatives aux initiatives et projets en cours dans le périmètre et ses environs.

Relations avec la population

- Organisation des AG et des CoQ ainsi que d'éventuels groupes de travail ou visites sur le terrain.
- Diffuser les informations destinées à la population à chaque stade du processus. (y compris enquête publique).

Relations avec la Région

- Entretenir des contacts réguliers avec les responsables de la Région.
- Communiquer régulièrement l'état d'avancement à la Direction de la Rénovation Urbaine (Urban.brussels)
- Établir les rapports périodiques prévus dans l'ordonnance.

Projectmanager van het AHC

Zijn/haar voornaamste rol bestaat in de coördinatie van alle operaties en acties uit te voeren binnen het AHC.

Missie

- Een planning opstellen voor alle projecten. Administratieve en financiële opvolging.
- Voorbereiding, promotie en opvolging van de dossiers (aankoopprocedures, overheidsopdrachtprocedures, opvolging van de onderzoeken, aanvragen stedenbouwkundige vergunningen, opvolging van de werven ...).
- De gemeente vertegenwoordigen op de verschillende vergaderingen.
- Het college van burgemeester en schepenen en de gemeentediensten informeren over de evolutie van de projecten.
- De omkaderingsvergaderingen voorbereiden en opvolgen in samenwerking met de politieke en technische verantwoordelijken van de gemeente.
- Gegevens verzamelen m.b.t. de initiatieven en projecten in uitvoering in de perimeter en omgeving.

Relaties met de bevolking

- Algemene vergaderingen en wijkcomités organiseren, net als eventuele werkgroepen of bezoeken op het terrein.
- De voor de bevolking bestemde informatie verspreiden in elk stadium van het proces (inclusief openbaar onderzoek).

Relaties met het Gewest

- Geregelde contacten onderhouden met de verantwoordelijken van het Gewest.
- De Directie Stadsvernieuwing (Urban.brussels) geregeld op de hoogte houden over de vorderingsstaat.
- De periodieke rapporten opstellen zoals opgelegd in de ordonnantie.

7.1.2 Chargé-e de participation et de coordination socio-économique

L'expérience des tout programme de rénovation urbaine démontre que le bon déroulement des actions socio-économiques passe principalement par le soutien et la bonne coordination des actions menées par les acteurs et actrices de terrain. Un-e chargé-e de participation et de coordination socio-économique permettra maintenir et intensifier les liens des différentes dynamiques en cours et à venir du CACI.

Le CACI est un programme « pilote » dans lequel les périmètre se resserre sur un îlot et un axe pour tous ce qui est de l'ordre des opérations briques et espace publics. Comme dans tout programme de rénovation urbaine, les projets socio-économiques jouent un rôle majeur. Dans le cas du CACI, il y a un budget participatif qui doit être

Verantwoordelijke participatie en socio-economische coördinatie

Uit eerdere stadsvernieuwingprogramma's leren we dat het vlotte verloop van de socio-economische acties voornamelijk afhangt van de ondersteuning en goede coördinatie van de acties gevoerd door de spelers op het terrein. Een verantwoordelijke participatie en socio-economische coördinatie zal de banden tussen de huidige en toekomstige dynamieken van het AHC in stand kunnen houden en versterken.

Het AHC is een « pilootprogramma » waarin de perimeter zich rond een huizenblok en as sluit voor alles wat betreft baksteenoperaties en openbare ruimtes. Zoals in elk stadsvernieuwingprogramma spelen de socio-economische projecten een belangrijke rol. In het geval van een AHC bestaat er een participatiebudget dat op een

géré par les habitant-es de manière ouverte et collaborative. La particularité de ce budget participatif est qu'il ne sera pas géré par la Commune, mais directement par les habitant-es.

Dans ce CACI nous proposons que ça soit une association de quartier qui facilite la mise en place d'une communauté locale (et légitime), qui va dans le temps faire de choix sur comment le montants du budget participatifs vont être dépensés. Le deuxième axe de projets socio-économiques du CACI consiste à mettre l'accent sur la rénovation des logements (et plus généralement sur le cadre de vie) par une approche de porte-à-porte, dans le but de coordonner des actions « groupées », basées sur la solidarité et la concertation.

Mission

La personne qui prendra le rôle de coordination des projets socio-économiques et des actions de participations devra suivre de près ces deux processus, devra assumer le rôle de « corroie de transmission » entre les deux associations porteuses des deux projets socio-économiques. Une bonne implication et une volonté de travailler collectivement « assureront l'efficacité de la démarche test ce CACI, qui se veut à l'écoute et au soutien des éléments qui émergent du contexte (pratique basé sur l'intelligence collective), plutôt qu'une démarche basée sur la conviction et la communication de projets déjà décidés en amont.

- Il s'agit de la mise en place d'une coordination efficace des projets socio-économiques et des actions de participations.

Les projets socio-économiques du CACI sont nombreux et demandent un suivi précis. Ils sont repartis en deux axes principaux :

- 5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie : il vise d'une part une étude sur le potentiel du partage d'énergie et d'autre part une étude sur le potentiel d'une gestion collective d'eau de pluie.
- 5.3 Le budget participatif : il est divisé par un budget « convivialité de quartier » et un budget pour les aménagements spécifiques du Jardin Vivant.

open en verenigde manier door de bewoners beheerd moet worden. Het bijzondere aan dit participatieve budget is dat het niet door de gemeente, maar rechtstreeks door de bewoners beheerd wordt.

In dit AHC stellen we voor dat een buurtvereniging de oprichting van een lokale (en legitieme) gemeenschap faciliteert die mettertijd zal kiezen hoe de bedragen van het participatieve budget worden besteed. De tweede as socio-economische projecten van het AHC bestaat erin het accent te leggen op de renovatie van de woningen (en van het leefkader in het algemeen) via een deur-tot-deuraanpak, met de bedoeling om « groepsacties » te coördineren, gebaseerd op solidariteit en overleg.

