

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



Courtrai- Ostende

Kortrijk- Oostende

As- en Huizenblok Contract (AHC)

Rapport diagnostic

Rapport diagnose

- **Le CACI, c'est quoi ?**
AHC wat is het ?
- **Analyses des périmètres**
Perimeteranalyse
- **Conclusions et retour d'expérience**
Conclusies en feedback

Version du 7/7/2023

1 **Le CACI, c'est quoi ? AHC, wat is het ?**

- 1.1 **Le rôle du CACI**
De rol van het AHC
- 1.2 **Vision et équipe**
Visie en team
- 1.3 **Méthode et processus**
Methode en proces

2 **Le cadre urbanistique Het stedenbouwkundig kader**

- 2.1 **Cadre réglementaire et urbanistique**
Regelgevend en stedenbouwkundig kader
- 2.2 **Dynamiques urbanistiques**
Stedelijke dynamieken

3 **Un historique de l'axe et de l'îlot Een historiek van de as en het huizenblok**

- 3.1 **Évolution du quartier et de l'îlot**
Ontwikkeling van de wijk en het huizenblok
- 3.2 **Évolution des activités économiques**
Evolutie van de economische activiteiten
- 3.3 **Bâtiment inscrits à l'inventaire**
Beschermd gebouwen

4 **Le cadre bâti De bebouwde omgeving**

- 4.1 **Éléments urbain structurants : axes et dédale**
Stedelijke structurerende elementen : assen en doolhoven
- 4.2 **Formes urbaines : granulométrie des îlots**
Stedelijke vormen : korrelgrootte van de huizenblokken
- 4.3 **Les voiries et l'axe du CACI**
Het wegennet en de as van het AHC
- 4.4 **L'îlot du CACI**
Het huizenblok van het AHC

5

Les activités et les gens Activiteiten en mensen

- 5.1 **Activités économiques**
Economische activiteiten
- 5.2 **Activités publiques et associatives**
Publieke en associatieve activiteiten
- 5.3 **Profil de la population**
Bevolkingsprofiel
- 5.4 **Espace public et mobilité**
Publieke ruimte en mobiliteit
- 5.5 **Retour sur les ateliers participatifs**
Resultaten van de participatieve workshops

6

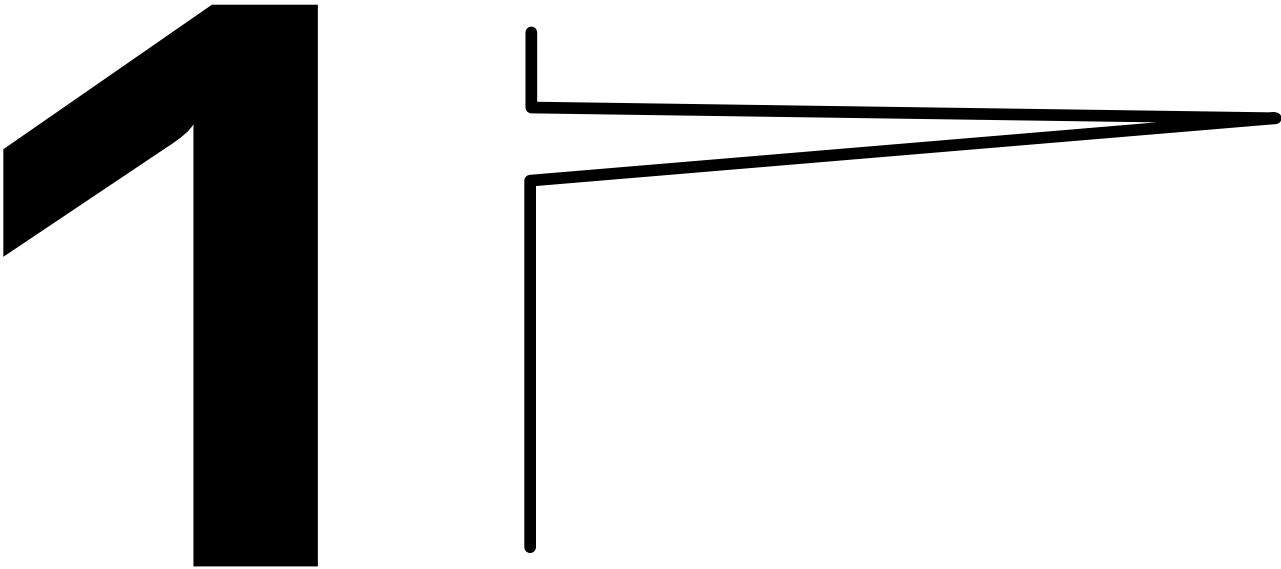
L'environnement Het milieu

- 6.1 **Sols et eau**
Ondergrond en water
- 6.2 **Maillage vert**
Het groene netwerk
- 6.3 **Nuisances**
Overlast

7

Conclusions et retour d'expérience Conclusies en feedback

- 7.1 **Sociologie de l'îlot**
Sociologie van het stadsblok
- 7.2 **Retour critique sur l'instrument du CACI**
Kritische feedback op het AHC-instrument



1.1 Le rôle du CACI

De rol van het AHC

- **Potentiel d'un projet pilote**
Potentieel voor een pilotproject

1.2 Vision et équipe

Visie en team

- **Vision**
Visie
- **L'équipe**
Het team

1.3 Méthode et processus

Methode en proces

- **La participation et le porte-à-porte**
Participatie en huis-aan-huiswerving
- **La communication**
Communicatie
- **Outils**
Tools

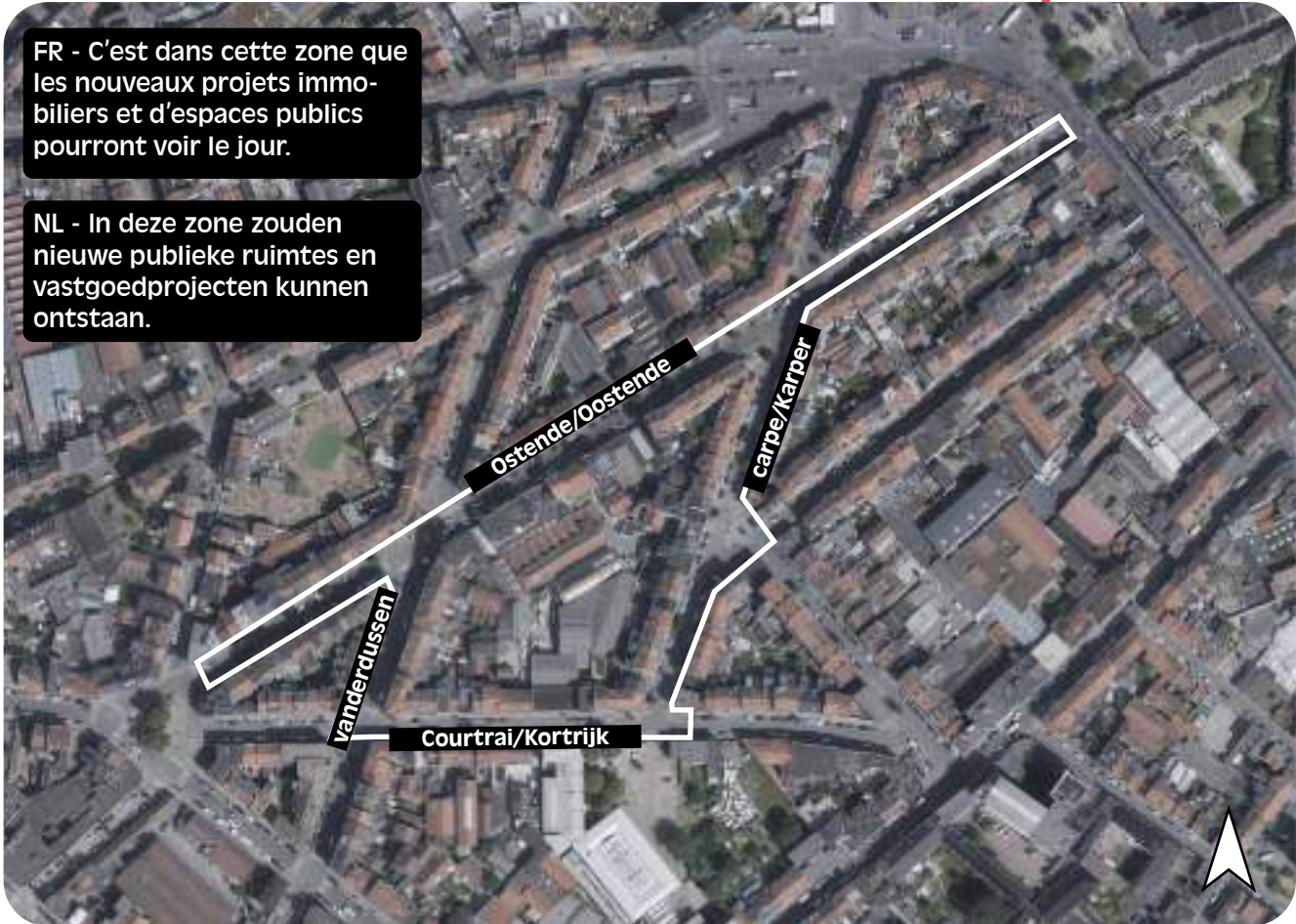
**Le CACI,
c'est
quoi ?**

**Het AHC,
wat is
het ?**

Périmètre d'action – Perimeter van de opdracht

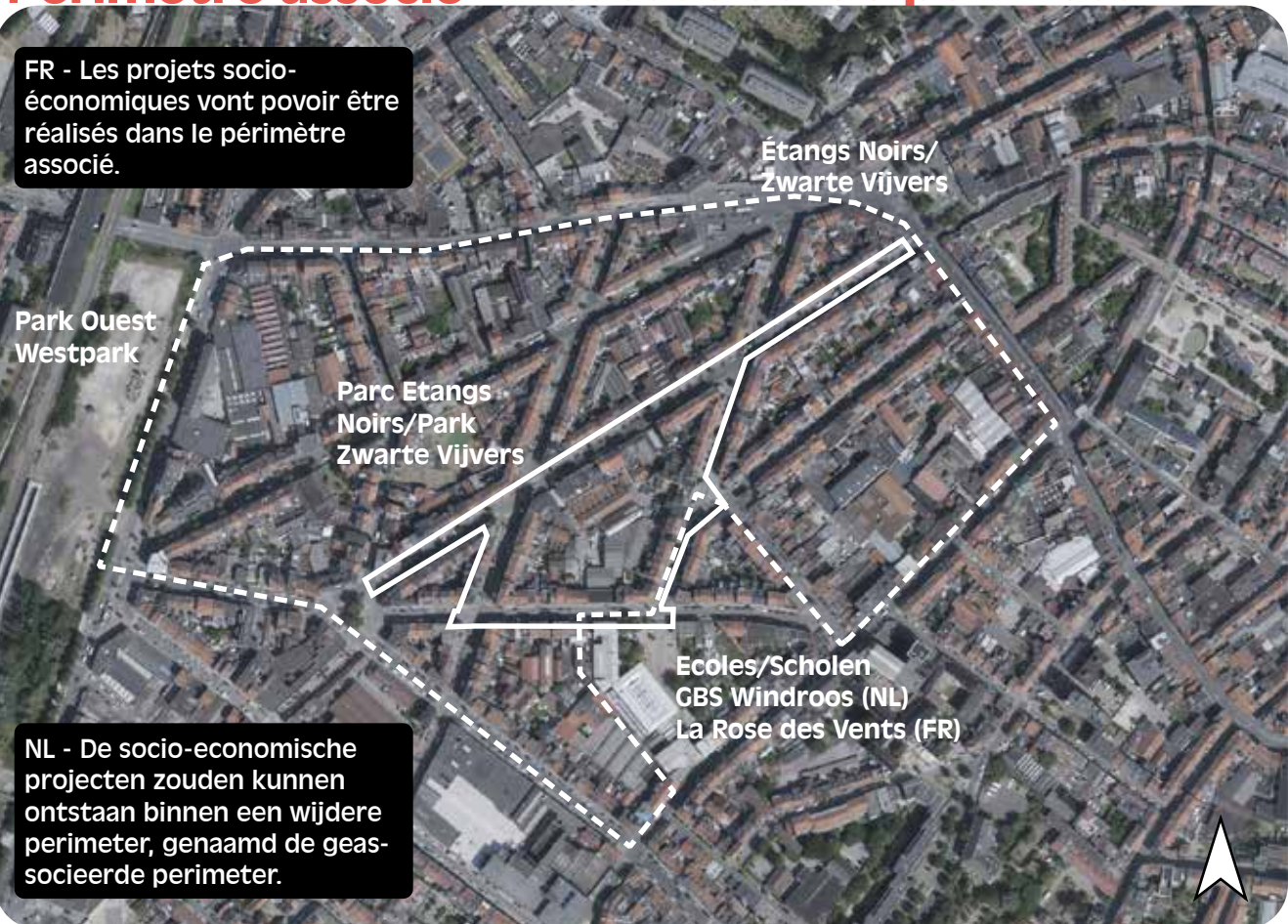
FR - C'est dans cette zone que les nouveaux projets immobiliers et d'espaces publics pourront voir le jour.

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



Périmètre associé – Geassocieerde perimeter

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



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

CACI, c'est quoi ?

Contrat d'Axe
Contrat d'îlot

Le CACI est le tout dernier outil de revitalisation urbaine en Région bruxelloise qui s'ajoute aux autres « Contrats » (de Quartier, de Rénovation, École) déjà en place sur le territoire de la

Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Ce nouvel outil a pour but de travailler à une échelle hyper locale, sur un périmètre très réduit. A Molenbeek-Saint-Jean, c'est l'îlot formé par les rues de Courtrai, de la Carpe, d'Ostende, Vanderdussen et l'axe Ostende qui forment le périmètre.

Le CACI offre un budget d'environ 5 millions d'euros qui seront investis de 2023 à 2027 et qui sont destinés à améliorer la qualité de vie des habitant.e.s de l'axe et de l'îlot et les publics avoisinants.

Le programme de revitalisation permettra de réaliser des projets tels que la création d'un **nouvel espace vert** à l'intérieur de l'îlot, **un équipement ouvert** au public, le réaménagement des rues... et des actions appelées « socio-économiques » qui visent à soutenir les habitant.e.s dans des projets de cohésion sociale et des projets liés à des thèmes tels que le bien-être, la culture et la durabilité.

Le programme prévoit également un « budget participatif » qui permettra la réalisation de projets portés directement par les habitant.e.s du périmètre.

Les objectifs prioritaires d'un CACI sont

- **Objectif 1** dédensifier et la désimpermeabiliser les intérieurs d'îlots afin d'y augmenter la présence de la végétation en ville et réduire les effets du changement climatique;
- **Objectif 2** améliorer la qualité des bâtiments, prioritairement par leur rénovation, puis par des opérations de démolition-reconstruction ou de construction neuve;
- **Objectif 3** création ou amélioration de la qualité des espaces publics (voiries, places) et espaces verts (nouveaux parcs);
- **Objectif 4** augmenter la mixité de fonctions, améliorer l'offre en équipements de proximité ouverts au public et faciliter les modes de déplacement actifs (vélos, parcours piétons).

AHC, wat is het ?

As- en Huizenblok
Contract

Het AHC is het laatste stadsvernieuwingsproject van het Brussels Gewest, dat aansluit bij de "Duurzame wijkcontracten", de "Stadsvernieuwingscontracten", het "Stadsbeleid" en de "Schoolcontracten", die reeds actief zijn in Sint-Jans-Molenbeek. Deze nieuwe tool heeft als doel om te werken op een hyper-lokale

schaal, dat wil zeggen, een hele kleine perimeter. In Molenbeek zal er gewerkt worden op het huizenblok dat gevormd wordt door de Kortrijk-, Karper-, Oostende- en Vanderdussenstraat, en op de as van de Oostendestraat.

Het AHC voorziet een budget, van ongeveer 5 miljoen euro, dat tussen 2023 en 2027 geïnvesteerd zal worden en dient om de leefkwaliteit van bewoners en gebruikers van de perimeter te verbeteren.

Het vernieuwingsprogramma laat toe om verschillende projecten, zoals de realisatie van een **nieuwe groene ruimte** binnen het huizenblok, de realisatie van een **voorziening toegankelijk voor het brede publiek**, de herinrichting van de straten... en de zogenaamde "socio-economische" acties, die erop gericht zijn bewoners te ondersteunen in projecten die werken rond welzijn, sociale cohesie, cultuur, duurzaamheid, ... op poten te zetten.

Het programma voorziet ook in een 'participatief budget', waarbij de bewoners zelf kunnen kiezen waar een deel van het budget naartoe gaat en waarmee bewoners hun eigen projecten kunnen realiseren.

De doelstellingen van het AHC zijn:

- **Doel 1** ontharden van de binnenkant van het bouwblok om te kunnen voorzien in meer groen in de stad en de klimaatsverandering tegen te gaan
- **Doel 2** het verbeteren van de kwaliteit van gebouwen, in eerste instantie door hun renovatie, dan door afbraak & heropbouw of nieuwbouw
- **Doel 3** het creëren of verbeteren van de openbare ruimte (wegennet, pleinen) en groene ruimtes (parken)
- **Doel 4** het vergroten van de mix van functies, het verbeteren van het aanbod van lokale voorzieningen en het aanmoedigen van zachte mobiliteit (fietsen, wandelen).

1.1 Le rôle du CACI

Expérimenter dans un projet pilote CACI 1^{ère} génération

Le cadre juridique est celui des Contrats de Quartier Durables, mais ce test permet de réfléchir à l'élaboration d'une réglementation spécifique pour le "CACI". La priorité de cette première génération de CACI est donc de comprendre et de travailler avec les spécificités de ces périmètres plus serrés. Réussir à entamer une nouvelle dynamique de "participation de proximité" est essentiel, d'où l'importance d'établir un contact avec les habitant.e.s et les usagers du quartier, de l'axe et de l'îlot.

Les différentes déclinaisons de plan d'aménagement correspondent systématiquement à des agendas spécifiques en termes de rénovation urbaine. Il y a eu :

- la rénovation et l'amélioration du cadre de vie des quartiers plus fragilisés pour les Contrats de Quartier (CQ) ;
- l'intégration des enjeux environnementaux à l'échelle des territoires et des Contrats de Quartiers Durables (CQD) ;
- la prise en compte de l'échelle métropolitaine dans la réalisation des équipements de proximité avec les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) ;
- l'intégration des infrastructures sportives au sein des complexes scolaires acquises avec la 6^{ème} réforme pour les Contrats École (CE).

Dans la logique de mise en œuvre du plan guide pour la rénovation urbaine, l'instrument du CACI affiche comme ambition tout-à-fait actuelle la désimperméabilisation du sol en intérieur d'îlot, la lutte contre les îlots de chaleur et l'approche intégrée de rénovation d'artères urbaines.