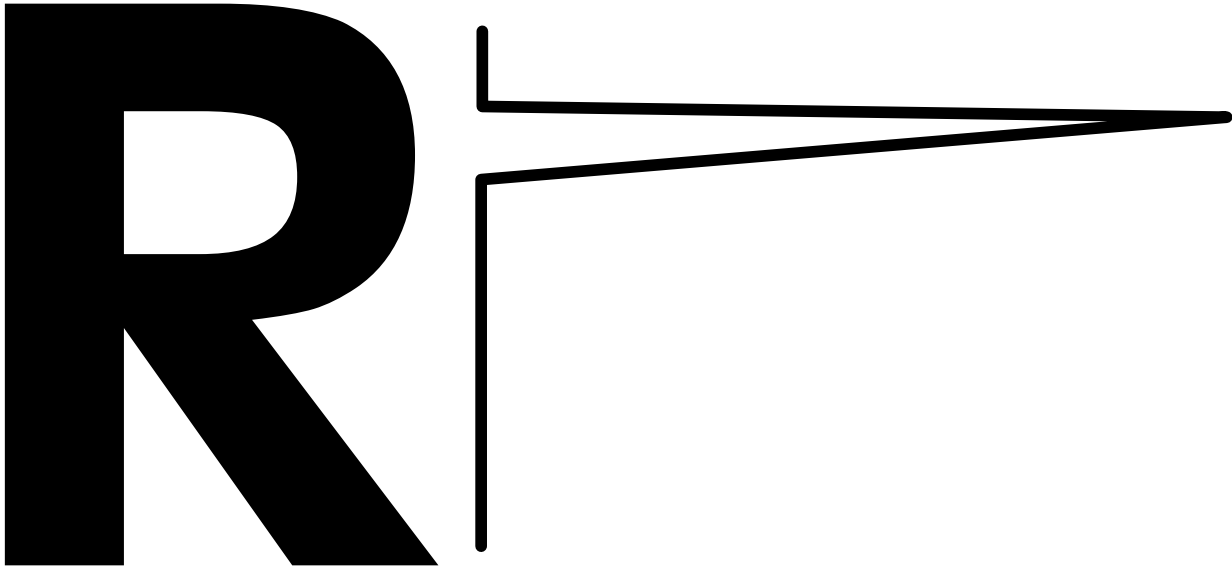
Missie

De persoon die de coördinatierol van de socio-economische projecten en participatie-acties zal opnemen, moet beide processen van nabij opvolgen, en als « aandrijfriem » fungeren tussen de twee verenigingen die de socio-economische projecten zullen aansturen. Een goede inzet en bereidheid om « collectief » te werken zullen de doeltreffendheid garanderen van deze testaanpak van het AHC dat een luisterend oor en schouder wil zijn voor de elementen die uit de context naar voren komen (praktijk gebaseerd op collectieve intelligentie) veeleer dan een aanpak gebaseerd op de overtuiging en communicatie van projecten die al van boven uit beslist werden.

- Het betreft de invoering van een doeltreffende coördinatie van de socio-economische projecten en participatie-acties.

De socio-economische projecten van het AHC zijn legio en impliceren een nauwkeurige opvolging. Ze zijn over twee hoofdpijlers verdeeld :

- 5.2 Steun voor woningrenovatie en verbetering van het leefkader : deze pijler is enerzijds gericht op een onderzoek naar het potentieel van energiedeling en anderzijds een onderzoek naar het potentieel van collectief regenwaterbeheer.
- 5.3 Het participatieve budget : het is opgesplitst in een budget « buurtleefbaarheid » en een budget voor de specifieke inrichtingen van de Bruisende Tuin.



- R.1 Les « Ateliers de quartier » : rue d'Ostende 74**
De "Wijkworkshops" : Oostendestraat 74
- R.2 Réaménagement de rue d'Ostende avec 10% permeable**
Heraanleg van de Oostendestraat met 10% doorlaatbaarheid
- R.3 Dé-pollution des sols du « Jardin Vivant »**
Bodemsanering van de "Bruisende tuin"

Opérations de réserve

Reserve- verrichtungen

R.1 Les « Atelier de quartier » : rue d'Ostende 74

Situation existante

Description

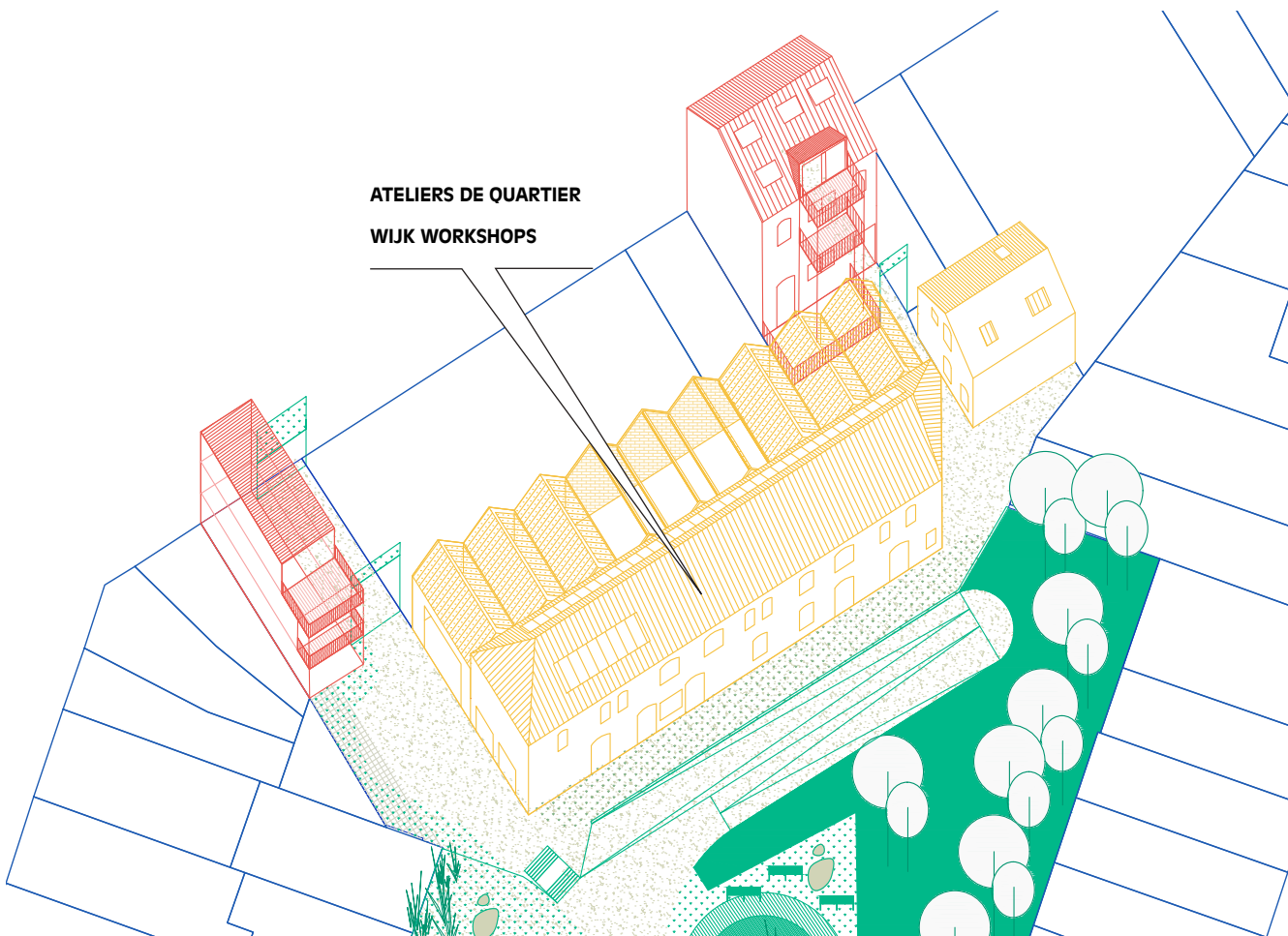
Il s'agit d'un bâtiment existant composé d'un rez-de-chaussé et d'un étage double hauteur de par l'ouverture sous la toiture. Le bâtiment est situé en intérieur d'îlot sur une parcelle liée au bâtiment n°74 de la rue d'Ostende. Le RDC se présente comme un grand plateau dégagé, l'étage est lui occupé en partie par du logement précaire et se trouve partiellement compartimenté. La façade est dotée de larges fenêtres et orientées vers l'intérieur de l'îlot. Le bâtiment est contigu au bâtiment en shed. Une large ouverture permet la connexion des espaces en rez-de chaussée des deux constructions.

Het "Wijk workshop": 74 Oostendestraat

Bestaande toestand

Omschrijving

Het betreft een bestaand gebouw samengesteld uit een benedenverdieping en een eerste verdieping over dubbele hoogte vanwege de opening onder het dak. Het gebouw staat in het binnenhuizenblok op een perceel gekoppeld aan het pand op nr. 74 in de Oostendestraat. De gelijkvloers bestaat uit een grote, vrije verdieping, terwijl de eerste verdieping deels wordt ingenomen door een preciaire woning en gedeeltelijk gecompartmenteerd is. De gevel heeft grote vensters die op het binnenhuizenblok uitkijken. Het gebouw grenst aan het schuurtje. Een brede opening maakt de verbinding mogelijk tussen de ruimtes op de benedenverdieping van beide panden.



Axonométrie - situation projetée

Axonometrie - geprojecteerde situatie



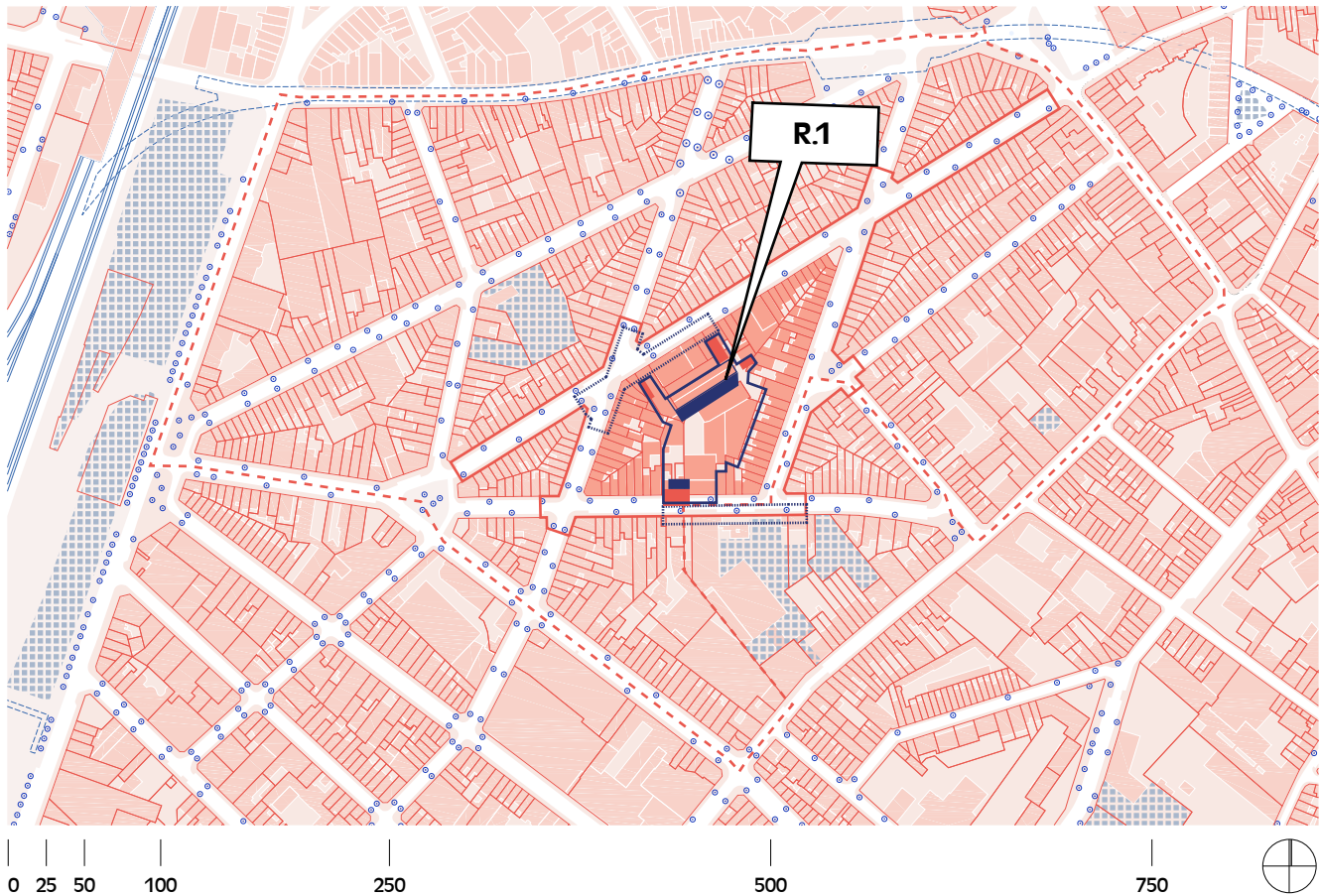
Rez-de-chaussée
Gelijkvloers



Façade sur la ruelle en intérieur d'îlot
Gevel met uitzicht op de laan in het binnenste gedeelte van het
huizenblok.



Bâtiment adjacent en shed.
Aangrenzend schuurtje.



Situation existante

Localisation

Les parcelles qui se trouvent sur la rue d'Ostende au numéro 74, dans celle qui sera l'entrée du « Jardin Vivant », le nouvel espace vert qui va voir le jour dans le CACI (opération 3.1).

Informations générales

Adresse:

Rue d'Ostende 74.

Situation de droit:

PRAS zone de mixité dans une ZICHEE, pas de PPAS

Propriétaire:

Propriétaire privé, dans une zone de préemption

Parcelle(s):

B752d4

Situation existante:

Entrepôt en intérieur d'îlot

État: Très dégradé

Superficie: 884m²

Principes constructifs et gabarit:

Maçonnerie et dalles et toiture en structure bois ou béton, rdc + 1 étage

Inventaire des sols:

pc 752D4 = cat 0+3

Suite aux études de sol sur les PFAS récemment réalisées par Bruxelles Environnement. Les PFAS sont effectivement présents dans le sol et dans les eaux souterraines, toutefois Bruxelles Environnement précise qu'il n'y a pas de risque pour la santé humaine si le sol reste imperméable et si les eaux souterraines ne sont pas pompées à des fins quelconques (arrosage, lavage, etc...).

Bestaande situatie

Lokalisatie

De percelen op nummer 74 in de Oostendestraat grenzen aan het perceel dat de ingang van de "Bruisende Tuin" vormt; de nieuwe groene ruimte die in het AHC wordt aangelegd (operatie 3.1).

Algemene info

Adres:

Oostendestraat 74

Rechtstoestand:

GBP gemengd gebied in een GCHEWS, geen BBP.

Eigenaar:

Privé-eigenaar in een zone met voorkeurrecht.