Nous pensons que cet instrument, de par la taille de son périmètre, doit être mobilisé comme un levier d'amplification drastique des effets recherchés historiquement par les contrats de quartier, c'est-à-dire, premièrement, l'approfondissement de l'implication citoyenne (en général les processus de participation « attire » 2% de la population (Noyer & Raoul, 2008)), puis la rénovation du bâti et l'intégration des différentes politiques sectorielles menées par la Région et la commune. Cet approfondissement, intégré spatialement, ce que rend possible le resserrage du périmètre d'un CACI, est ce qui nous semble être la spécificité de cet instrument et que nous voulons exploiter au maximum.

De rol van het AHC

Experimenteren met een piloteproject 1^e generatie AHC

Het wettelijke kader is dat van de wijkcontracten, maar deze test stelt ons in staat om na te denken over het opstellen van specifieke AHC-regelgeving. De prioriteit van deze eerste generatie AHC's is dus om de specifieke kenmerken van deze kleine gebieden te begrijpen en ermee te werken. Het is essentieel om een nieuwe dynamiek van "lokale participatie" op gang te brengen, vandaar het belang om contact te leggen met de bewoners en gebruikers van de wijk, de as en het huizenblok.

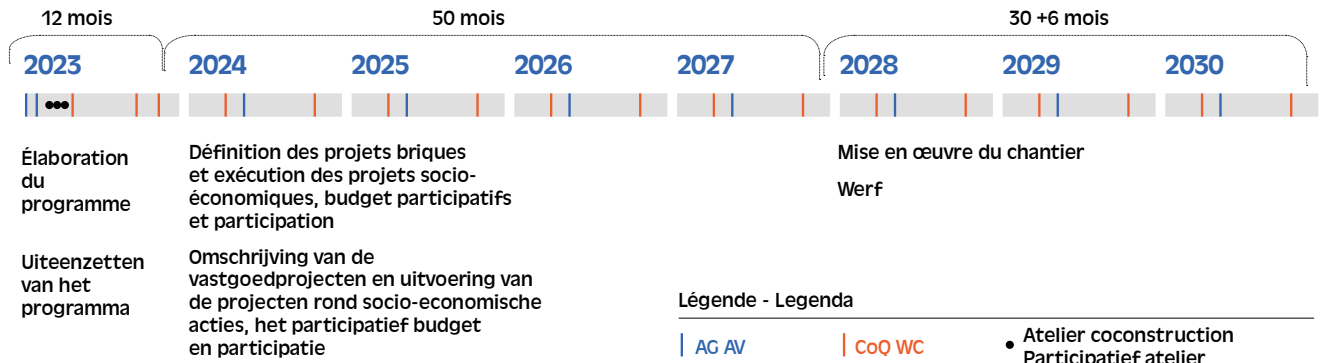
De verschillende soorten ontwikkelingsplannen komen systematisch overeen met specifieke agenda's betreffende stadsvernieuwing. Er is :

- de renovatie en verbetering van de leefomgeving in de meest kwetsbare wijken voor de Wijkcontracten (WC) ;
- de integratie van milieukwesties op regionale schaal en proefprojecten voor de Duurzame Wijkcontracten (DWC) ;
- rekening houden met de grootstedelijke schaal bij de bouw van buurtvoorzieningen voor de Stadsvernieuwingscontracten (SVC) ;
- de implementatie van nieuwe bevoegdheden om sportfaciliteiten in scholen te financieren, verworven met de 6e hervorming voor Schoolcontracten (SC).

In overeenstemming met de uitvoering van het richtplan voor stadsvernieuwing zijn de huidige ambities van het AHC-instrument onder andere de ontharding van de bodem binnen huizenblokken, de strijd tegen hitte-eilanden en een geïntegreerde aanpak van de vernieuwing van stadsaders.

We zijn van mening dat dit instrument, door de omvang van zijn bereik, moet worden gebruikt als een hefboom om de effecten die in het verleden werden nagestreefd door wijkcontracten, drastisch te versterken. Dat wil zeggen in de eerste plaats de betrokkenheid van de burgers (over het algemeen trekken participatieprocessen 2% van de bevolking aan (Noyer & Raoul, 2008)) te vergroten, vervolgens de renovatie van gebouwen en de integratie van de verschillende sectorale beleidslijnen van het Gewest en de gemeente. Deze diepgaande, ruimtelijk geïntegreerde aanpak, die mogelijk wordt gemaakt door de beperkte omvang van een AHC, lijkt ons kenmerkend voor dit instrument en willen we ten volle benutten.

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 habitants 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 l'ordonnance 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».

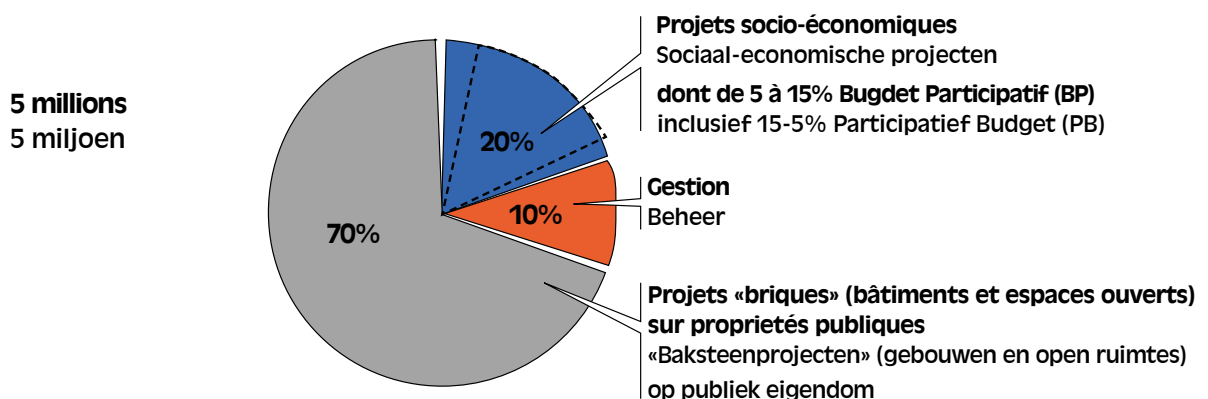
Budget

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 project-categorieën 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».



Un nouvel instrument de rénovation urbaine à l'échelle hypra-locale

Une carte «expérimentale» de l'îlot avec plan et élévation a été créée pour représenter cette partie de la ville de manière efficace et compréhensible. Cette carte, imprimée, peut être retournée pour que les noms des rues, qui semblent inversés, deviennent lisibles, avec les élévations et les numéros correspondants.

Een nieuw instrument voor stadsvernieuwing op hypra-lokale schaal

Er werd een 'experimenteel' plan en aanzicht van het huizenblok gemaakt om dit deel van de stad op een adequate en begrijpelijke manier weer te geven. Deze gedrukte kaart kan ondersteboven worden gedraaid, zodat de straatnamen, die omgekeerd lijken te zijn, leesbaar worden, met de bijbehorende aanzichten en huisnummers.





L'îlot vu d'une toiture de la rue de la Carpe.

Het huizenblok gezien vanaf een dak in de Karperstraat.

Cette photo montre le caractère minéral et très dense de l'îlot. Son intérieur est construit avec des volumes imposants qui témoignent d'un passé d'intense activité d'industrie urbaine. Il n'y a presque pas de perméabilité du sol, et la végétation est pratiquement inexistante.

L'équipe qui a travaillé sur la rédaction de ce dossier n'a pas eu accès à cet espace lors du diagnostic, les photos ont donc été prises depuis les habitations, grâce au processus participatif de porte-à-porte.

Deze foto toont het bebouwde en zeer dichte karakter van dit huizenblok. Het interieur bestaat uit imposante volumes die stille getuigen zijn van de voormalige intensieve stedelijke industrie. De bodem is zo goed als ondoorlaatbaar en er is bijna geen vegetatie.

Het team dat aan dit dossier werkt, had tijdens de diagnostische fase geen toegang tot dit gebied, dus werden de foto's genomen vanuit de aangrenzende woningen van de bewoners.

1.2 Vision et équipe

Vision

Comme déjà écrit plus haut, nous pensons que cet instrument, de par la taille de son périmètre, doit être mobilisé comme un levier d'amplification drastique des effets recherchés historiquement par les contrats de quartier, c'est-à-dire, premièrement, l'approfondissement de l'implication citoyenne. Cet approfondissement, est rendu possible par le resserrement du périmètre d'un CACI. Il est ce qui nous semble être la spécificité de cet instrument et que nous voulons exploiter au maximum.

Cela passe par du **porte-à-porte (ou méthode du deep canvassing)**, avec un audit des biens, basées sur une **démarche d'écoute plus qu'une démarche de conviction**. Cela consiste avant tout à aller poser des questions et à ouvrir des lieux de discussions pour voir ensuite ce que l'on peut faire ensemble. De même, le lien entre ce bâti et espace ouvert, et le travail de définition du programme et de l'aménagement d'un nouvel espace vert au cœur de l'îlot, devra servir de catalyseur pour discuter de l'ensemble des opérations. L'approche générale va s'appuyer un maximum sur les contacts, les réseaux interpersonnels et des ateliers (maquette itinérante, promenade avec personnes clefs, tables rondes, écrans dans l'espace public avec une attention particulière pour les jeunes et les femmes) réalisés par le CQD Étangs Noirs, mais cherchera donc à « ancrer » plus profondément le processus au plus proche des habitant.e.s et des acteurs du quartier.

Dans cette approche l'aspect communicationnel est déterminant. La carte d'orientation a pour cela été produite par nos experts en graphisme et communication (Spec uloos), non pas en reprenant les symboles propres aux urbanistes, qui dominent la communication, principalement cartographique, des autres projets urbains, mais en partant de l'image d'une maquette de quartier, permettant à toutes et à tous non seulement de se figurer l'espace, mais surtout de conscientiser leur habitation en trois dimensions (cette carte est visible dans la page précédente).

Visie en team

Visie

Zoals hierboven geschreven, zijn wij van mening dat dit instrument, door de grootte van zijn perimeter, moet worden ingezet als een hefboom om de effecten die in het verleden werden nagestreefd door wijkcontracten, drastisch te versterken, d.w.z. in de eerste plaats de betrokkenheid van de burgers vergroten. Het vergroten van de betrokkenheid wordt mogelijk gemaakt door de beperkte reikwijdte van het AHC. Dit primordiaal kenmerk van dit instrument willen we maximaal benutten.

Dit houdt in huis-aan-huiswerving (of de 'deep canvassing'-methode), met een audit van eigendommen die meer gebaseerd is op luisteren dan op overtuigen. Het gaat vooral om vragen stellen en discussiefora openen om te kijken wat we samen kunnen doen. Ook de link tussen de gebouwde en de open ruimte, en het definiëren van het programma en de aanleg van een nieuwe groene ruimte in het hart van het huizenblok, moet als katalysator dienen voor de discussie over het geheel. De algemene aanpak zal zoveel mogelijk gebaseerd zijn op de contacten, netwerken en workshops (rondreizend model, wandeling met sleutelfiguren, rondetafelgesprekken, schermen in de openbare ruimte met bijzondere aandacht voor jongeren en vrouwen) gerealiseerd in het kader van het DWC Zwarte Vijvers, maar zal ook trachten het proces zo dicht mogelijk bij de bewoners en belanghebbenden van de wijk te brengen en er te 'verankeren'.

In deze aanpak, ondersteund door Cosmopolis, is het communicatieaspect bepalend. De oriëntatiekaart is gemaakt door onze grafische en communicatie-experts (Spec uloos) niet met symbolen die eigen zijn aan stedenbouwkundigen en die de communicatie van andere stadsprojecten domineren, voornamelijk cartografisch, maar met het beeld van een schaalmodel van de wijk, zodat iedereen zich niet alleen een voorstelling kan maken van de ruimte, maar zich vooral bewust wordt van zijn woning en omgeving in drie dimensies (deze kaart is te zien op de vorige pagina).



Un zoom sur l'îlot, photo aérienne prise de BruGIS 2021.

Een zoom op het huizenblok, photo van BruGIS 2021.

L'équipe

L'instrument du CACI a été exploré pour comprendre comment il peut transformer la ville. Cette forme d'expérimentation a été prise en charge par une équipe expérimentée.

Karbon' est une structure formée par des architectes et urbanistes engagé.e.s qui possède une connaissance approfondie du terrain et une approche mêlant la recherche théorique à une pratique continue sur le territoire bruxellois. Karbon' compte à son actif de nombreux projets et études qui témoignent de sa capacité de coordination et la mise en dialogue des acteurs ainsi qu'à affronter des enjeux territoriaux, urbains et architecturaux aux échelles et contextes très variés. Notamment, Karbon' a piloté plusieurs programmes de revitalisation urbaine.

Avec **Cosmopolis - Centre for Urban Research (VUB)** des chercheur.se.s développent des méthodes d'analyses des quartiers à la croisée entre anthropologie, urbanisme et action sociale. Dans le projet de rénovation urbaine, ils cherchent notamment à soutenir des méthodes de collaborations entre travailleur.e.s de terrain et décideurs et entre professionnels du «social» et du «technique». C'est **Younes Rifaad** qui est la personne de contact et qui est en charge de la première prise de contact avec les habitant.e.s notamment grâce au portes-à-portes.

Responsible Young Architects (RYA) est un atelier d'architecture et un bureau d'étude et de conseil qui se concentre sur des projets d'architecture ayant une haute valeur environnementale, où les matériaux naturels tels que ballots de paille, fibres de bois et de cellulose, panneaux de roseaux, liège, cloisons en terre-paille, ... prennent une importance particulière, et avec d'excellentes performances thermiques. RYA offre également une expertise dans les domaines de développement durable (réemploi, gestion de l'eau, matériaux naturels, etc.) et dans la conception de bâtiments à haute performance énergétique (audits énergétiques, dimensionnement énergétique, conseil PEB).

Oteas est un bureau d'études spécialisé dans l'écologie, la nature, l'environnement et l'agriculture. Il est actif dans les environnements urbains et ruraux. Le bureau soutient des projets où la nature, le vert ou le bleu-vert sont centraux. Les projets de désimpermeabilisation ou de verdissement, les tracés bleu-vert, la conception et la gestion de la nature ou l'intégration de l'agriculture durable dans un contexte métropolitain sont donc quelques-uns des projets qu'Oteas soutient.

Spec uloos est une structure de graphisme basée à Bruxelles. Le studio oeuvre principalement dans le domaine culturel ou public, associé à des missions pédagogiques. Spec uloos envisage un travail dans son ensemble, tenant compte de ses tenants et aboutissants et de son impact sur la culture.

Het team

Het AHC-instrument dient nog verkend te worden om na te gaan hoe het de stad mee kan veranderen. Dit experiment wordt aangegaan door een team met veel ervaring.

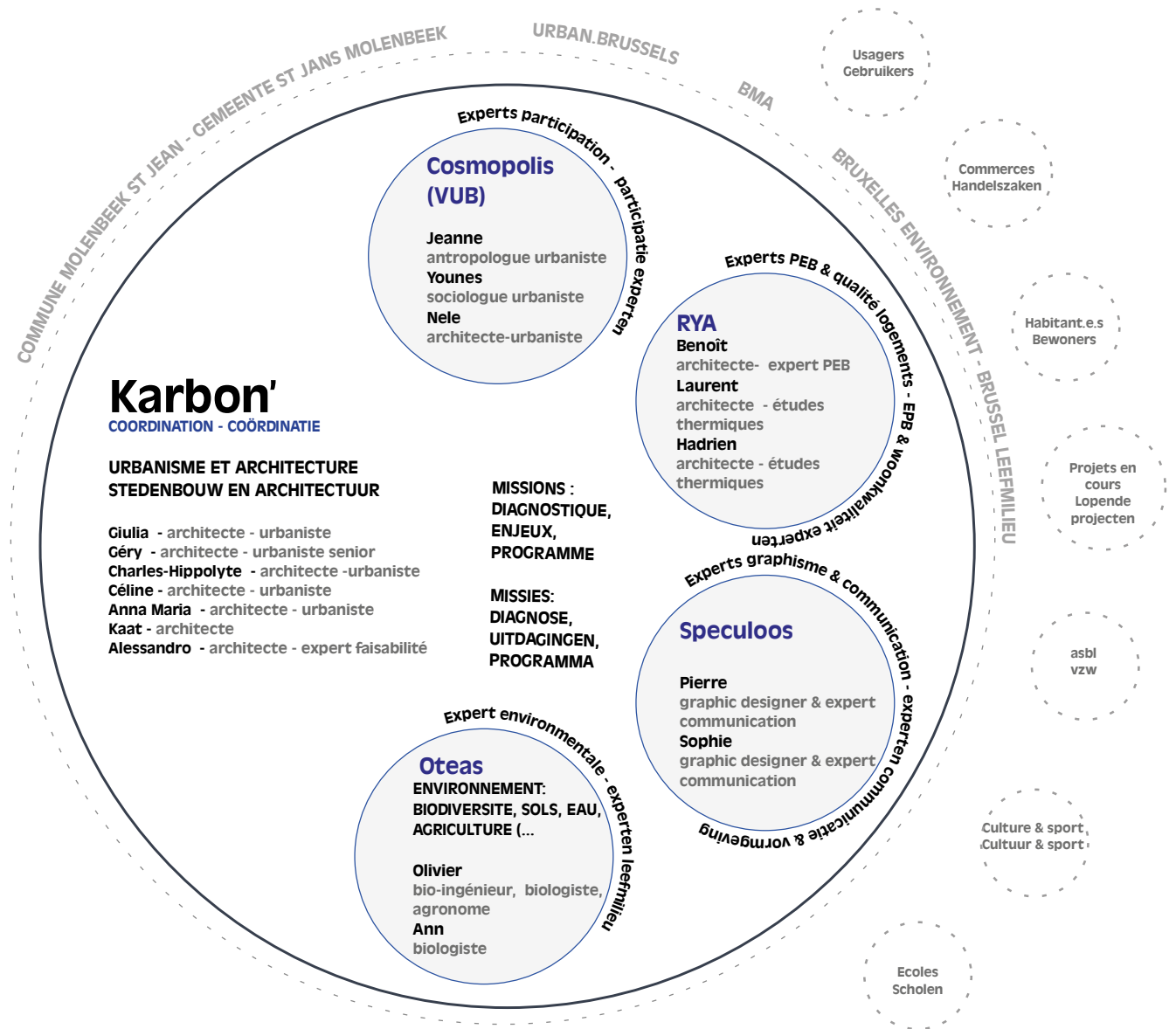
Karbon' is een structuur gevormd door geëngageerde architecten en stedenbouwkundigen met een grondige terreinkennis en een aanpak die theoretisch onderzoek linkt aan de praktijk in het Brussels Gewest. Karbon' buigde zich reeds over verschillende projecten en studies waarbij het verschillende actoren coördineerde en samenbracht en waarbij het geconfronteerd werd met territoriale, stedelijke en architectonische kwesties op verschillende schaalniveaus en in verschillende contexten. Karbon' heeft met name verschillende stadsvernieuwingsprogramma's geleid.