Perce(e)l(en):

B752d4

Bestaande toestand:

Opslagplaats in binnenhuizenblok

Staat: Sterk vervallen

Oppervlakte: 884 m²

Bouwprincipes en -profiel:

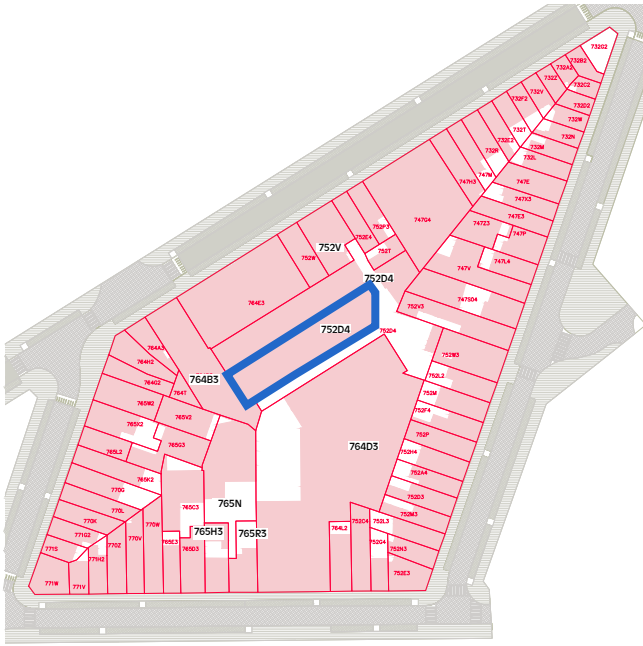
Metselwerk en betonplaten en dak in hout- of betonstructuur, gelijkvloers + 1 verdieping

Bodeminventaris:

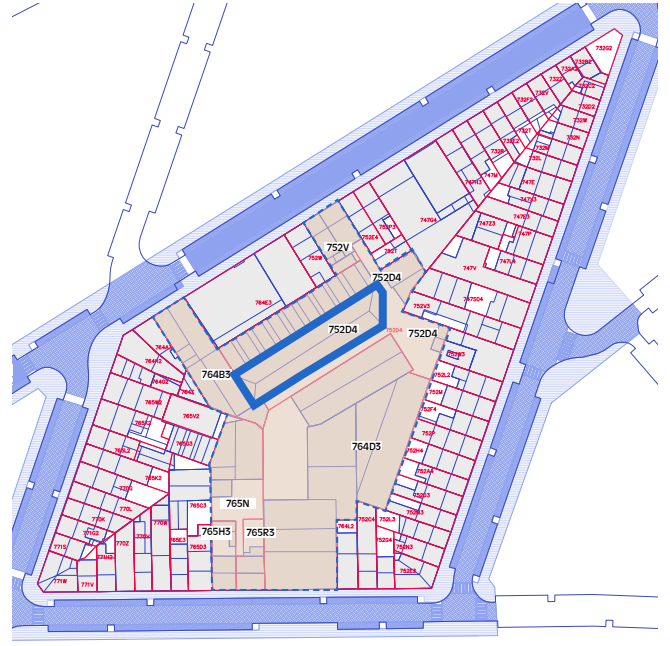
PC 752D4 = CAT 0+3

Recente PFAS-bodemstudies uitgevoerd door Leefmilieu Brussel. Er is inderdaad PFAS aanwezig in de bodem en in het grondwater, maar Leefmilieu Brussel voegt eraan toe dat er geen gevaar is voor de menselijke gezondheid indien de bodems ondoorlaatbaar blijven en indien het grondwater niet wordt opgepompt (niet geschikt voor beregening, schoonmaak enz.).

R - Opérations de réserve - Reserververrichtingen



Localisation et périmètre de l'opération 1.3
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3



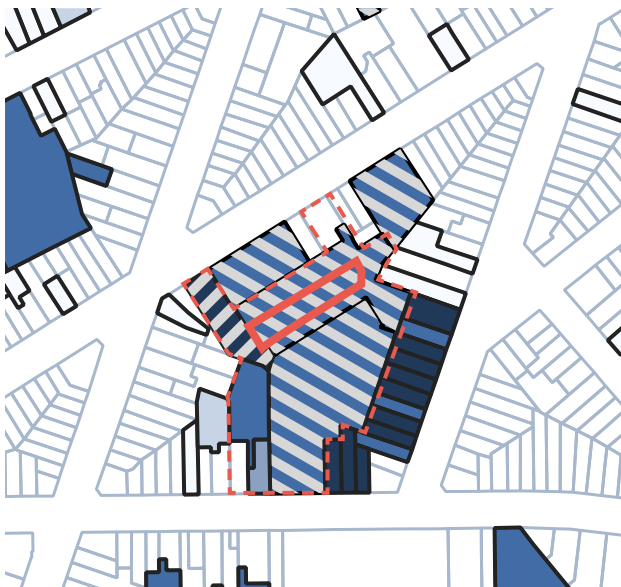
Localisation et périmètre de l'opération 1.3
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3



Localisation et périmètre de l'opération 1.3
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3



Localisation et périmètre de l'opération 1.3 dans la PRAS
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3 op de GBP



Légende - Legende

-  CAT. 0
-  CAT. 0+2
-  CAT. 0+3
-  CAT. 0+4
-  CAT. 1
-  CAT. 2
-  CAT. 3
-  CAT. 4

Pollution des sols
 Bodemvervuiling

Description du projet

Les bâtiments présentent des volumes capables importants. Une remise aux normes des techniques (électricité, incendie, sanitaires, ...) permet la mise à disposition des surfaces à destination d'activités manuelles en atelier. Contrairement au rdc, le volume de l'étage est isolé en vue d'accueillir des ateliers moins physiques.

Le projet vise le développement d'activités économiques circulaires (réparation, réutilisation, recyclage) sous forme d'ateliers partagés et/ou participatifs, basé sur la mutualisation des outils et des savoirs afin de favoriser l'ouverture du lieu sur le jardin et sur le quartier.

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Occupant et gestionnaire du site à définir via appel à projet.

Partenariat(s) envisagé(s)

- repair together
- velokanik/cyclo
- réseau de ressourceries/recycleries sociale/mission locale

Conditions de réussite

- Recherche d'un financement pour la réalisation de l'opération de réserve
- Activités ouvertes et accessibles (même occasionnellement) à la participation des habitant-es et usager-es du quartier
- Favoriser les partenariats avec les organisations actives dans l'économie circulaire et la mutualisation de matériel en Région de Bruxelles-Capitale

Objectif

- Soutenir les initiatives qui visent à récupérer, réconditionner et revaloriser des objets;
- Promouvoir les filières de formation et d'insertion dans les secteurs de la revalorisation, de l'upcycling et de l'économie circulaire;
- Favoriser des activités créatrices de lien social ouvert sur le quartier.

Omschrijving van het project

- De gebouwen omvatten aanzienlijke nuttige ruimtes. Een aanpassing volgens de normen van de technieken (elektriciteit, brand, sanitair ...) stelt oppervlaktes ter beschikking voor manuele workshopactiviteiten. In tegenstelling tot de begane grond is het volume op de verdieping geïsoleerd voor minder fysieke workshops.
- Dit project streeft naar de ontwikkeling van circulaire economische activiteiten (herstelling, hergebruik, recycling) in de vorm van gedeelde en/of participatieve workshops gebaseerd op het gedeeld gebruik van gereedschap en vakkennis om de openheid van de ruimte naar de tuin en wijk toe te bevorderen.

Projectdrager en partners

Projectdrager(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- Gebruiker en beheerder van site te definiëren via een projectoproep

Gepland(e) partnership(s)

- repair together
- velokanik/cyclo
- lokaal kringloopnetwerk

Slaagvoorwaarden

- Activiteiten open en (zelfs occasioneel) toegankelijk voor de deelname door bewoners en gebruikers uit de wijk.
- Partnerships bevorderen met organisaties actief in kringlooeconomie en gedeeld materieelgebruik in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Doelstelling

- Initiatieven ondersteunen die gericht zijn op het hergebruik, het herstel en de opwaardering van voorwerpen.
- De opleidings- en inschakelingsrichtingen in sectoren rond opwaardering, upcycling en kringlooeconomie promoten.
- Activiteiten bevorderen die een sociale band met de wijk kunnen creëren.



Coupe

Doorsnede

Plan financier

Le coût de cette opération est de 1 719 224 euros.

Financieel plan

De totale kostprijs van de operatie komt op 1 719 224 euro incl. btw.

Référence - Referentie



Recyclerie Sociale, Saint Gilles - Sint Gillis



Vélothèque, Saint Gilles - Sint Gillis



Velokanik



CityGate



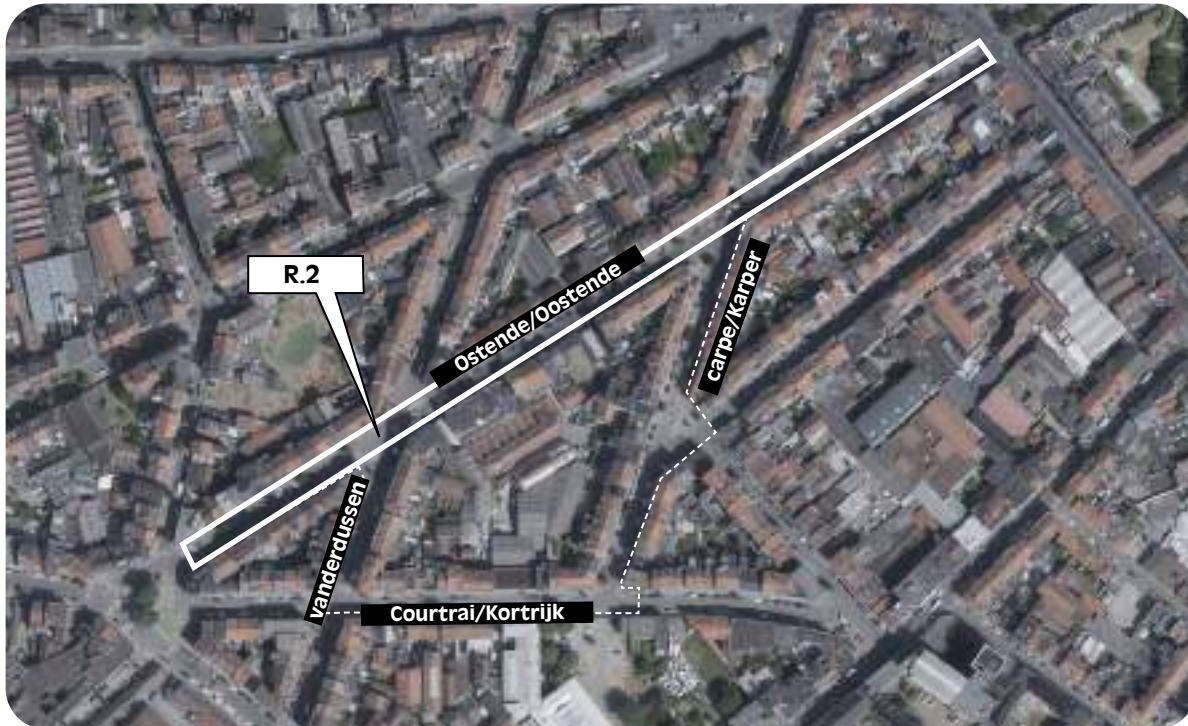
Micro factory



Repair café

R.2 Réaménagement de la rue d'Ostende avec 10% perméable

Herinrichting van de Oostendestraat met 10% permeabiliteit



Localisation et périmètre de l'opération R.2

Locatie en perimeter van operatie R.2

Situation existante

Localisation

Cette opération se situera le long de la rue d'Ostende, entre la rue Delannoy et la chaussée de Gand.

Informations générales

- Adresse: Rue d'Ostende
- Situation existante: Voiries, trottoirs et places de parking extérieures
- État: Moyen
- Propriétaire: Domaine public
- Urbis ID: 3097994, 11081015, 3098553
- Superficie: environ 3.745 m²
- Type d'opération: réserve

Bestaande situatie

Lokalisatie

Dit project komt langs de Oostendestraat, tussen de Delannoystraat en de Gentssesteenweg.

Algemene informatie

- Adres: Oostendestraat
- Bestaande toestand: wegen, trottoirs en buitenparkeerplaatsen
- Staat: middelmatig
- Eigenaar: Openbaar domein
- ID Urbis: 3097994, 11081015, 3098553
- Oppervlakte: ongeveer 3.745 m²
- Type exploitatie: reserve

Données du projet

Description du projet

Le réaménagement de la rue d'Ostende avec un objectif d'atteindre 10% de perméabilité en surface, est une opération ambitieuse. Les opérations 3.2.1 et 3.2.3 permettront d'établir les possibilités et les limites de cette approche qui vise améliorer le cadre de vie, environnementale et de mobilité au sein du quartier.

Vue l'échelle de cette intervention, elle pourrait avoir un impact environnemental diffus et robuste (biodiversité, rétention des eaux de pluie, etc.) interquartier voire communal.

Superficies

Nous avons calculé que ce type d'aménagement devra toucher à la moitié des surfaces de la rue d'Ostende, pour une surface totale de 3.745 m².

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek - Saint- Jean

Partenariat(s) envisagé(s)

- Service des Plantations et des Espaces verts
- Bruxelles Environnement (facilitateurs eau, sol, nature)

Projectgegevens

Omschrijving van het project

De herinrichting van de Oostendestraat, met als doel een oppervlakte-doorlaatbaarheid van 10% te bereiken, is een ambitieuze operatie. In de operaties 3.2.1 en 3.2.3 zullen de mogelijkheden en beperkingen worden vastgesteld van deze aanpak, die tot doel heeft de leefomgeving, het milieu en de mobiliteit in de wijk te verbeteren.

Gezien de schaal van deze ingreep kan deze een diffuus en robuust milieueffect hebben (biodiversiteit, regenwaterretentie, enz.)

Oppervlakten

Dit project heeft betrekking op de helft van de oppervlakte van de Oostendestraat, wat neerkomt op een totale oppervlakte van 3.745 m².