Cosmopolis – Centre for Urban research (VUB) ontwikkelt onderzoek en methodes van wijkanalyse geïnspireerd door antropologie, stedenbouw en sociale actie. Binnen de stadsvernieuwingsprojecten zoeken zij vooral methoden die de samenwerking tussen verschillende lokale actoren, beleidsmakers en 'sociale' en 'technische' professionals mogelijk maken. Hier zal **Younes Rifaad** contactpersoon zijn. Hij zal aan de hand van huis-aan-huiswerving het eerste contact met de bewoners leggen.

Responsible Young Architects (RYA) is een architectuuratelier- en bureau dat advies geeft op vlak van architectuur met hoge duurzaamheidswaarde, waar natuurlijke materialen zoals riet, houtvezel- en cellulose, rietpanelen, kurk, ... met daarenboven uitstekende thermische eigenschappen een belangrijke rol innemen. RYA biedt evenwel expertise in duurzaamheid (hergebruik, waterbeheer, natuurlijke materialen) en in het ontwerpen van gebouwen met hoge energetische waarde (energetische audits, EPC score).

Oteas is een studiebureau gespecialiseerd in ecologie, natuur, omgeving en landbouw. Ze zijn actief in stedelijke en landelijke contexten. Het bureau ondersteunt projecten waar natuur, groen of blauw-groen centraal staan. Projecten van ontharding of vergroening, blauw-groene trajecten, ontwerp en beheer van natuur of integratie van duurzame landbouw in een stedelijk context zijn enkele projecten die oteas ondersteunt.

Spec uloos is een grafisch collectief in Brussel. Deze studio werkt vooral in het publieke of culturele sector, gekoppeld aan pedagogische opdrachten. Spec uloos beschouwt in zijn werk het geheel door rekening te houden met de ins en outs en zijn impact op de cultuur.



L'équipe qui a développé les dossier de base du CACI.

Het team dat de AHC-basisdossiers heeft ontwikkeld.

1.3 Méthode et processus

La méthode mis en œuvre a été élaborée dans la phase de sélection (un marché à procédure négociée sans publication). Cette méthode consistait en trois piliers : une participation basé sur la rencontre individuelle, une forte communication et des moments d'échange et cocréation avec les habitants et habitantes.

Le processus de participation pour le CACI se veut donc pragmatique dans le temps qui nous a été offert, innovant dans son approche hyper locale, plus individuelle, et complémentaire des processus en cours.

Un temps court mais ancré pour le plus long terme

Nous avons imaginé la trajectoire participative comme devant s'entendre sur le long terme du projet CACI (2024-2030), voire idéalement dépasser la mise en œuvre du CACI lui-même et devenir pérenne (par exemple avec des projets partagés qui seraient bien ancrés dans le contexte local, comme les jardins partagés, les communautés énergétiques locales, etc.) Nous avons, dès le lancement de l'élaboration du dossier de base, tenté d'ancrer les prémises de ce projet. Un grand défi reste de parvenir à poursuivre la trajectoire dans les prochaines années de réalisation du CACI. Il est important que les méthodes soient répétées, les contacts poursuivis notamment grâce à une collaboration avec les acteurs associatifs et communaux locaux. Vu la difficulté de créer une relation de confiance avec la population, chacun des épisodes participatifs devront être envisagés dans le temps long. Il s'agira aussi d'assurer et de poursuivre les moyens de communication et le graphisme mis en place depuis mai 2023 (liste de contact e-mail, téléphonique,...).

Un contexte de sollicitation forte

La trajectoire de participation s'est voulue également pragmatique dû au contexte dans lequel le CACI prend forme au milieu de nombreux autres projets de rénovation urbaine passés, actuels et futurs qui ont chacun été soutenu (ou seront soutenus) par des bureaux d'étude et des trajectoires participatives plus ou moins longues et différentes (CRU6, CQD Étangs Noirs, CQD Autour du Parc de l'Ouest, Contrat Ecole). Le processus spécifique du CACI a veillé à s'ancrer dans les dispositifs déjà mis en place tel que les AG et CoQ du CQD Étangs Noirs, et du Contrat École, et les plateformes et réseaux initiés par ceux-ci (nous pensons notamment au projet rénovation R+ et projet convivial et durable). Partant du constat que la popu-

Méthode en proces

De gebruikte methode werd ontwikkeld tijdens de selectiefase (een onderhandeld procedurecontract zonder publicatie). Deze methode bestond uit drie pijlers : participatie op basis van individuele gesprekken, sterke communicatie en momenten van uitwisseling en co-creatie met de bewoners.

Het participatieproces voor de CACI is dus pragmatisch in de beschikbare tijd, vernieuwend in zijn hyperlokale, meer individuele aanpak en complementair met de huidige processen.

Een kort tijdsbestek, maar verankerd voor de langere termijn

We stelden ons het participatietraject voor als een traject dat over de lange termijn van het AHC verloopt (2024-2030), of idealiter zelfs verder zou gaan dan de uitvoering van het AHC en een blijvend element zou worden (bijvoorbeeld voor gemeenschappelijke projecten die goed verankerd zouden zijn in de lokale context, zoals gedeelde tuinen, lokale energiegemeenschappen, enz.). Al van bij de opstart van het basisdossier hebben we getracht de uitgangspunten van dit project te verankeren. Het zal een grote uitdaging zijn om het AHC-traject de komende jaren te handhaven. Het is belangrijk dat de gebruikte methoden worden herhaald en dat de contacten worden onderhouden, in het bijzonder door samen te werken met lokale verenigingen en lokale autoriteiten. Aangezien het moeilijk is om een vertrouwensrelatie met de lokale bevolking op te bouwen, zal elk van de participatieve hoofdstukken over een lange periode moeten worden bekeken/bedacht. De communicatie- en grafische tools die sinds mei 2023 in gebruik zijn (lijst van contactpersonen e-mail, telefoon...) dienen te worden gehandhaafd en voortgezet.

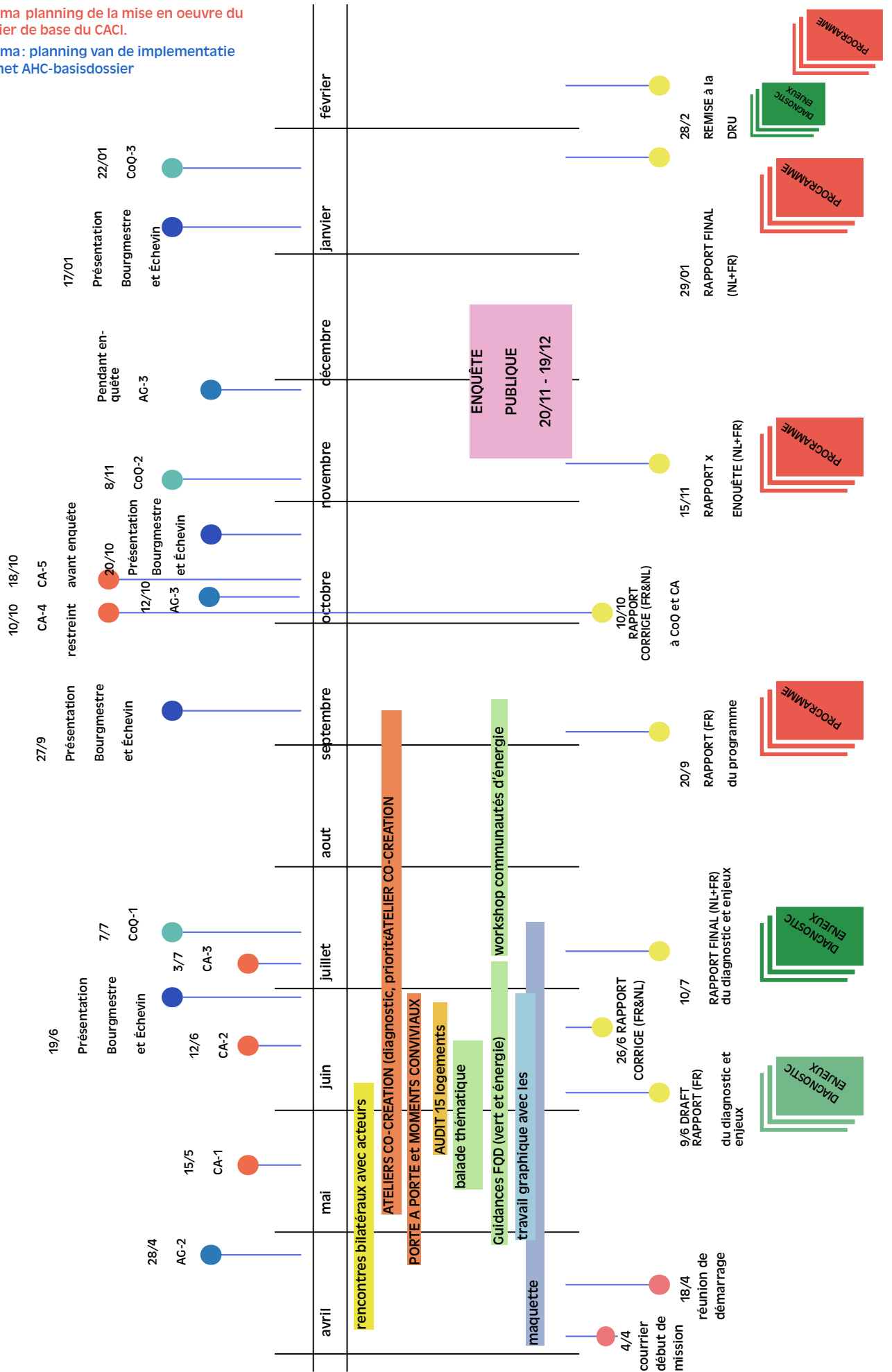
De context waarin het AHC vorm krijgt

Te midden van talrijke andere vroegere, huidige en toekomstige stadsvernieuwingsprojecten, die elk ondersteund werden (of zullen worden) door adviesbureaus en participatieve processen van verschillende duur en omvang (SVC, DWC Zwarte Vijvers, DWC Westpark, Schoolcontract). Het specifieke proces van de AHC heeft ervoor gezorgd dat het is verankerd in de reeds bestaande mechanismen, zoals de AV's en WC's van het DWC Zwarte Vijvers en het schoolcontract, en de platformen en netwerken die door deze zijn geïnitieerd (we denken in het bijzonder aan het R+ Renovatieproject en het project Gezellig en duurzaam). Aangezien er al een beroep wordt gedaan op het publiek om deel te nemen, was het onze zorg om

1 - Le CACI, c'est quoi ? - Wat is het AHC?

Schéma planning de la mise en oeuvre du dossier de base du CACI.

Schema : planning van de implementatie van het AHC-basisdossier



lation est déjà sollicitée, notre souci a été de ne pas essouffler les acteurs prenant part à la participation (habitant.e.s, usagers et associations) ni de les submerger. Il a fallu donc susciter l'intérêt du CACI à la juste échelle.

Un projet hypra local et une participation hypra locale: le porte-à-porte ou « Deep canvassing »

La participation hypra locale a été assurée grâce à une attention très particulière donnée à l'invitation adressée aux habitant.e.s à prendre part au projet. Nous avons donc basé notre démarche principalement sur la méthode du porte-à-porte et la création de supports de communication évolutifs. L'une de nos principales motivations a été d'approcher le citoyen plutôt que de le convier à des moments d'informations en espérant qu'il ou elle s'y présente. La logique de la méthode s'est basée sur l'importance:

- d'être très localement ancré pour identifier les besoins locaux,
- de parvenir à établir des relations de confiance avec les habitant.e.s, avec notamment un souci de prendre en compte leurs réalités individuelles affectées par le cadre bâti et qui affecteront la future dynamique du périmètre et du projet de rénovation urbaine.

Nous avons donc proposé une démarche qui prend le temps de l'écoute plutôt qu'une démarche de conviction. Qui consiste avant tout à aller poser des questions et à ouvrir des lieux de discussions pour voir ensuite ce que l'on peut faire ensemble. Cette approche a été utile:

- dans un premier temps pour informer les habitant.e.s et les usagers au sujet du CACI.
- Ensuite, elle nous a permis de mieux comprendre qui vit dans le quartier.
- Et finalement elle nous a permis d'activer un réseau d'habitant.e.s pour co-construire des formes de participation plus actives.

Par notre présence répétée dans les rues d'Ostende, de Courtrai, de la Carpe et Vanderdussen, la méthode du porte-à-porte nous a également permis de développer une connaissance plus ethnographique du quotidien du quartier. Inversement, Younes, en charge de porte-à-porte intensif commençait à être reconnu et interpellé dans la rue par des habitant.e.s ou usagers.

ervoor te zorgen dat de actoren die betrokken zijn bij de deelname (bewoners, gebruikers en verenigingen) niet uitgeput of overweldigd zouden raken. Het was dus belangrijk om interesse voor het AHC op de juiste schaal op te wekken.

Een hypra-lokaal project en hypra-lokale participatie: huis-aan-huisbezoeken of «deep canvassing»

De hypra-lokale participatie werd verzekerd door bijzondere aandacht te besteden aan het uitnodigen van de bewoners om deel te nemen aan het project. Daarom baseerden we onze aanpak voornamelijk op huis-aan-huisbezoeken en de creatie van evoluerende communicatiemediën. Een van onze belangrijkste drijfveren was om mensen te benaderen in plaats van ze uit te nodigen voor informatiesessies in de hoop dat ze zouden komen opdagen. De grondgedachte achter de methode was gebaseerd op het belang van:

- zeer lokaal geworteld zijn om lokale behoeften te identificeren
- een vertrouwensrelatie opbouwen met bewoners, met een bijzondere zorg om rekening te houden met hun individuele realiteiten zoals die worden beïnvloed door de gebouwde omgeving en die de toekomstige dynamiek van het gebied en het stadsvernieuwingsproject zullen beïnvloeden.

We hebben daarom een aanpak voorgesteld die de tijd neemt om te luisteren in plaats van te overtuigen. Het gaat vooral om het stellen van vragen en het openen van gebieden voor discussie, zodat we vervolgens kunnen zien wat we samen kunnen doen. Deze aanpak was gebaseerd op het belang om:

- ten eerste om de bewoners en gebruikers te informeren over AHC
- ten tweede om beter te begrijpen wie er in de wijk woont. En ten slotte konden we zo een netwerk van bewoners activeren om actievere vormen van participatie te co-construeren.

Door onze herhaalde aanwezigheid in de straten van Oostende-, Kortrijk-, Karper- en Vanderdussenstraat, stelde de huis-aan-huismethode ons ook in staat om een meer ethnografische kennis van het dagelijkse leven in de wijk te ontwikkelen. Omgekeerd begon Younes, die verantwoordelijk was voor de intensieve huis-aan-huisbezoeken, op straat herkend en onder-vraagd te worden door bewoners en gebruikers.

1 - Le CACI, c'est quoi ? - Wat is het AHC?

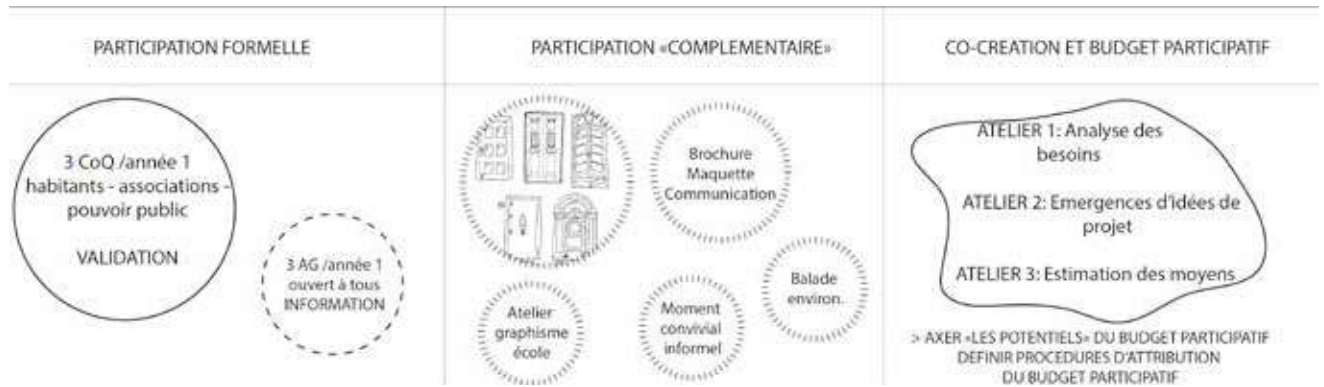
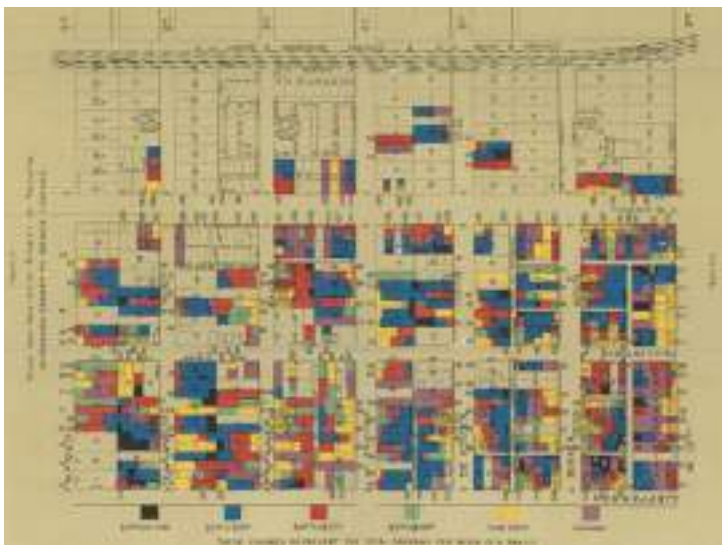


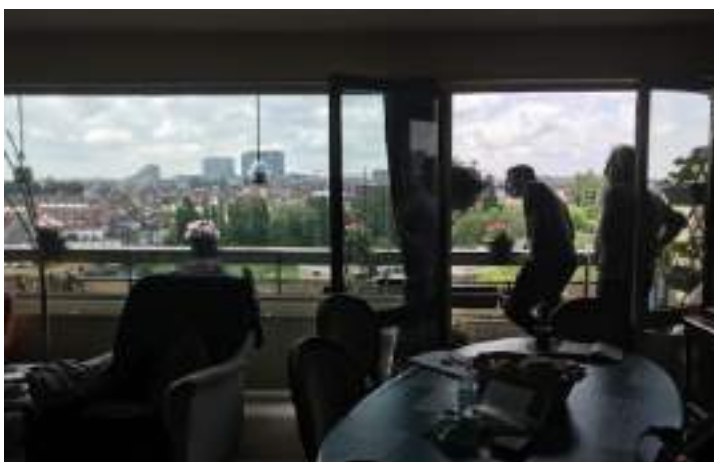
Schéma méthode.