Projectdrager en partners

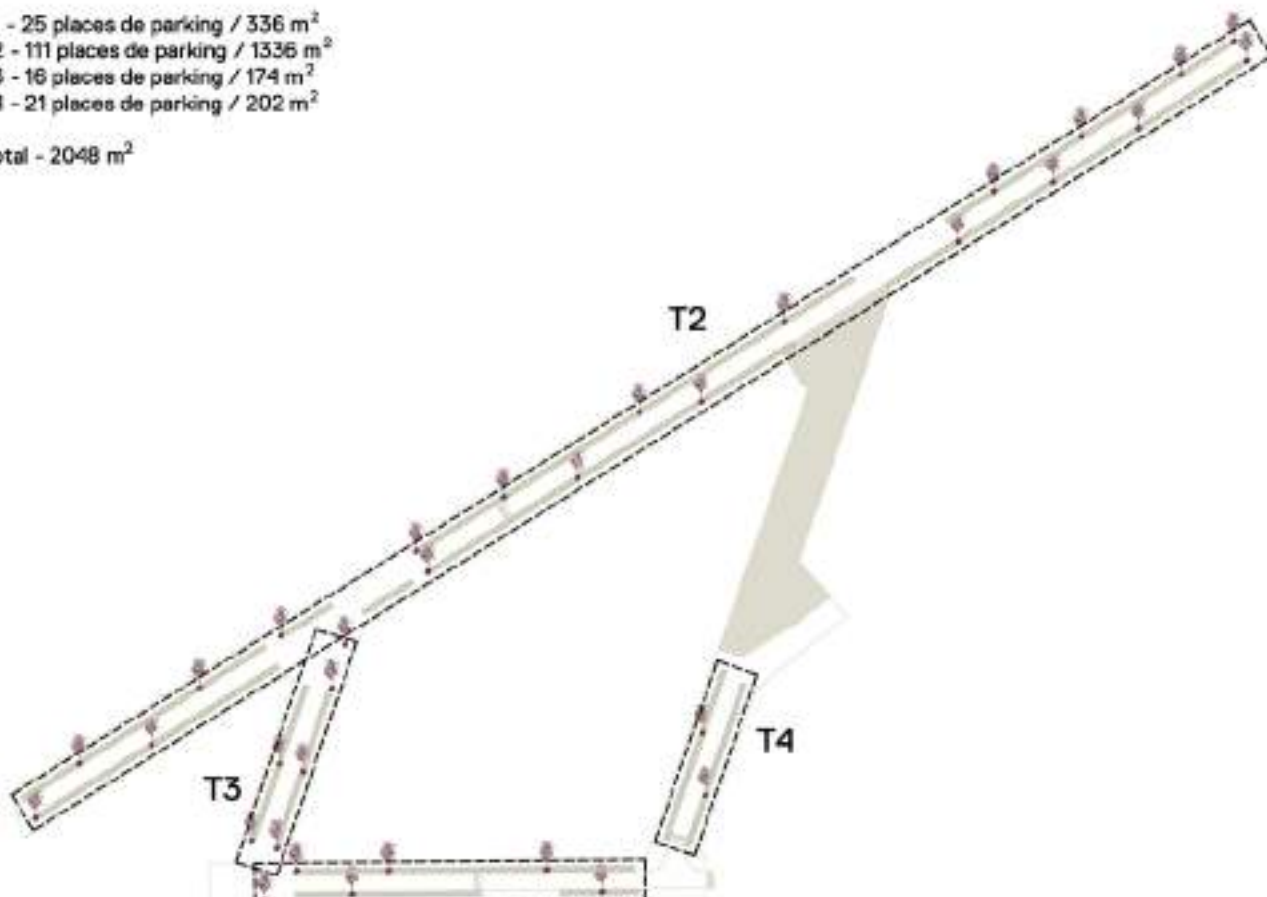
Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gepland(e) partnership(s)

- Dienst Plantsoenen en Groene ruimtes
- Leefmilieu Brussel (water-, bodem-, natuurfacilitator)

T1 - 25 places de parking / 336 m²
 T2 - 111 places de parking / 1336 m²
 T3 - 16 places de parking / 174 m²
 T4 - 21 places de parking / 202 m²
 Total - 2048 m²



Conditions de réussite

- Recherche d'un financement pour la réalisation de l'opération de réserve
- Intégrer les conclusions et recommandations du processus participatif 3.2.1 et des aménagements 3.2.2;
- S'accompagner des architectes paysagistes tout le long du processus de conception du projet;
- La bonne collaboration entre les différents organismes de la commune et de la région tels que Bruxelles Mobilité, le service des espaces verts de la commune, les associations du terrain, les commerçant-es, etc.

Recommandations

- Réduire l'impact de cet aménagement vis à vis du nombre d'emplacements de parkings afin de ne pas augmenter la pression sur le stationnement au sein du quartier;
- Viser l'utilisation des matériaux durables (recyclés, réemployés, locaux, ...);
- Prioriser une plantation haute dans l'objectif d'éviter le dépôt clandestin d'ordures en voiries.
- Coordination avec l'étude de mobilité réalisée dans le cadre du Contrat Local de Mobilité (maille Molenbeek-Historique)..

Plan financier

Le coût de cette opération est de 1 292 332 euros TVAC.

Slaagvoorwaarden

- Financiering zoeken voor de reserveoperatie
- De conclusies en aanbevelingen van het participatieve proces 3.2.1 integreren en landschapsarchitectuur 3.2.2;
- Zich laten assisteren door landschapsarchitecten doorheen het hele ontwerpproces van dit project;
- Een goede samenwerking tussen de verschillende instanties van de gemeente en de regio, zoals Mobiliteit Brussel, de dienst groenvoorzieningen van de gemeente, lokale verenigingen, winkeliers, enz.