Schema : metode.



Référence Exemple de système de collecte d'information, Hull-House wages maps, (Kelley, 1895).

Referentie Voorbeeld van een systeem om informatie te verzamelen, Hull-House loonkaarten, (Kelley, 1895).



Référence: Visite technico-sociale chez Gandhi, Molenbeek ©Cosmopolis.

Referentie Sociaal-technisch bezoek aan Gandhi, Molenbeek ©Cosmopolis.

Limite de la méthode

Nous avons néanmoins été confrontés à plusieurs limites de notre méthode. Nous constatons que malgré le contact interpersonnel et l'expression d'un intérêt par les habitant.e.s, il n'est pas aisé de transformer cette intérêt en implication et participation plus active. La barrière de la langue peut être pointée dans la difficulté à informer les habitant.e.s (et encore plus de leur permettre de participer aux AG, CoQ ou ateliers). Beaucoup de personnes rencontrées ne parlaient ni français, ni anglais, ni néerlandais. Plusieurs résidents ont également exprimé de la méfiance par rapport à nous, et cela encore plus lorsqu'il s'agit de proposer une visite technique du domicile ou d'aborder des sujets plus intimes. Enfin, on peut aussi parler d'un désintérêt pour le CACI chez certains. En début de mission nous pensions que la réalisation d'un projet à l'échelle d'un îlot aurait été très motivante pour les habitant.e.s qui auraient été impactés directement (positivement ou négativement).

Sur le terrain nous avons pu constater que soit les gens montrent un intérêt d'être tenus informés, sont souvent enthousiastes de savoir que des améliorations vont voir le jour dans leur quartier, mais ils n'ont pas envie de participer activement à la réflexion, soit nous n'arrivons pas à démontrer les intérêts et les profits qu'ils pourraient tirer de ce type de projet. Encore très peu d'habitant.e.s voient dans le CACI une opportunité d'améliorer leur quotidien.

Le temps du porte-à-porte démontre tout de même être un moyen très efficace pour entrer en contact et pour savoir à qui on s'adresse, mais il demande du temps d'établir un lien de confiance envers les personnes qui viennent vers eux et envers l'institution qu'elles représentent. Grâce au porte-à-porte, nous connaissons beaucoup de situations auxquelles sont confrontés les habitant.e.s, ce qui nous permet de les prendre en compte dans le projet de rénovation avec ou sans leur participation active. Nous espérons que ces contacts personnels permettraient d'activer les habitant.e.s à créer ou renforcer leur réseau de voisinage, par exemple en expliquant le projet à leur voisins. Après deux mois de terrain, de rencontres et de contacts, nous constatons des bribes de création d'un tel réseau de voisinage, mais qui demandera encore du soutien. Nous espérons que ce contact personnel activerait également les citoyens, également par exemple pour parler à leurs voisins, mais il est nécessaire de creuser la méthodologie pour activer les citoyens dans le cadre du CACI.

Beperkingen van de methode

We werden niettemin geconfronteerd met verschillende beperkingen van onze methode. We ontdekten dat ondanks het interpersoonlijke contact en de uitging van interesse door bewoners, het niet eenvoudig was om deze interesse om te zetten in actievere betrokkenheid en participatie. De taalbarrière kan worden genoemd als een factor in de moeilijkheid om bewoners te informeren (en nog meer om hen in staat te stellen deel te nemen aan AV's, WC's of ateliers). Veel van de mensen die we ontmoetten spraken noch Frans, noch Engels, noch Nederlands. Verschillende bewoners uitten ook wantrouwen tegenover ons, vooral wanneer het ging over het aanbieden van een technische rondleiding in het tehuis of het bespreken van meer intieme onderwerpen. Ten slotte was er bij sommige bewoners ook een gebrek aan interesse in de CACI. Aan het begin van het project dachten we dat het uitvoeren van een project in het hele blok erg motiverend zou zijn geweest voor de bewoners die er direct mee te maken zouden krijgen (positief of negatief).

In het veld merkten we dat mensen ofwel interesse toonden om op de hoogte gehouden te worden en vaak enthousiast waren omdat ze wisten dat er verbeteringen in hun buurt zouden worden aangebracht, maar geen zin hadden om actief deel te nemen aan de discussies, of we waen niet in staat om de belangen en voordelen aan te tonen die ze uit dit soort projecten konden halen. Nog steeds zien heel weinig bewoners het AHC als een kans om hun dagelijks leven te verbeteren.

Huis-aan-huiswerving is nog steeds een zeer effectieve manier om contact te leggen en uit te vinden met wie je praat, maar het kost tijd en het opbouwen van een vertrouwensband met de mensen die naar je toe komen en met de instelling die je vertegenwoordigt. Dankzij huis-aan-huiswerving zijn we bekend met veel van de situaties waar bewoners mee te maken hebben, waardoor we er rekening mee kunnen houden in het renovatieproject, met of zonder hun actieve deelname. We hoopten dat deze persoonlijke contacten de bewoners zouden aanmoedigen om hun buurtnetwerk te creëren of te versterken, bijvoorbeeld door het project uit te leggen aan hun burens. Na twee maanden in het veld mensen te hebben ontmoet en contacten te hebben gelegd, zien we het begin van zo'n buurtnetwerk, maar het heeft nog steeds ondersteuning nodig. We hadden gehoopt dat dit persoonlijke contact ook de burgers zou activeren, bijvoorbeeld om met hun burens te praten, maar de methodologie om de burgers te activeren in het kader van de CACI moet verder onderzocht worden.



Photo du porte-à-porte avec Younes.

Foto huis-aan-huiswerving met Younes.

Diverses audiences, diverses intensités et expressions de divers besoins

La trajectoire participative, bien que la plus inclusive et transparente possible, a suivi deux niveaux d'intensité. Un niveau de participation et potentiel co-construction avec un noyau engagé principalement composé d'habitant.e.s de l'îlot. Un niveau plutôt informatif sur les projets en cours pour assurer une réelle transparence du projet. En effet, le périmètre de l'îlot et de l'axe reste un espace hyper local qui ne pourra répondre à tous les besoins du quartier. De plus, comme le propose le Contrat de Quartier Durable Étangs Noirs ces futurs aménagements publics représentent un maillon dans une chaîne plus grande, qui collectivement devront accueillir tout genre de public.

Verschillende doelgroepen, verschillende intensiteiten en verschillende behoeften

Het participatietraject, hoewel zo inclusief en transparant mogelijk, volgde twee niveaus van intensiteit. Een niveau van participatie en potentiële co-construction met een geëngageerde kern van bewoners van het blok. Een niveau van informatie over de lopende projecten, om echte transparantie in het project te garanderen. In feite blijft de omtrek van het blok en de as een hyper-lokale ruimte die niet aan alle behoeften van de wijk kan voldoen. Bovendien vormen deze toekomstige openbare voorzieningen, zoals voorgesteld in het duurzame wijkcontract Zwarte Vijers, een schakel in een grotere keten, die collectief alle soorten publiek moet huisvesten.

L'ouverture des thématiques abordées

Le porte-à-porte et la rencontre au plus proche permet de rester ouvert aux sujets et envies des habitant.e.s. L'outil CACI nous a semblé parfaitement adapté pour s'aligner aux plus proches des difficultés et besoins des habitant.e.s tels que pointés lors du CQD Étangs Noirs (propreté, manque d'espaces verts, bruits, stationnement, inconfort des logements). Finalement, tout au long du processus de participation, nous avons veillé à anticiper des programmes ou propositions excluant, qui pourraient engendrer de la gentrification, en restant attentif à prendre en compte les difficultés des plus vulnérables (absent des moments de co-création et de consultation) avec l'idée qu'un projet qui fonctionne pour le plus vulnérable fonctionne pour tous.

Ateliers participatifs et Budget participatif

La nouveauté du 'budget participatif-coopératif' au sein du CACI a été un élément centrale dans les débats. Ce budget est défini comme «un processus ou mécanisme par lequel la population définit la destination d'une partie des ressources publiques». La procédure de lancement et de sélection des projets doit être amorcée lors de l'année d'élaboration de ce présent dossier. Par ailleurs, la destination du budget participatif, c'est à dire la définition des opérations et actions éligibles reste ouverte. Notamment concernant la création de communautés d'énergie ou mise en place de panneau solaire sur du patrimoine privé est envisageable, mais non encore certifié. La procédure de lancement et de sélection des projets doit être amorcée lors de l'année d'élaboration de ce présent dossier.

La dynamique citoyenne amorcée dès le lancement du CACI a pris en compte et a informé dès le départ de l'existence de ce nouvel outil inédit qu'est le budget participatif. Tout au long du processus participatif (rencontres et ateliers) les idées et réflexions qui pourraient servir de base de discussion pour l'allocation du budget ont été collectées. Le processus d'élaboration du dossier de base a en effet anticipé comme un tremplin pour lancer et faciliter la mise en place du budget participatif pour la suite. Ainsi les moments de cocréation avec les habitant.e.s ont joué un rôle essentiel pour faire ressortir les idées.

A priori le montant des enveloppes par projet ne sera pas limité, permettant ainsi aux citoyens de choisir une affectation majeure (tel que la destination d'un équipement) ou plusieurs affectations. Néanmoins le budget participatif sera voté dans la première année d'exécution, permettant ainsi d'encore affiner le programme du CACI, ou de donner le temps nécessaire à la réalisation des projets.

Openheid in de behandelde thema's

De huis-aan-huisbezoeken en persoonlijke ontmoetingen lieten ons toe om open te blijven tov de onderwerpen die bewoners aanhalen. Het AHC lijkt ons perfect aangepast om zo dicht mogelijk bij de moeilijkheden van bewoners te komen, zoals uitgewezen met het DWC Zwarte Vijvers (vuilnis, gebrek aan groene ruimte, geluid, parking, comfort van de woningen). Ten laatste, tijdens het hele participatieproces, hebben we erop gelet om geen programma's voor te stellen die uitsluiting tot effect zouden hebben, die gentrificatie in de hand zouden spelen, terwijl we erop letten steeds aan de moeilijkheden van de meest kwetsbaren te denken (die meestal niet aanwezig zijn op participatieve momenten) met het idee dat een project dat voor de meest kwetsbaren werkt, voor iedereen werkt.

Participatieve ateliers en het participatief budget

De nieuwigheid in het AHC rond het 'participatief-coöperatief budget' was een centraal thema in onze debatten. Dit budget wordt gedefinieerd als «een proces of mechanisme waarbij de bevolking definieert waar een deel van de publieke middelen zullen besteed worden». De startprocedure en selectie van projecten moet aangekaart worden in het jaar van de uiteenzetting van het dossier. Daarnaast dient de bestemming van het participatief budget, dwz de definitie van de ingrepen en acties, vrij te bepalen vallen. Vooral de creatie van een energiegemeenschap of het plaatsen van zonnepanelen op privé-eigendom is denkbaar, maar nog niet verzekerd.

De burgerdynamiek vanaf de start in het AHC heeft zich erop gericht om vanaf het begin van de tool burgers te informeren over het participatief budget. Tijdens de participatieve projecten (ontmoetingen en ateliers), werden nuttige ideeën en bedenkingen die als basis voor een collectieve discussie konden dienen verzameld. Het elaboratie proces van het dossier zal dienen als springplank om de toekomst van het participatief budget te verzekeren. Zo speelden de creatieve ateliers een essentiële rol om ideeën te verzamelen.

A priori zijn de budgetten per project ongelimiteerd, wat toelaat aan burgers om te beslissen over belangrijke onderdelen (zoals de bestemming van de voorziening). Toch zal het participatief budget gestemd worden in het eerste uitvoeringsjaar, wat toelaat om het programma van het AHC nog bij te sturen, of om de tijd toe te laten die sommige projecten nodig zullen hebben om te slagen.

1 - Le CACI, c'est quoi ? - Wat is het AHC?



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



Photo: le modèle est promené dans l'espace public, de l'antenne de quartier à l'école, où se déroulera l'atelier avec les élèves.

Foto: het model wordt meegenomen voor een wandeling in de openbare ruimte van het wijkfiliaal naar de school, waar de workshop met de leerlingen zal plaatsvinden.



La communication

Tel que demandé dans le cahier des charge, le CACI est l'occasion de développer une réflexion sur la communication graphique commune entre les programmes du CACI «Courtrai-Ostende», le Contrat de Quartier Durable «Étangs Noirs», le Contrat de Rénovation Urbaine 6 «Autour de Simonis» et le Contrat École «La Rose des Vents». Avec la longue expérience de Speculoos en termes d'identité graphique pour des projets urbains et publics bruxellois, nous avons opté pour une intégration des différentes identités liées aux programmes de rénovations urbaines passés dans l'identité graphique de la Commune. Il est courant que chacune des différentes équipes développe des outils visuels spécifiques pendant la période de lancement et d'activité d'un projet. Par après, il est important pour la cellule communication de la rénovation urbaine de pouvoir communiquer sur les médias sociaux principalement en cohérence avec le reste des activités communales, et donc d'abaisser le niveau de variété des styles graphiques pour converger vers une logique visuelle commune.

Pour la communication du CACI, nous avons donc développé une déclinaison spécifique de l'identité communale, et une communication selon deux axes.

Le premier provient directement du cahier des charges et est destiné à poser des bases stables. Nous avons développé plusieurs outils visuels et supports. En particulier la mise en page du dossier de base et de la démarche participative qui l'accompagne, dans une identité graphique cohérente et attractive. Selon cette même logique visuelle, des templates d'affiche, flyers, invitations à l'AG sont développés ainsi que des visuels pour les réseaux sociaux et une brochure de présentation du programme du Contrat d'Axe et d'Îlot

De communicatie

Zoals gevraagd in het bestek, is het AHC een gelegenheid om een gemeenschappelijke grafische communicatie uit te werken voor de AHC-programma's «Kortrijk-Oostende», het Duurzame Wijkcontract «Zwarte Vijvers», het stadsvernieuwingscontract 6«Rondom Simonis» en het schoolcontract «La Rose des Vents». Dankzij de jarenlange ervaring van Speculoos met grafische identiteiten voor stedelijke en publieke projecten in Brussel, hebben we geopteerd om de verschillende identiteiten die werden ontwikkeld in het kader van voorgaande stadsvernieuwingsprogramma's, te integreren in de grafische identiteit van de gemeente. Het is gebruikelijk dat elk van de verschillende teams specifieke visuele middelen ontwikkelt tijdens de lancerings- en actieve periode van een project. Vervolgens is het belangrijk dat de communicatiedienst voor stadsvernieuwing in staat is om op sociale media te communiceren op een manier die coherent is met de rest van de activiteiten van de gemeente. Coherent wil zeggen met een beperkt aantal grafische stijlen om zo te komen tot een gemeenschappelijke visuele logica.

Voor de communicatie van het AHC hebben we daarom een specifieke versie van de identiteit van de gemeente ontwikkeld, en communicatie langs twee lijnen.

Het eerste deel komt rechtstreeks voort uit het bestek en vormt een stabiele basis. Zo hebben we een aantal visuele hulpmiddelen en media ontwikkeld. In het bijzonder de lay-out van het basisdossier en het bijbehorende participatieproces, met een coherente en aantrekkelijke grafische identiteit. Volgens hetzelfde visuele logica werden templates voor posters, flyers en uitnodigingen voor de AV ontwikkeld, even-



Photo la brochure "evolutive" pour le porte à porte et les ateliers.

Foto de "evoluerende" huis-aan-huis- en workshopbrochure.

pour le public. Par ailleurs, une carte reprenant les périmètres et les projets du CACI «Courtrai-Ostende», CQD «Étangs Noirs», CRU6 «Autour de Simonis» et le Contrat École «La Rose des Vents» est dessinée afin de clarifier cette superposition progressive de projet.

Le second axe est beaucoup plus participatif. La carte simplifiée et pédagogique du périmètre, cette cartographie mentale de l'îlot+axes, doit selon nous servir de réel support pivot pour permettre de rendre lisible tout le projet. La participation des habitant.e.s de l'îlot sera soutenue largement par les supports du premier axe mais aussi du second, plus visuels et tactiles.

On peut les décrire de la façon suivante

- En profitant des synergies possibles avec le Contrat école «la Rose des vents», des workshops sont organisés à la fin de l'année scolaire 2023. Nous amenons des éléments de maquette pour représenter tout le bloc ainsi que ses alentours. Les zones d'intérêts plus distantes sont représentées aussi gestuellement, hors échelle.

Une partie des participant.e.s aux workshops, enfants et enseignant.e.s amplifient, détaillent et manipulent la maquette pour s'ajuster à leur propre vision du quartier. Certain-es se concentrent sur leurs propres habitations, d'autres sur leur alentour direct, d'autres encore sur une dimension spécifique comme par exemple bien sur le parc, mais aussi une potentielle verdurisation des toits, un système imaginaire de téléphonie autonome pour le quartier, des plans d'eau.

À une autre partie des participants, il est proposé de dessiner le quartier à partir de différents points de vue. Il y a des dessins depuis le haut, comme en plan, fort détaillés potentiellement. Il y a des dessins de biais, vue d'oiseau, avec des perspectives plus ou moins conformes. Il y a enfin des dessins de façades, dont certains réalisés à partir de vues de périscope inversés, comme certains réalisateurs préparent leurs plans de caméras avant un tournage. La sélection des dessins les plus intéressants, plutôt qu'être réalisée par des personnes extérieures, est réalisée lors de l'atelier, spécifiquement dédié à recueillir des témoignages et les réactions. Ce dialogue entre image et réaction, entre dessin et texte, est utilisé pour construire des montages riches en vécu et signifiant.

Avec une dernier groupe, ces dessins sont scannés et pris en photos sur place et assemblés pour former une grande carte/plan polymorphe. Plusieurs versions digitales peuvent cohabiter, comme autant de calques à activer ou désactiver. Ces différentes visualisations sont discutées, modifiées, amplifiées. Elles forment un univers visuel à partir duquel un imaginaire plus complet est développé.



als beelden voor sociale netwerken en een brochure waarin het programma van het as- en huizenblokcontract aan het publiek wordt gepresenteerd. Daarnaast is er een kaart getekend met de perimeters en projecten van het AHC «Kortrijk-Oostende», DWC Zwarte Vijvers, CVS6 en Schoolcontract om de progressieve overlapping van projecten te verduidelijken.