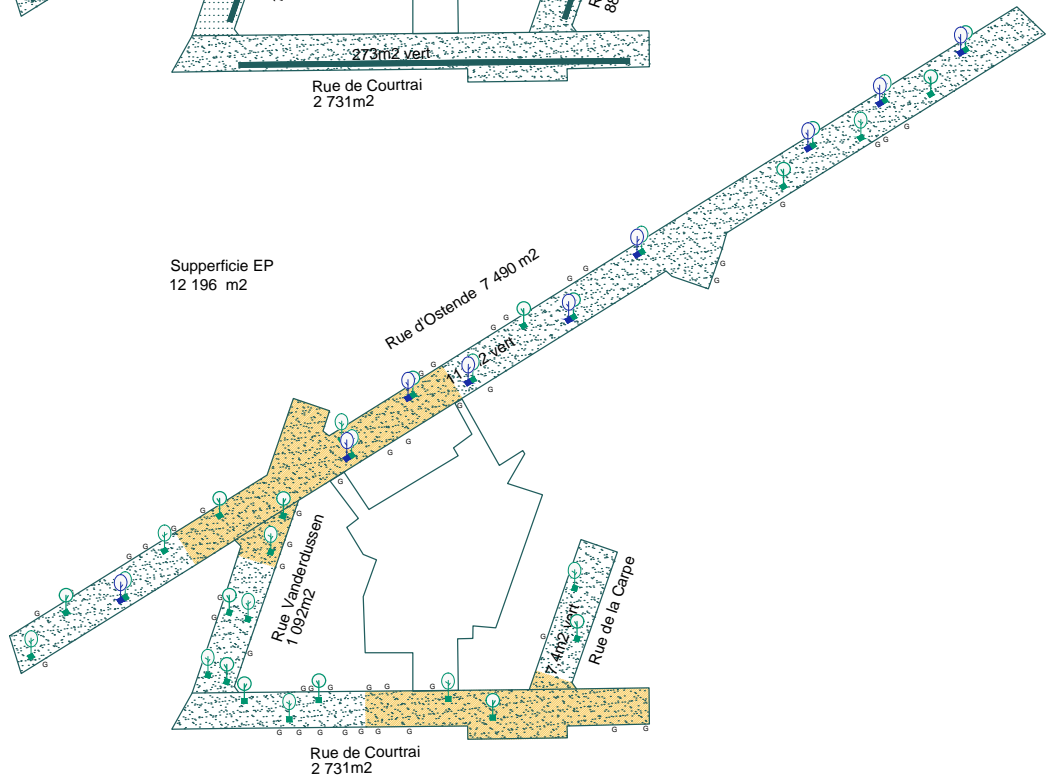
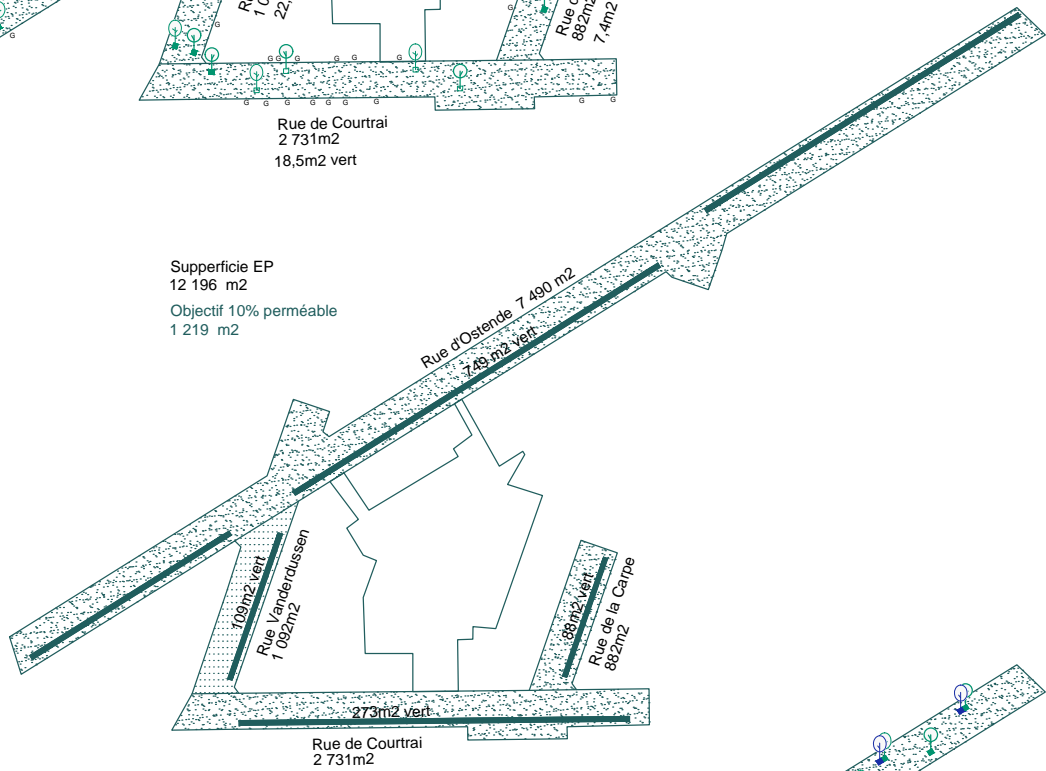
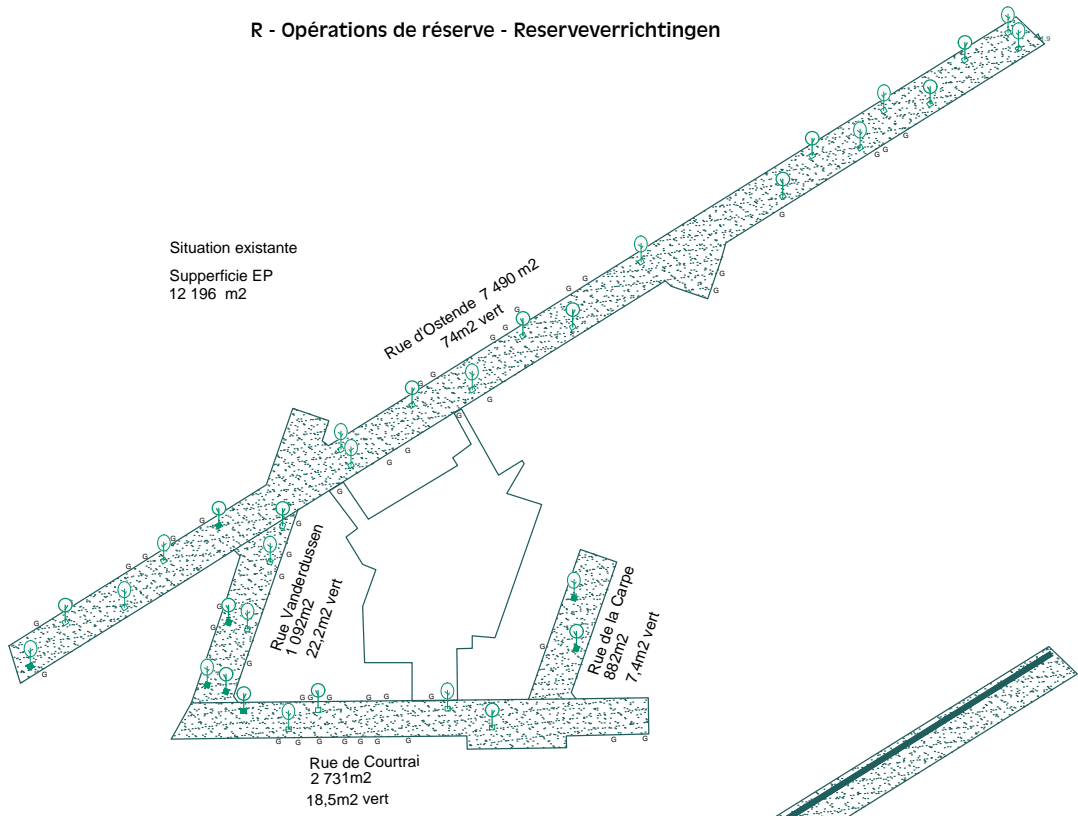
Aanbevelingen

- De impact van deze inrichting tegenover het aantal parkeerplaatsen reduceren om niet nog meer parkeerdruk in de wijk te doen ontstaan;
- Het gebruik van duurzame materialen nastreven (recyclage, hergebruik, korte keten ...);
- Voorrang geven aan dichte beplantingen om sluikstortingen op de openbare weg te vermijden;
- Coördinatie met de mobiliteitsstudie die wordt uitgevoerd als onderdeel van het Lokaal Mobiliteitscontract (Molenbeek-Historisch gebied).

Financieel plan

De financiering van het AHC bedraagt 1 292 332 euro incl. btw.