Het tweede deel dat we hebben ontwikkeld is veel meer participatief. Onzes inziens kan de vereenvoudigde en educatieve kaart van de perimeter, de mentale kaart van het huizenblok+assen, dienen als een basiselement voor het leesbaar maken van het volledige project. De participatiemomenten met de bewonders van het huizenblok zullen grotendeels worden ondersteund door de media van het eerste deel, maar ook door de media van het tweede deel, die meer visueel en tactiel zijn.

Ze kunnen als volgt worden beschreven :

- Door gebruik te maken van mogelijke synergieën met het Schoolcontract «la Rose des vents», zullen er aan het einde van het schooljaar 2023 enkele workshops worden georganiseerd. We zullen maquette onderdelen meebrengen om het hele huizenblok en zijn nabije omgeving te visualiseren. De gebieden die verder weg liggen, worden suggestief weergegeven.

Sommige deelnemers van de workshop, kinderen en leerkrachten, vergroten, detailleren en manipuleren de maquette om deze aan te passen aan hun eigen blik op de buurt. Sommigen concentreren zich op hun eigen huis, anderen op hun directe omgeving en weer anderen op een specifiek element zoals het park, maar ook op de mogelijke vergroening van de daken, een denkbeeldig autonoom telefoonnetwerk voor de buurt en waterpartijen.

Een andere groep deelnemers werd gevraagd om de wijk vanuit verschillende gezichtspunten te tekenen. Er zijn tekeningen van bovenaf, zoals een kaart, soms zeer gedetailleerd. Er zijn tekeningen vanuit een hoek, een vogelperspectief, met perspectieven die min of meer consistent zijn. Tot slot zijn er tekeningen van gevels, waarvan sommige gebaseerd zijn op omgekeerde periscoopbeelden, zoals sommige regisseurs hun camerashots voorbereiden voordat ze gaan filmen. De selectie van de meest interessante



Differentes maquettes utilisées par Steven Spielberg pour préparer ses films, avec un périscope inversé pour produire des vues à hauteur d'humain.

Verschillende maquettes die Steven Spielberg gebruikte om zijn films voor te bereiden, met een omgekeerde periscoop om beelden op menselijke hoogte te genereren.





Photo balade dans le quartier avec la maquette, Spec uloos et Cosmopolis le 21 juin 2023.
Foto: een wandeling door de wijk met de maquette, Spec uloos en Cosmopolis op 21 juni 2023.



Photo les enfants de l'école Windrose, lors d'un atelier avec Spec uloos et Cosmopolis le 21 juin 2023.

Foto: de kinderen van de Windrose School tijdens een workshop met Specu uloos en Cosmopolis op 21 juni 2023.

Avec tous ces éléments visuels et physiques, un dialogue permet de produire des catégories et mots-clés, et donc de regrouper des images polymorphes sur des critères qui peuvent être moins évidents que ceux qui apparaissent à la première lecture. Les ensembles produits, images et textes, deviennent donc des espaces de rencontres, eux aussi.

Afin de ne pas «superposer aux signes de pauvreté la pauvreté des signes» (Gérard Paris-Clavel, *Ne pas plier*, France, 1992), les ateliers sont co-animés par les animateurs de la participation et les graphistes qui prendront soin à ancrer le travail typographique et graphique dans le contexte lui-même.

- La proposition d'accompagnement à la rénovation et ses explications est explicitée de manière très visuelle dans une brochure/dépliant qui est remise en main propre et en porte à porte par les animateurs de la participation (Cosmopolis). Ce support comporte les éléments les plus essentiels de l'identité graphique, logotype, typographies et couleurs qui sont développés en fonction d'éléments présents dans le quartier lors de la phase des workshops. Des morceaux des vues des plans confectionnés lors des workshops, des vues de maquettes, des photos. Le support est principalement centré sur l'explicitation. Il est testé progressivement lors des rencontres, et modifié au fur et à mesure pour renforcer son efficacité.
- Pour rendre manifeste le processus, les nombreux déplacements de la maquette, très visuelle, dans les rues du quartier et plus particulièrement entre l'antenne de quartier de la Rue Taziaux et l'école sont mis à profit pour entrer en contact direct avec les habitantes. L'échelle du périmètre, restreinte, est mise à profit pour développer ainsi une visibilité du CACI très humains, loin des opérations de communication top-down, incontournable pour les habitant-es les moins connecté-es aux activités du quartier.

tekeningen werd niet gemaakt door buitenstaanders, maar tijdens een workshop, die specifiek gewijd was aan het verzamelen van getuigenissen en reacties. Deze dialoog tussen beeld en reactie, tussen tekening en tekst, wordt gebruikt om rijke, doorleefde en betekenisvolle collage's te maken.

Met een laatste groep worden de gemaakte tekeningen gescand, ter plaatse gefotografeerd en samengevoegd tot een grote polymorfe kaart/vlak. Verschillende digitale versies kunnen naast elkaar bestaan, door het activeren en desactiveren van de vele lagen. De verschillende beelden worden besproken, gewijzigd en benadrukt. Ze vormen een visueel universum van waaruit een totale verbeelding zich kan ontfouwen.

Met al deze visuele en fysieke elementen wordt een dialoog tot stand gebracht om categorieën en trefwoorden te verzamelen en zo polymorfe beelden te groeperen volgens criteria die misschien minder voor de hand liggen dan die welke bij de eerste lezing verschijnen. De gemaakte beelden en teksten worden daardoor ook zelf ontmoetingsplaatsen.

Om te vermijden dat «superposer aux signes de pauvreté la pauvreté des signes» (Gérard Paris-Clavel, *Ne pas plier*, Frankrijk, 1992), worden de workshops geleid door de deelnemerscoördinatoren én de grafisch ontwerpers. Deze laatsten zien er op toe dat het typografische en grafische werk in de context zelf verankerd is.

- Het voorstel voor renovatiesteun en de bijhorende uitleg worden visueel toegelicht in een brochure die huis-aan-huis wordt bezorgd door de participatiecoördinatoren (Cosmopolis). De brochure bevat de meest essentiële elementen van de grafische identiteit, logo, typografie en kleuren, die zijn ontwikkeld op basis van elementen die in de wijk aanwezig waren tijdens de workshopfase. Delen van de plannen die tijdens de workshops werden ontwikkeld, beelden van de maquettes en foto's. De brochure is vooral gericht op verduidelijking. Ze werd getest tijdens de bijeenkomsten en gaandeweg aangepast om de doeltreffendheid ervan te versterken.
- Om het proces zichtbaar te maken en om rechtstreeks in contact te komen met de bewoners werd de maquette door de straten van de wijk gedragen, met name tussen de wijkantenne in de Taziauxstraat en de school. De beperkte schaal van de perimeter wordt benut om het AHC zichtbaar, menselijk en toegankelijk te maken, cruciaal voor bewoners die niet/beperkt verbonden zijn met de wijkactiviteiten. Het AHC houdt zich dan ook ver verwijderd van top-down initiatieven.



2 - L'îlot et l'axe dans son contexte - Het huizenblok en de as in zijn context

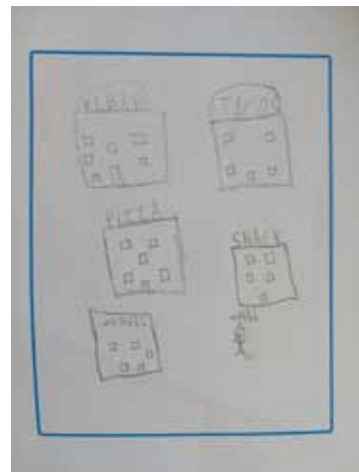
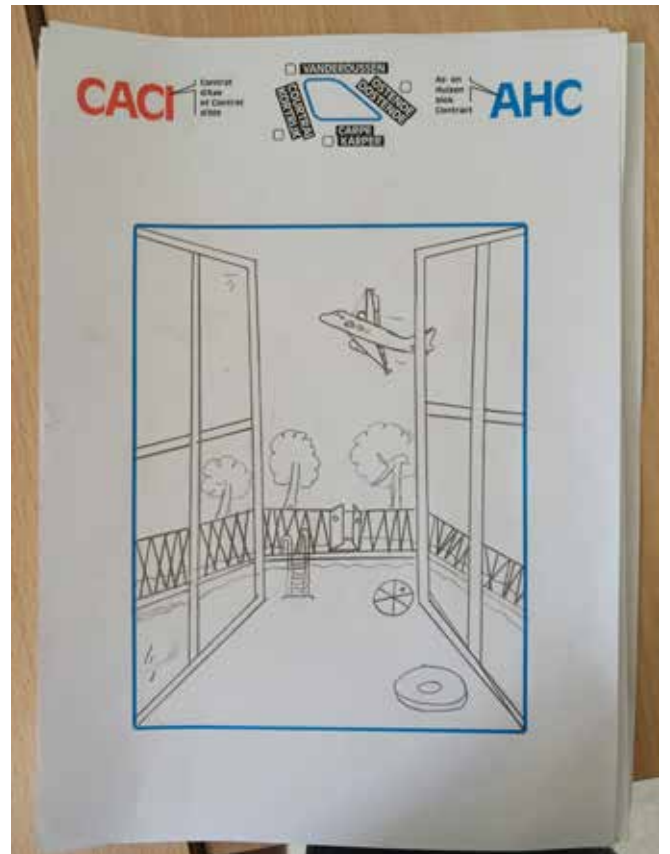


Photo exploration du potentiel du futur jardin avec la maquette et les dessin des enfants de l'école Windrose, lors d'un atelier avec Speculoos et Cosmopolis le 21 juin 2023.

Foto: het verkennen van de mogelijkheden van de toekomstige tuin met de maquette en tekeningen van de kinderen van de Windrose School, tijdens een workshop met Speculoos en Cosmopolis op 21 juni 2023.

Outils d'information

Brochure, affichage, flyers

Les moyens de communications et d'information sont essentiels pour assurer avant tout une bonne compréhension des enjeux mais aussi des limites et contraintes du projet. Nous avons veillé en priorité à l'invitation adressées aux habitant.e.s (porte-à-porte, toutes boîtes et affichages) et plus particulièrement aux supports d'information/invitation partagés lors des activités. Une présence on-line a été également assurée par la Commune, avec la diffusion des invitations.

Messagerie instantanée

De plus, nous avons mis en place un réseau de contact plus informel, via une messagerie en ligne. Jusqu'à aujourd'hui nous avons collecté une vingtaine de contact téléphonique d'habitant.e.s de l'îlot, que nous tenons informés des ateliers et de l'avancement du projet par ce message image. Ces contacts par messagerie permettent d'échanger des informations rapidement du bureau d'étude vers les habitant.e.s et des habitant.e.s vers le bureau d'étude. Nous sommes notamment parvenus à récupérer une série de photos de l'intérieur d'îlot uniquement accessible à partir des fenêtres des habitations privées.

Maquette

Vu l'échelle du CACI, vu la complexité des divers volumes bâtis, et vu l'imbrication et la proximité très forte entre espace public, potentiel nouvel espace public en intérieur d'îlot et habitation, la maquette a été un outil central de communication et de projection pour les habitant.e.s et pour les urbanistes. Principalement à destination des habitant.e.s du périmètre, cette maquette a permis aux participants d'identifier leur logement et de pouvoir se projeter sur la future ouverture de l'îlot. La maquette a également circulé dans les rues du périmètre. Cette présence dans l'espace public a été très remarquée et a permis d'informer les commerçants et les habitant.e.s « d'en face » de l'îlot.

Carte dépliée

En parallèle de la création de la maquette, le travail cartographique associant la connaissance technique des architectes et des urbanistes avec l'expertise de la communication graphique de notre équipe a permis de réaliser cette carte « dépliée » de l'îlot qui est devenu l'objet de base de communication, d'information et d'échange avec les habitant.e.s. Notamment plusieurs exemplaires en divers formats ont été transmis aux habitant.e.s par les toutes boîtes, par l'affichage aux fenêtres des habitant.e.s et dans les commerces de l'îlot.

Informatietools

Brochure, posters, flyers

De communicatie- en informatietools zijn essentieel voor een goed begrip van de vraagstukken alsook de limieten van het project. De hoeksteen is de aan de bewoners verstuurd uitnodiging (huis-aan-huis, brievenbussen en posters). Daarnaast werd er ook aandacht besteed aan het informatie-/uitnodigingsbladen die tijdens de activiteiten werden uitgedeeld. De gemeente voorzag in het versturen van digitale uitnodigingen.

Instant messaging

Daarnaast hebben we een informeel contactnetwerk opgezet, via een digitale postbus. Tot nu toe hebben we ongeveer twintig telefonische contacten verzameld van bewoners van het huizenblok. We houden hen via het beeldbericht op de hoogte van de workshops alsook de voortgang van het project. Deze contacten stellen ons in staat om snel informatie van uit te wisselen tussen het studiebureau en de bewoners en omgekeerd. In het bijzonder konden we een reeks foto's bemachtigen van de binnenkant van het huizenblok, dat alleen toegankelijk is vanuit de ramen van de omliggende woningen.

Maquette

Gezien de schaal van het AHC, de complexiteit van de verschillende gebouwde volumes, de verwevenheid en de nabijheid van publieke ruimte, potentiële nieuwe publieke ruimte in het huizenblok en woningen, was de maquette een cruciale communicatie- en verbeeldingstool voor zowel bewoners als stedenbouwkundigen. De maquette was in de eerste plaats bedoeld voor de omwonenden en stelde de deelnemers in staat om hun woning te identificeren en de toekomstige ontsluiting van het huizenblok te verbeelden. De maquette werd ook rondgebracht in de straten deel van de perimeter. Deze rondgang in de publieke ruimte ging niet onopgemerkt voorbij en droeg bij aan het informeren van winkeliers en bewoners «aan de overkant» van het huizenblok.

Uitgevouwen kaart

Parallel aan de maquette werd ook cartografische werk ontwikkeld. Hierbij werd de technische kennis van de architecten en stedenbouwkundigen samengebracht met de expertise van de experts in grafische communicatie. Het resultaat, een 'uitgevouwen' kaart van het huizenblok, die het basiselement was in de communicatie, informatie en uitwisseling met de bewoners. Verschillende exemplaren van divers formaat werden via brievenbussen, als posters achter ramen en in lokale handelszaken met de bewoners gedeeld.

Team

CACI c'est quoi?

AHC, wat is het?

CACI

AHC

Thémawandelingen

Thema-wandelingen

La courbe thématique

De thematische kromme

Agenda

Projets

Projektten

Plusieurs moments de participation citoyenne sont organisés

Ir worden meerdere participatieve momenten georganiseerd

Types de projets pour lesquels nous avons besoin de vous

Voorbeelden van projecten waarvoor we u nodig hebben

Participer au CACI

Contrat d'Axe et Contrat d'îlot

Atelier de Co-Construction CACI # 1

le mercredi 31 mai 2023 à 17h dans la cour de l'école Windroos

Propositions d'idées CACI Ostende-Courtrai

Contrat d'Axe et Contrat d'îlot

Une idée d'aménagement, d'équipement ou encore d'activité pour l'îlot Ostende-Courtrai?

Partagez là ici!

Mon idée:

Nom et Prénom:

J'habite rue de La Carpe - Rue d'Ostende - Rue de Courtrai - Rue Vanderdussen

Email:

Telephone:

Veillez remettre ce document

- à l'antenne de quartier rue Tazieaux,
- ou le photocopier et envoyer à Younes par Whatsapp 0465345434
- ou par mail: cobinu@molenbeek.irisnet.be

Responsible: J. Mosserav. Ne pas jeter sur la voie publique

CACI **AHC**

Mon logement **Mijn woning**

Le CACI Courtrai-Ostende est un projet pilote qui souhaite aider les personnes (propriétaires et locataires) qui veulent améliorer leur logement (confort, ventilation, énergie, gestion de l'eau, verdurisation, confort/électricité, sécurité incendie), etc.) en faisant particulièrement attention à maintenir les résidents actuels dans leur logement. Nous nous intéressons aux priorités et aux souhaits des habitant.e.s pour les accompagner dans la rénovation de leur logement.

Het CACI Courtrai-Ostende is een proefproject dat mensen (eigenaars en huurders) wil helpen die hun woning willen verbeteren (confort, ventilatie, energie, waterbeheer, vergroening, regularisatie: elektriciteit, brandveiligheid, etc.) zonder te verhuizen. Wij zijn geïnteresseerd in de prioriteiten en wensen van deze bewoners.

Intéressé.e.s à ce projet ? **Geïnteresseerd in dit project?**

On pourra remplir ce formulaire ensemble avec un expert en PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) pour vous aider dans votre projet de rénovation.

We kunnen samen dit formulier invullen met een specialist in EPB (Energie Prestatie van Binnenklimaat) om u te helpen met uw renovatieproject.

POUR APPROFONDIR LA QUESTION **VOOR MEER INFORMATIE**

Téléphone ou WhatsApp : contactez Younes au 0465 34 54 34

Telefoon of WhatsApp: bel of stuur een bericht naar Younes via 0465 34 54 34

Images les supports utilisés lors de l'élaboration du dossier de base.
Afbeeldingen: de tools gebruikt tijdens de uitwerking van het basisdossier.



Photo affichage dans le quartier.
Foto communiceren in de wijk.

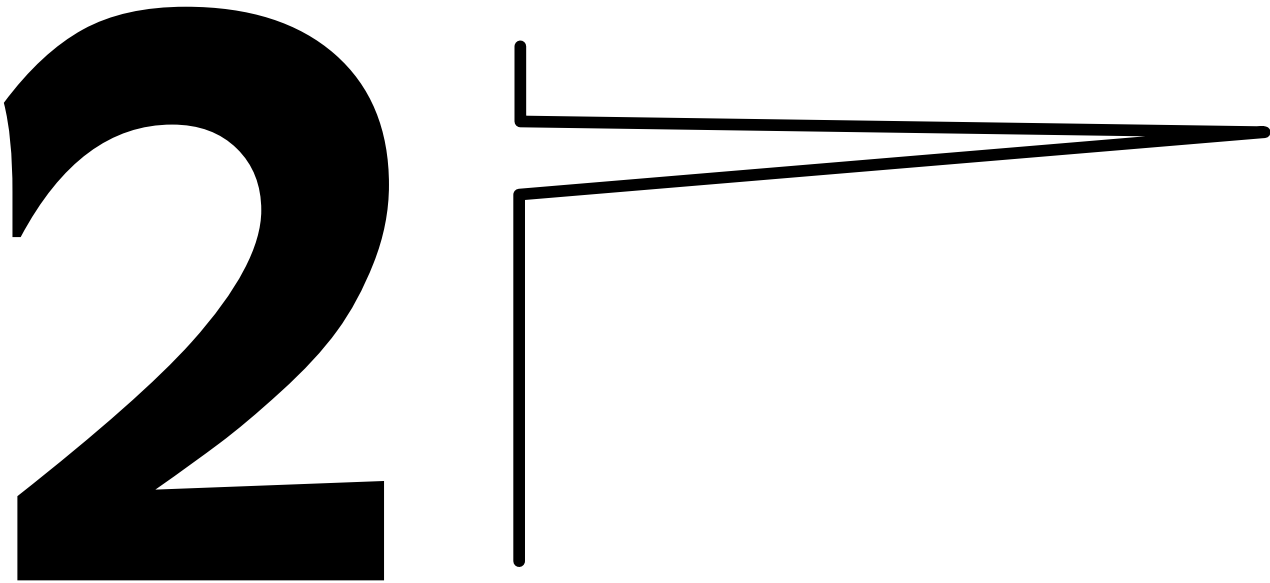


Photo la maquette.
Foto: de maquette.



Photo la maquette lors de la première Assemblée Générale (AG), le 28 avril 2023.

Foto: de maquette op de eerste Algemene Vergadering (AV) op 28 april 2023.



- 2.1 Cadre réglementaire et urbanistique**
Regelgevend en stedenbouwkundig kader
 - **Situation réglementaire (PRAS, PAD, PPAS)**
Regelgeving (GBP, RPA, BBP)

- 2.2 Dynamiques urbanistiques**
Stedelijke dynamieken
 - **Projets en rénovation urbaine**
Stadsvernieuwingsprojecten
 - **Scénario zéro (projets futurs)**
Nulscenario (toekomstige projecten)
 - **Propriétés publiques**
Publieke eigendommen

Le cadre urbanistique

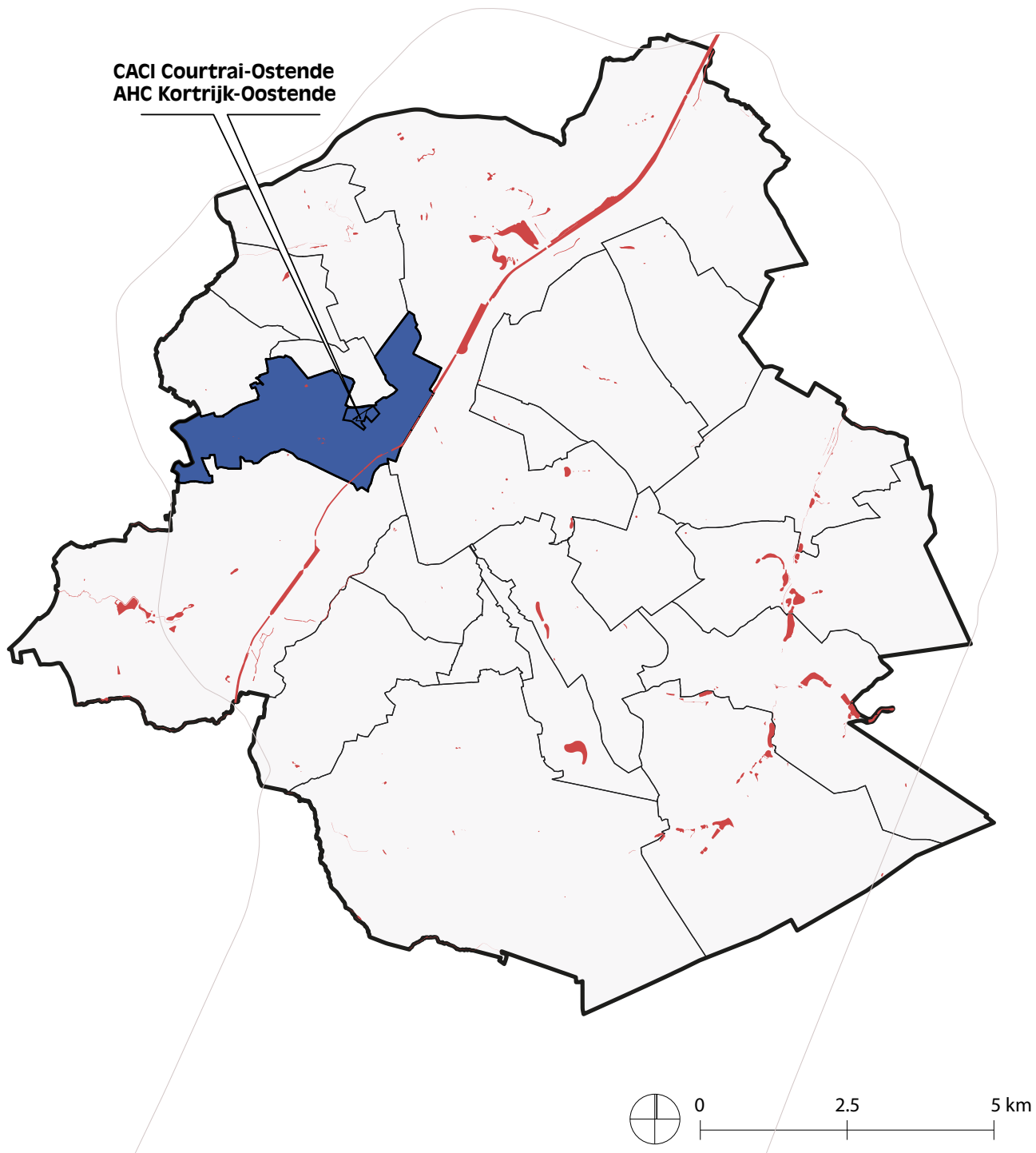
Het steden- bouwkundig kader

2.1 Cadre réglementaire et urbanistique

Regelgevend en stedenbouwkundig kader

Localisation dans la Région Bruxelloise

Situering in de Brusselse Regio



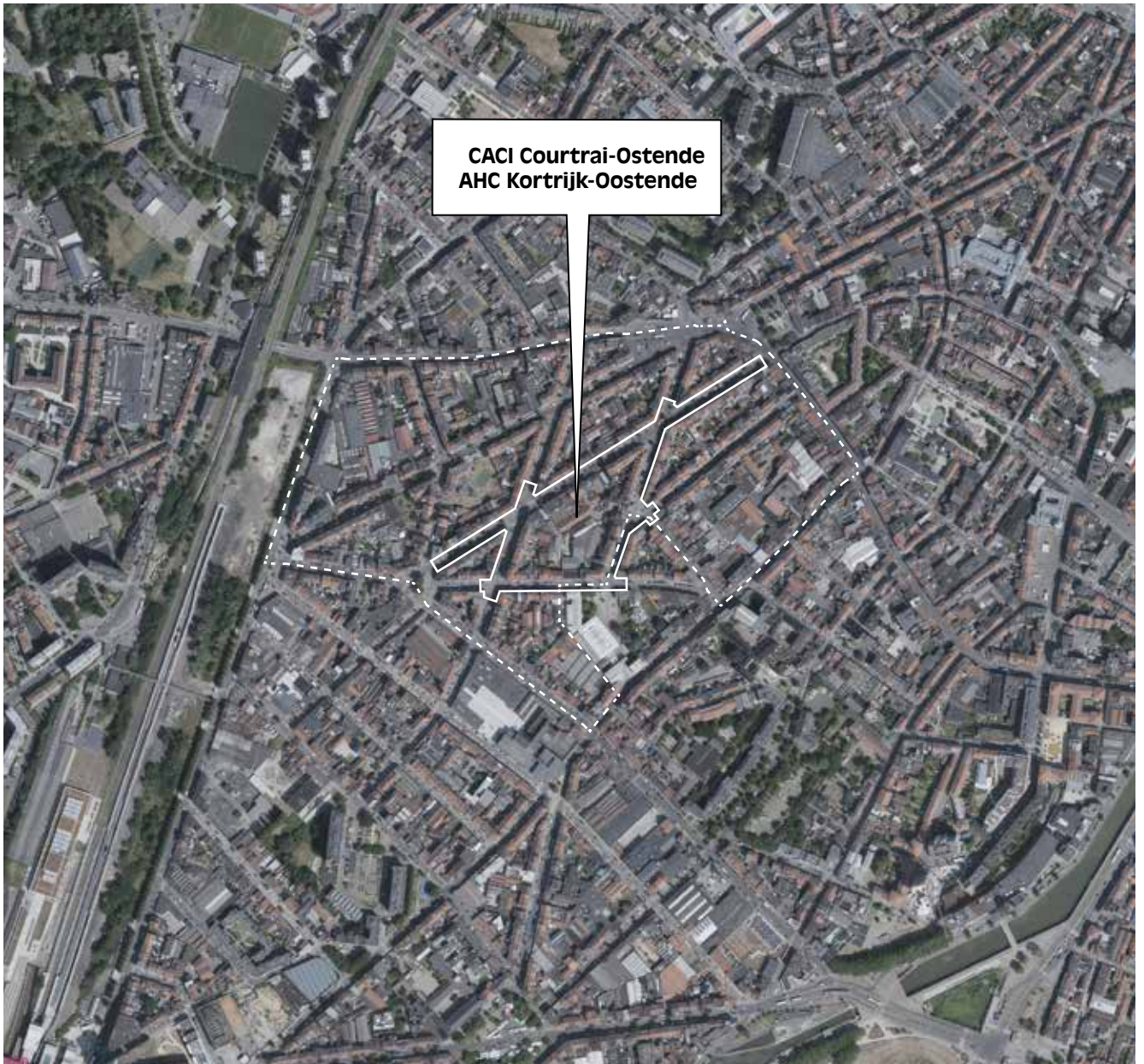


Photo : le contexte des périmètres du CACI Courtrai-Ostende, BruGIS 2021.

Foto : de context van de AHC-perimeter Kortrijk-Oostende, BruGIS 2021.

Zoom l'îlot.

Zoom het huizenblok.

Situation réglementaire PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol)

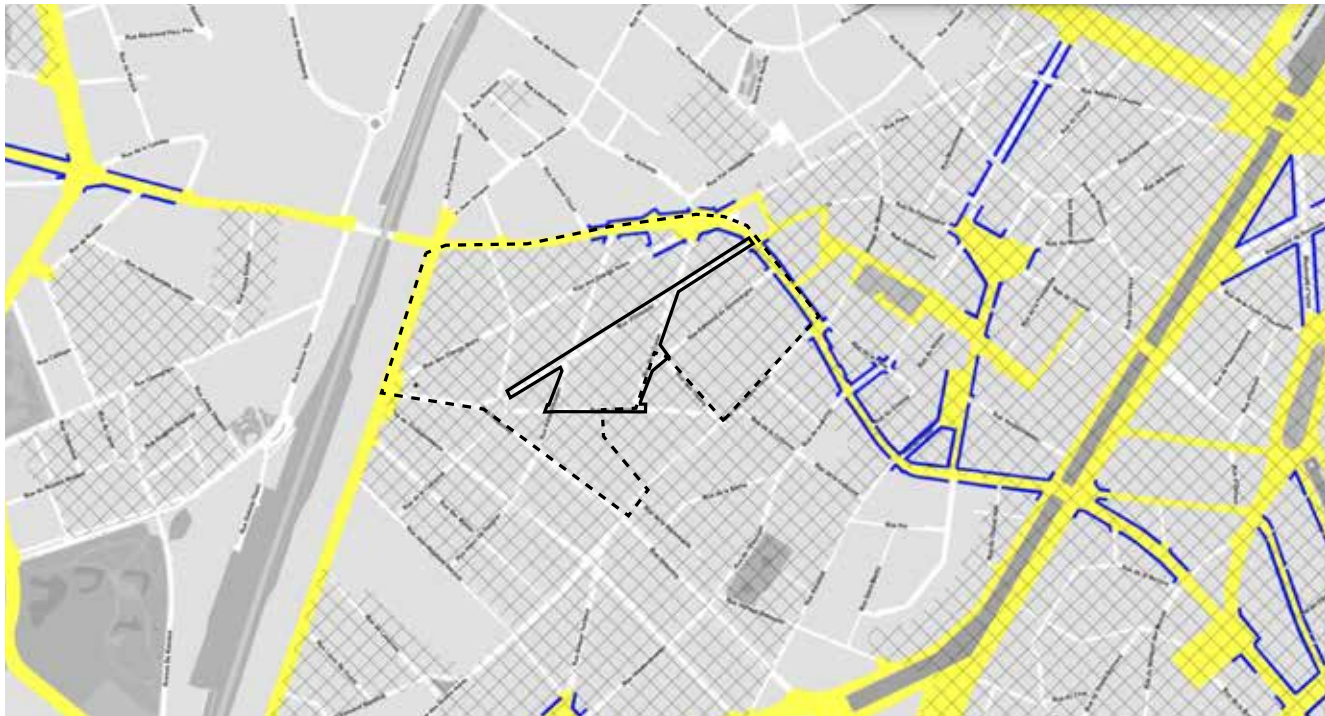
Ce plan montre la nature mixte de l'îlot choisi pour le CACI et le manque d'espaces verts dans le quartier. Tous les îlots sont fortement bâtis et l'îlot du CACI est entouré d'îlots principalement résidentiels.

Certains îlots sont considérés comme des zones mixtes, car les activités économiques en cœur d'îlot ont été implantées tout au long de l'histoire de Molenbeek, et sont très souvent encore en activité. On peut voir l'activité commerciale le long de l'axe de la chaussée de Gand. L'îlot CACI se trouve en plein milieu dans une zone habitée contenue entre la chaussée de Gand, la Gare de l'Ouest, la chaussée de Ninove et le canal.

Regelgeving GBP (Gewestelijk Bestemmingsplan)

Dit plan toont de gemengde aard van het voor het AHC gekozen huizenblok en het gebrek aan groene ruimtes in de wijk. Alle huizenblokken zijn dicht bebouwd. Het AHC-huizenblok wordt hoofdzakelijk omringd door andere huizenblokken.






Sommige huizenblokken worden beschouwd als gemengde zones, aangezien doorheen de geschiedenis van Molenbeek verschillende economische activiteiten hun plek vonden in het hart van enkele huizenblokken, waarvan sommigen vandaag nog steeds actief. Handelsactiviteit zijn voornamelijk aanwezig langs de Gentsesteenweg. Het AHC-huizenblok situeert zich te midden van een woonwijk tussen de Gentesesteenweg, het West Station, de Ninoofsesteenweg en het kanaal.



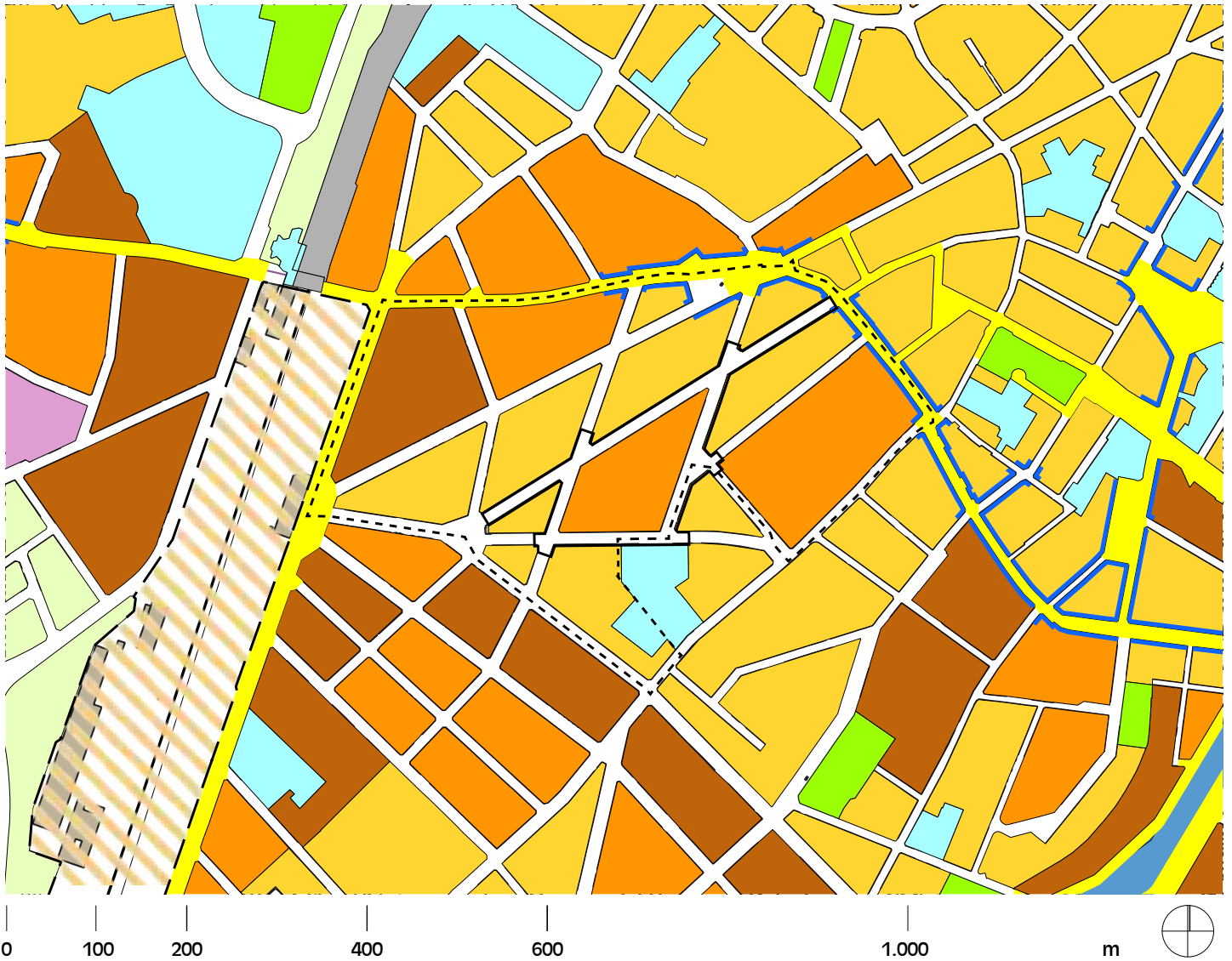
0 100 200 400 600 1.000 m

















Légende - Legende

- | | | | |
|--|--|---|--|
|  | Zones d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement
Gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of stadsverfraaiing |  | Périmètre d'action CACI
Perimeter van het AHC |
|  | Liserés de noyau commercial
Linten voor handelskern |  | Périmètre associé CACI
Geassocieerde perimeter AHC |
|  | Espaces structurants
Structurende ruimten | | |

Source : extrait de la carte du PRAS sur BruGIS
Bron : uittreksel van de kaart van het GBP op BruGIS