R - Opérations de réserve - Reserveverrichtingen



R.3 Dé-pollution des terres du « Jardin Vivant »

Bodemsanering in de "Bruisende Tuin"



Localisation et périmètre de l'opération R.

Locatie en perimeter van operatie R.3

Situation existante

Localisation

Les parcelles qui se trouvent à l'intérieur de l'îlot et qui ont accès par trois passages: rue de Courtrai 47-49, rue de Courtrai 51-53, rue d'Ostende 92, et rue d'Ostende 74. Les trois d'entrées du « Jardin Vivant » vont être accompagnées par la création de logements et équipements (opérations 1.1, 1.2 et 1.3).

Informations générales

Adresse:

rue de Courtrai 47-49, rue d'Ostende 92, et rue d'Ostende 74

Situation de droit:

PRAS zone de mixité dans une ZICHEE, pas de PPAS

Propriétaires:

- rue de Courtrai 47-49: achat par la Commune en cours
- rue de Courtrai 51-53: achat par la Commune en cours
- rue d'Ostende 92: propriétaire privé, bien en vente publique
- rue d'Ostende 74: propriétaire privé

Parcelle(s):

764D3 , 765N, 764D3, 752D4, 752V

Type d'opération: réserve

Bestaande toestand

Lokalisatie

De percelen binnen het huizenblok zijn toegankelijk via vier doorgangen: Kortrijkstraat 47-49, Kortrijkstraat 51-53, Oostendestraat 92 en Oostendestraat 74. De drie ingangen naar de « Bruisende Tuin » worden gecombineerd met de realisatie van woningen en voorzieningen (operaties 1.1, 1.2 en 1.3).

Algemene info

Adres:

Kortrijkstraat 47-49, Oostendestraat 92 en Oostendestraat 74.

Rechtstoestand:

GBP gemengd gebied in een GCHEWS, geen BBP, gebouw ingeschreven in de inventaris van het architecturaal erfgoed.

Eigenaars:

- Kortrijkstraat 47-49: wordt momenteel aangekocht door de gemeente
- Kortrijkstraat 51-53: wordt momenteel aangekocht door de gemeente
- Oostendestraat 92: Privé-eigenaar, pand in openbare verkoop
- Oostendestraat 74: Privé-eigenaar

Perce(e)l(en):

764D3 , 765N, 752D4, 752V , 764B3

Type operatie : reserve

Description du projet

Le réaménagement du « Jardin Vivant » se fait « sur dalle » vu la pollution importante des parcelles concernées. Néanmoins il reste important d'étudier et budgétiser une éventuelle de-pollution du site pour retrouver la « pleine terre ».

Ici nous avons considéré une surface de 3.497 m² à traiter, sur une profondeur de 2 mètres.

Le volume de terre à traiter est donc de 6.994 m³.

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

— Commune de Molenbeek - Saint- Jean

Partenariat(s) envisagé(s)

— Service des Plantations et des Espaces verts
— Bruxelles Environnement

Omschrijving van het project

De herontwikkeling van de « Bruisende Tuin » wordt « op de platen » uitgevoerd gezien de aanzienlijke vervuiling van de betrokken percelen. Toch is het belangrijk om de mogelijke sanering van het terrein te bestuderen en te begroten om het terug te brengen naar « volle grond ».

Hier is uitgegaan van een te behandelen oppervlakte van 3.497 m² tot een diepte van 2 meter.

Het volume te behandelen grond bedraagt dus 6.994 m³.

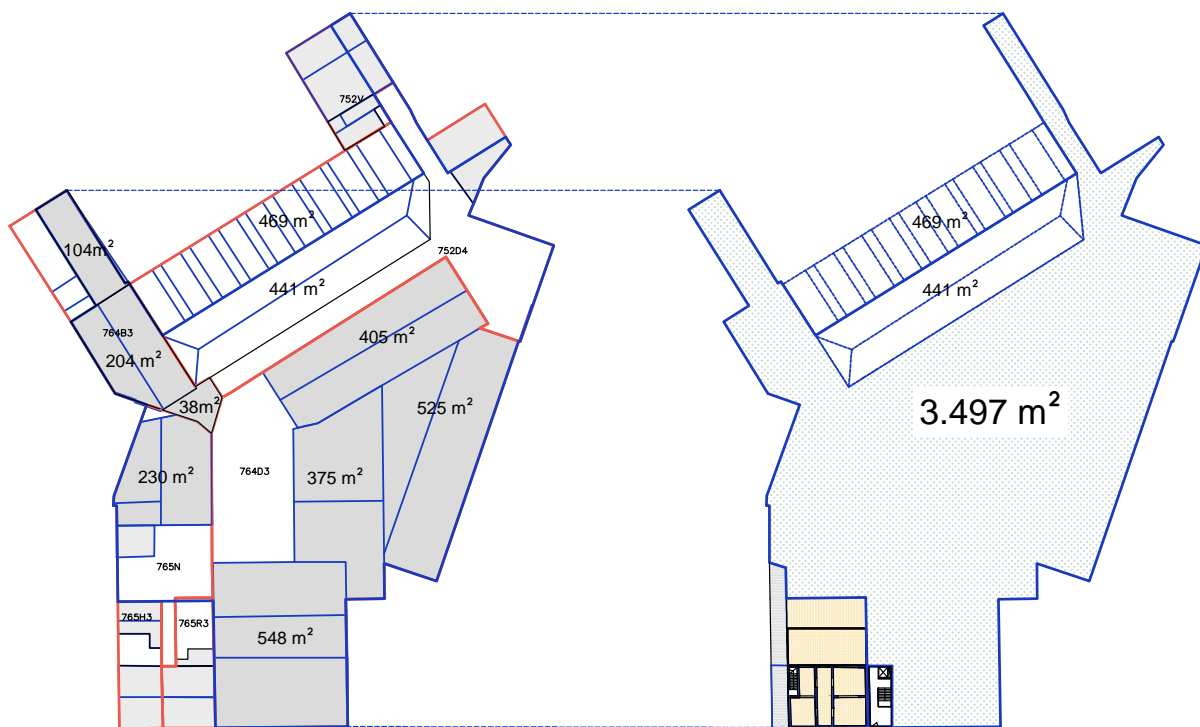
Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

— Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gepland(e) partnership(s)

— Dienst Plantsoenen en Groene ruimtes (gemeente)
— Leefmilieu Brussel



Plan financier

Le coût de cette opération est de 2 547 215 euros TVAC.

Financieel plan

De totale kostprijs van de operatie komt op 2 547 215 euro incl. btw.



A.1 Fiches d'expropriation

Fiche d'expropriation : rue Ostende 74

Onteigeningsdossier : Ostendestraat 74

Fiche d'expropriation : rue Ostende 92

Onteigeningsdossier : Ostendestraat 92

A.2 Plans de gestion

Plan de gestion équipement de quartier : rue Courtrai 51-53

Plan voor het beheer van buurtvoorzieningen : Kortrijkstraat
51-53

Plan de gestion atelier de quartier : rue Ostende 74

Plan voor het beheer van buurt atelier : Ostendestraat 74

Annexes

Bijlagen



CACI AHC

Programme provisoire

Voorlopig programma