Légende - Legende

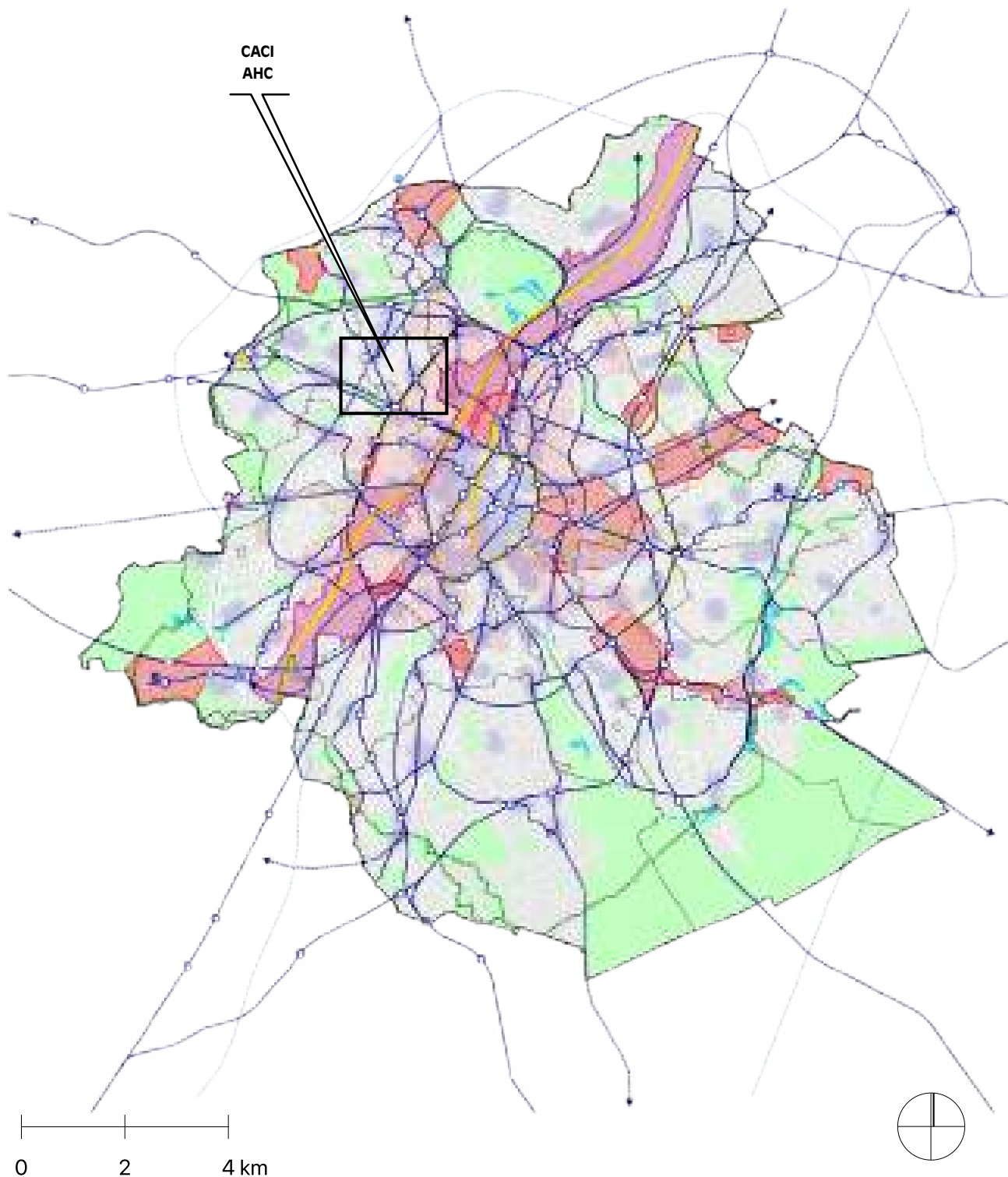
- | | | |
|--|---|---|
|  Zones mixtes
Gemengde gebieden |  Zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
Gebieden van collectief belang of van openbare diensten |  Liserés de noyau commercial
Linten voor handelskern |
|  Zone d'habitation a prédominance résidentielle
Woongebieden met residentieel karakter |  Zone d'habitation a prédominance résidentielle
Woongebieden met residentieel karakter |  Espaces structurants
Structurende ruimten |
|  Zones de forte mixité
Sterk gemengde gebieden |  Zone verte et zones de parcs
Groengebieden en parkgebieden |  Eau
Water |
|  Périmètre d'action CACI
Perimeter van het AHC |  Zones d'entreprises en milieu urbain
Ondernemingsgebieden in stedelijke omgeving |  Zone d'intérêt régional à aménagement différencié
Gebieden van gewestelijk belang |
|  Périmètre associé CACI
Geassocieerde perimeter AHC |  Zones de chemin de fer
Spoorweggebieden | |

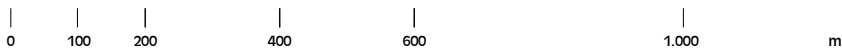
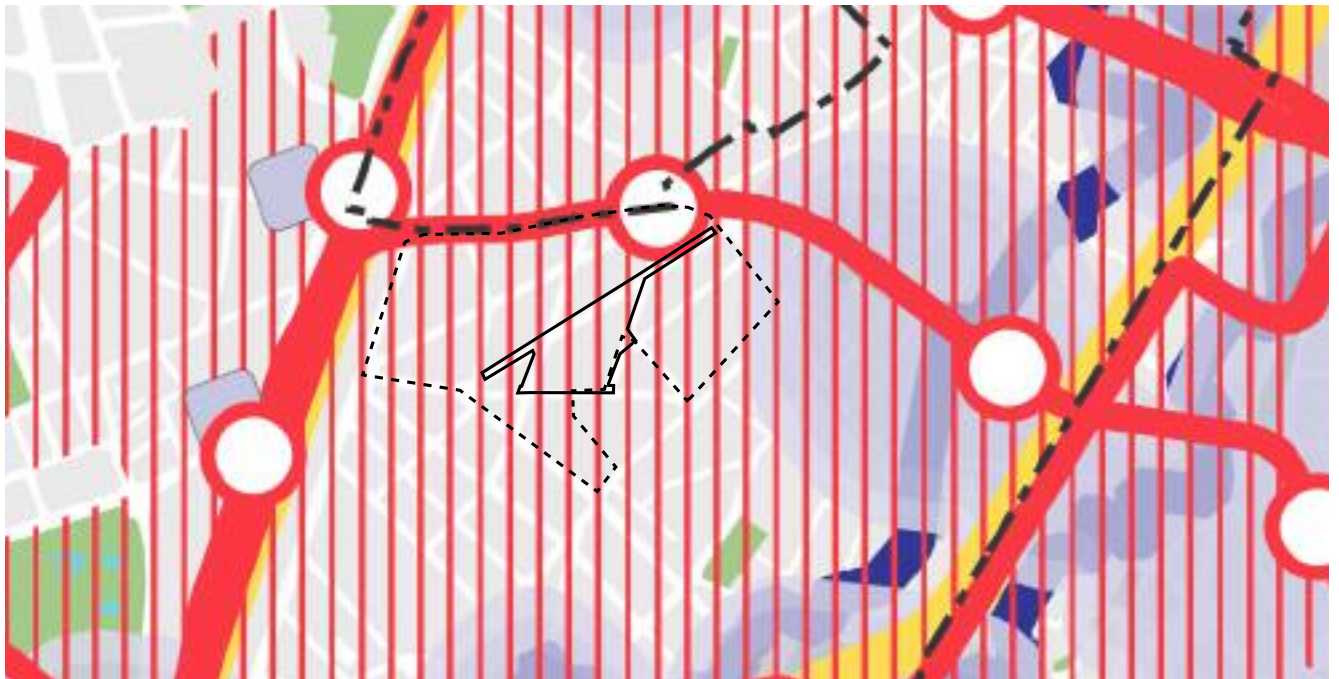
Plan Régional de Développement Durable (PRDD 2018)

Le PRDD régional fait état du quartier CACI comme faisant partie de la zone de revitalisation urbaine. Il montre la présence d'un métro et la proximité d'axes de développement économique autour de la zone. Les espaces verts d'envergure restent en périphérie de cette zone, et il y a un manque de continuité dans les maillages vert et bleu.

Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling (GPDO 2018)

Het regionale GPDO vermeldt de AHC-wijk als onderdeel van de stadsvernieuwingszone. Het demonstreert de aanwezigheid van een metro en de nabijheid van economische ontwikkelingsassen rond het gebied. Grootschalige groene ruimten situeren zich aan de rand van dit gebied en er is een gebrek aan continuïteit in het groene en blauwe netwerk.





Légende - Legende

- Périmètre d'action CACI**
Perimeter van het AHC
- Périmètre associé CACI**
Geassocieerde perimeter AHC

<p>Généralités</p> <p>Limite régionale Gewestgrens</p> <p>Limite communale Gemeentegrens</p> <p>Réseau viaire Wegennet</p> <p>Eau Water</p> <p>Espace vert (RBC : Zones vertes du PRAS) Groene ruimte (BHG Groengebieden GBP)</p> <p>Chemin de fer Spoorweg</p>	<p>Algemeen</p> <p> Gewestgrens</p> <p> Gemeentegrens</p> <p> Wegennet</p> <p> Water</p> <p> Groene ruimte (BHG Groengebieden GBP)</p> <p> Spoorweg</p>	<p>Maillage vert</p> <p>Promenade verte Groene wandeling</p>	<p>Groen netwerk</p> <p> Groene wandeling</p>
<p>Ressources foncières</p> <p>Territoire du Canal Kanaalgebied</p> <p>Pôles de développement prioritaires Prioritaire ontwikkelingspolen</p>	<p>Grondreserves</p> <p> Kanaalgebied</p> <p> Prioritaire ontwikkelingspolen</p>	<p>Noyau d'identité locale</p> <p>Noyau d'identité locale existant Bestaande lokale identiteitskern</p> <p>Noyau d'identité locale à créer Te creëren lokale identiteitskern</p>	<p>Lokale identiteitskern</p> <p> Bestaande lokale identiteitskern</p> <p> Te creëren lokale identiteitskern</p>
<p>Revitalisation urbaine</p> <p>Zone de revitalisation urbaine 2016 (arrêté du 10 novembre 2016) </p>	<p>Stadsvernieuwing</p> <p>Stadsvernieuwingsgebied 2016 (besluit 10 november 2016) </p>	<p>Economie</p> <p>Axe de développement économique Economische ontwikkelingsas</p>	<p>Economie</p> <p> Economische ontwikkelingsas</p>
<p>Réseau de transport en commun de haute capacité</p> <p>Ligne de TC de haute capacité existante Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn</p> <p>Gare/halte existante (chemin de fer et métro) Bestaand station/halte (spoorweg en metro)</p> <p>Ligne de TC de haute capacité à créer ou à étudier Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn</p> <p>Gare/halte à créer ou à étudier (chemin de fer et métro) Te bestuderen of te creëren station/halte (spoorweg en metro)</p> <p>Ligne de TC de haute capacité à étudier sur le Ring Te bestuderen openbare hoge capaciteitsvervoerslijn op de Ring</p>	<p>Openbaar hoge capaciteitsvervoersnet</p> <p> Bestaande openbare hoge capaciteitsvervoerslijn</p> <p> Bestaand station/halte (spoorweg en metro)</p> <p> Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn</p> <p> Te bestuderen of te creëren station/halte (spoorweg en metro)</p> <p> Te bestuderen openbare hoge capaciteitsvervoerslijn op de Ring</p>		

Source: extrait de la carte 8 du PRDD sur BruGIS © perspective.brussels
Bron uittreksel van kaart 8 van het GPDO op BruGIS © perspective.brussels

Plans d'Aménagement Directeur en cours (PAD) et Plans Particulier d'Affectation du Sol (PPAS)

Trois grands Plans d'Aménagement Directeur (PAD) sont en cours d'élaboration autour du périmètre, couvrant les quartiers voisins: Gard de l'Ouest, Porte de Ninove et Heyvaert. Ces trois PAD s'accompagnent d'une série d'opérations de rénovation urbaine, telles que les Contrats de Quartier Durable et les Contrats de Rénovation Urbaine (qui sont cartographiés et discutés dans les pages suivantes). A proximité immédiate se trouve le site du **PAD Gare de l'Ouest**, qui prévoit:

- en matière d'infrastructures un site plus ouvert vers les quartiers environnants et la métropole, structuré autour des nœuds de transports publics; des constructions sur 90.000 m² comprenant 50% de logements; des activités productives; bureaux (max. 5.000m²); commerces; équipements (dont au moins une école Infrabel de formation aux métiers du chemin de fer et un grand équipement métropolitain à définir).
- en matière de mobilité quatre traversées est-ouest minimum, non carrossables, à l'air libre, réservées aux cyclistes, aux piétons et aux personnes à mobilité réduite; une grande promenade cyclo-piétonne nord-sud le long de la ligne 28; un parking partagé entre l'ensemble des fonctions présentes.
- en matière de paysage des espaces verts qualitatifs et accessibles, dont un parc de minimum 3 hectares; le maintien, si possible, du patrimoine industriel présent sur la friche.

Le plan prévoit de mettre en place une gestion transitoire permettant l'ouverture progressive du site aux habitant.e.s.

Il n'y a plus de plans particuliers d'affectation du sol (PPAS) en vigueur dans les périmètres du CACI.

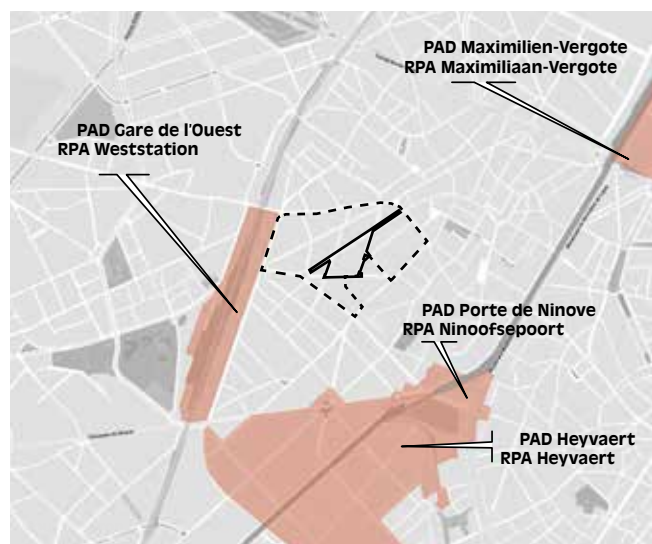
Richtplan van Aanleg (RPA) en Bijzondere Bestemmingsplan (BBP)

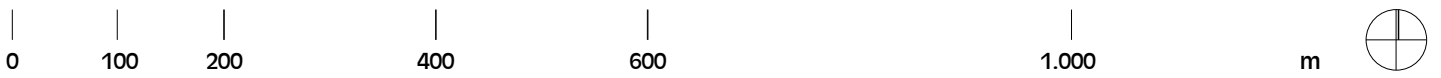
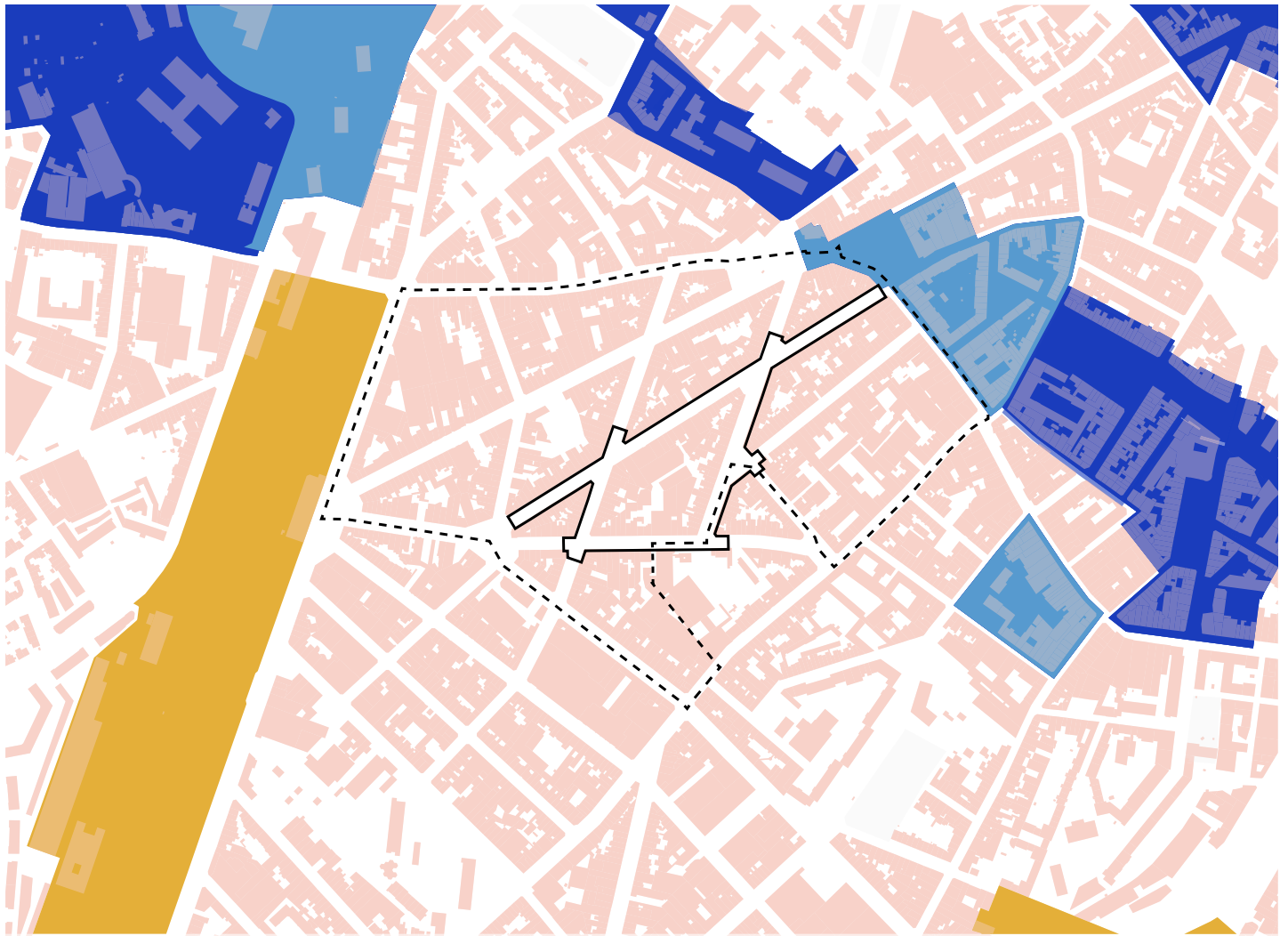
Er worden momenteel drie grote Richtplannen van Aanleg (RPA) opgesteld die de perimeter en de aangrenzende wijken Weststation, Ninoofsepoort en Heyvaert beslaan. Deze drie RPA's gaan gepaard met een reeks stadsvernieuwingsprojecten, zoals de Duurzame Wijkcontracten en Stadsvernieuwingscontracten (die op de volgende pagina's in kaart worden gebracht en besproken). In de onmiddellijke nabijheid bevindt zich de site van het RPA West Station, die voorziet in:

- infrastructuur: een naar de omliggende wijken en de grootstad open/toegankelijke site, gestructureerd rond knooppunten van openbaar vervoer; een bebouwde oppervlakte van 90.000m² bestaande uit: 50% woningen; productieve activiteiten; kantoren (max. 5.000m²); handelszaken; voorzieningen (waaronder minstens één Infrabel-opleidingscentrum voor spoorwegberoepen en een nog te definiëren grote grootstedelijke voorziening).
- mobiliteit: minimaal vier oost-west oversteekplaatsen, in open lucht, voor fietsers, voetgangers en personen met beperkte mobiliteit; een grote noord-zuid oversteekplaats voor voetgangers en fietsers en personen met een beperkte mobiliteit; een grote fiets- en wandelpromenade langs lijn 28; een gedeelde parking voor alle aanwezige functies.
- landschap: toegankelijke groene kwaliteitsruimten, waaronder een park van minstens 3 hectare; behoud, waar mogelijk, van het aanwezige industrieel erfgoed.


Het plan voorziet in overgangsbeheer om de site geleidelijk open te stellen voor de bewoners.

Er zijn geen Bijzondere Bestemmingsplannen (BBP) meer van kracht binnen de AHC-perimeter.








Légende - Legende

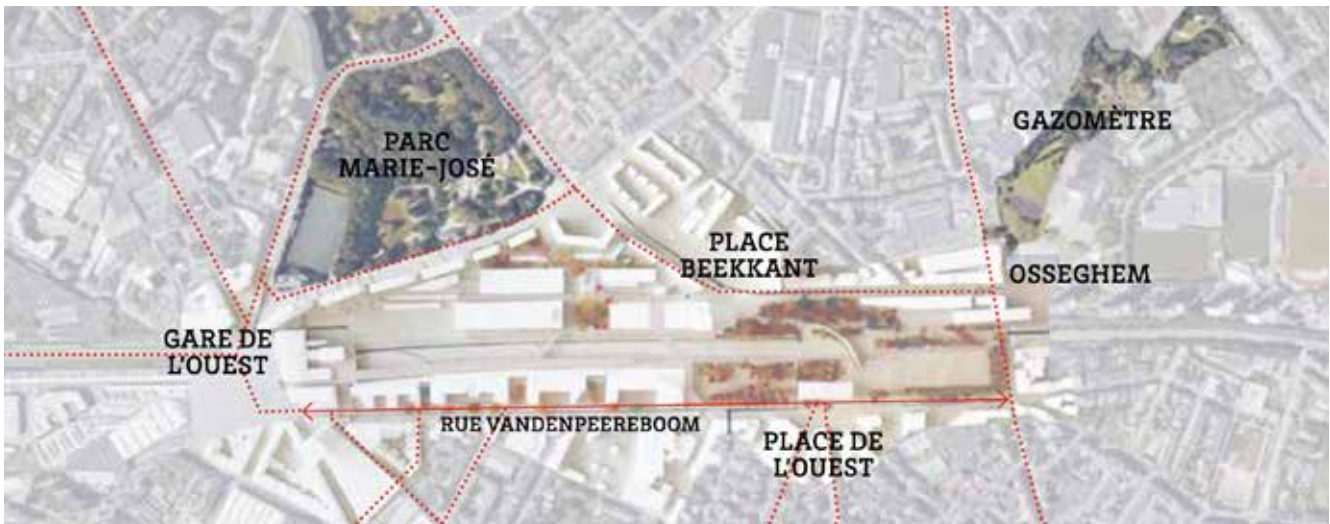
 Plan d'Aménagement Directeur en cours (PAD)
Richtplan van Aanleg in uitvoering (RPA)

 PPAS
BBP

 PPAS abrogés
BBP ingetrokken

 Périmètre d'action CACI
Perimeter van het AHC

 Périmètre associé CACI
Geassocieerde perimeter AHC



Source - Bron Gare de l'Ouest - intégration du projet dans le quartier Weststation - integratie van het project in de wijk
© perspective.brussels/Taktyk, Alive Architecture, 51N4E, Tractebel, ABO

2.2 Dynamiques urbanistiques

Stedelijke dynamieken

Stratification des opérations une brève description des couches successives de la rénovation urbaine dans la zone

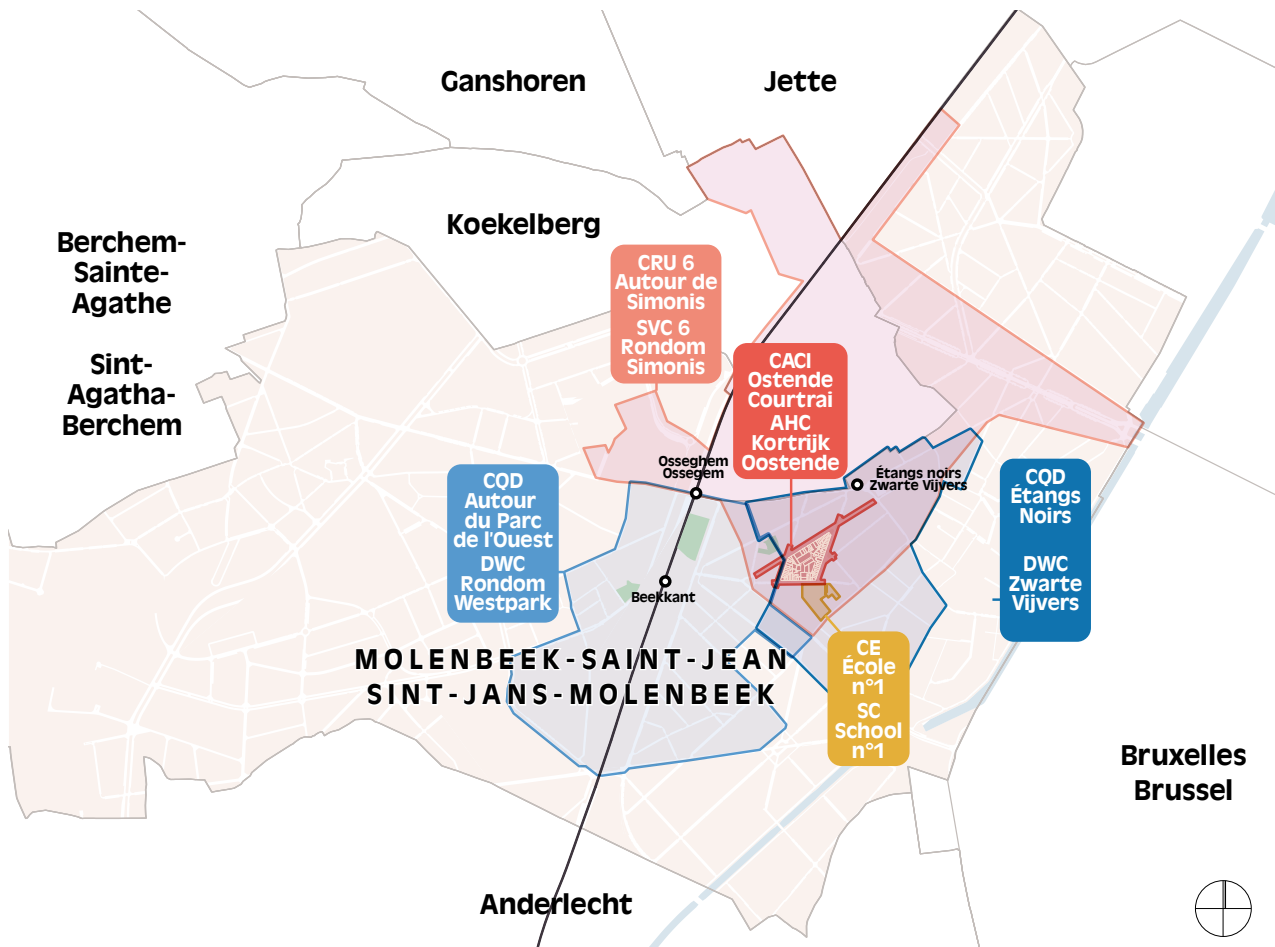
Le périmètre du CACI est une zone qui a déjà fait l'objet de plusieurs couches d'opérations régionales en rénovation urbaine. Cette section du dossier va décrire les projets en cours et passés. Le but est d'arriver à comprendre et affiner la compréhension du rôle du CACI au sein de cette constellation très dense de projets réalisés dans un passé assez récent, et projets en cours.

La raison d'être de ce CACI est issue du programme CQD Étangs Noirs, actuellement dans sa phase d'exécution. Dans ce dossier le réaménagement de l'intérieur de l'îlot en jardin avait été identifié comme opération de réserve. Un fiche décrivait l'opération et les fonciers clés à mobiliser pour mener à bien le projet.

Stratificatie van operaties een korte beschrijving van de opeenvolgende lagen van stedelijke vernieuwing in het gebied

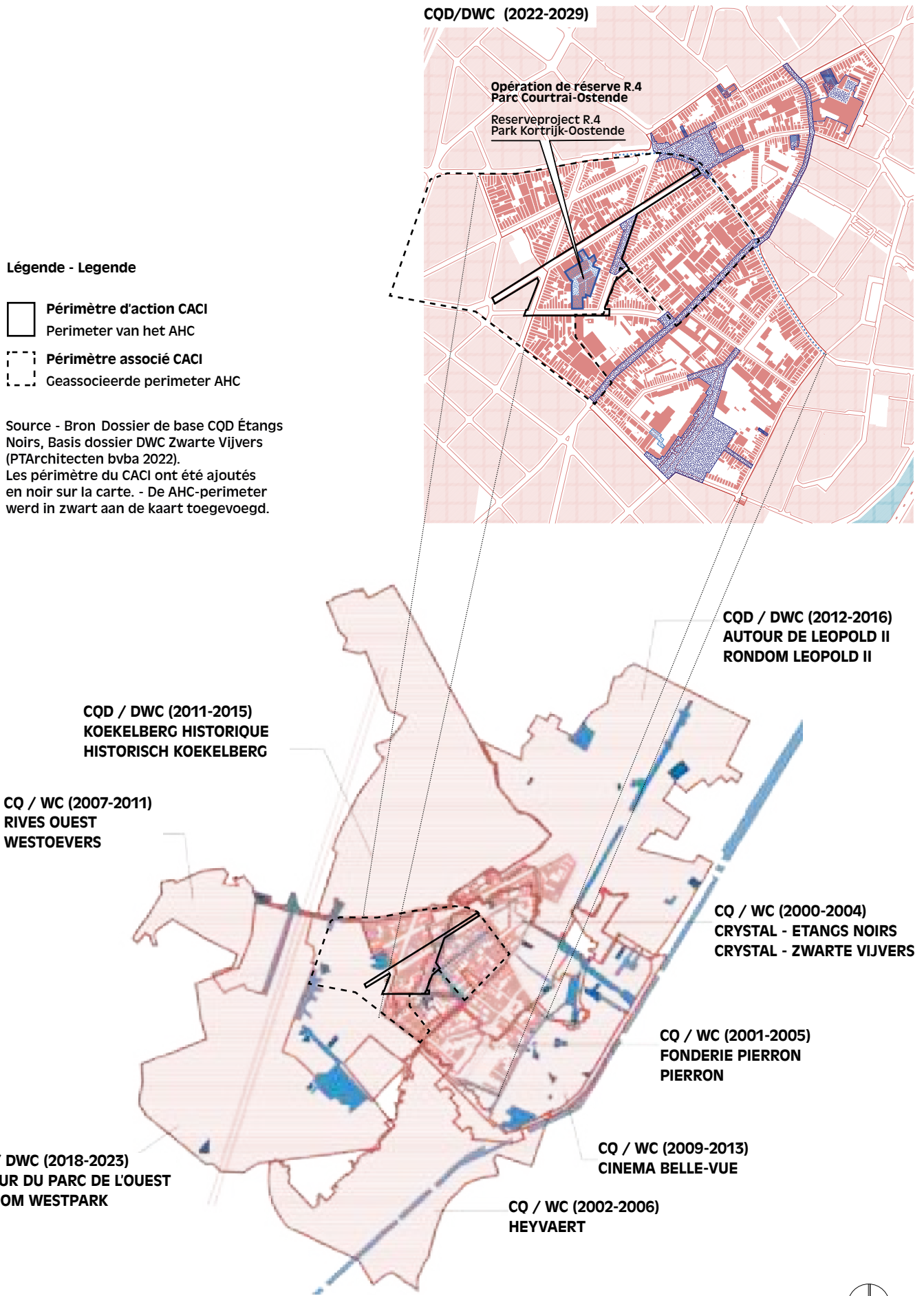
De AHC-perimeter is een gebied dat al het onderwerp is geweest van verschillende lagen van regionale stadsvernieuwingsoperaties. In dit deel van het dossier worden de lopende en vroegere projecten beschreven. Het doel is om de rol van het AHC te begrijpen en te verfijnen binnen deze zeer dense constellatie van projecten uitgevoerd in het relatief recente verleden en lopende projecten.

De bestaansreden van dit AHC komt voort uit het DWC-programma Zwarte Vijvers, dat momenteel in uitvoering is. In dit project werd de herontwikkeling van de binnenkant van het huizenblok tot een tuin geïdentificeerd als een reserveproject. Een fiche beschreef de operatie en de sleutelementen die gemobiliseerd dienden te worden om het project tot een goed einde te brengen.



Programmes de rénovation urbaine en cours dans les environs et sur le périmètre CACI

Stadsvernieuwingsprogramma's aan de gang in en rond het AHC



Stratification des Contrat de Quartiers et Contrats de Quartier Durables dans les environs.
Overzicht van wijkcontracten en duurzame wijkcontracten in de omgeving.

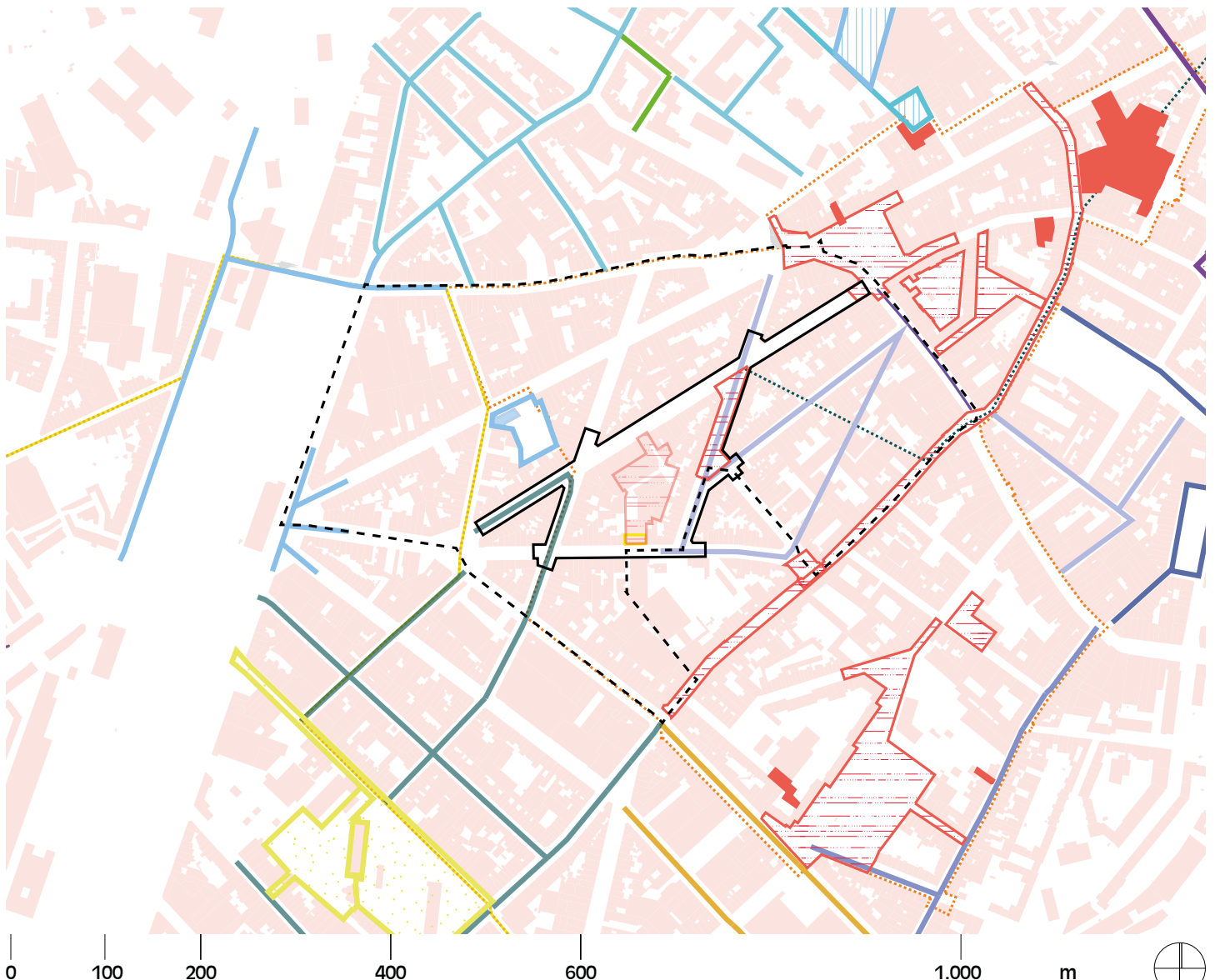


Contrats de Quartier Durables (CQD)

Duurzaam Wijkcontract (DWC)

Légende - Legende

- | | | |
|---|--|--|
|  CQD Duchesse de Brabant (1999)
WC Hertogin van Brabant (1999) |  CQ Heyvaert (2002-2006)
WC Heyvaert |  CDQ Etangs Noirs (2021-2026)
DWC Zwarte Vijvers (2021-2026) |
|  CQD Jacquet 2021
DWC Jacquet 2021 |  CQ Cinema Bellevue (2009-2013)
WC Cinema Belle-Vue (2009-2013) |  Espaces publics CDQ Etangs Noirs
Publieke ruimte DWC Zwarte Vijvers |
|  CDQ Koekelberg historique (2011-2015)
WDC Historisch Koekelberg |  CQ Fonderie pierron (2001-2005)
WC Pierron (2001-2005) |  Opérations CDQ Etangs Noirs
Operaties DWC Zwarte Vijvers |
|  CQ Rive ouest (2007-2011)
WC Westoevers (2007-2011) |  CQ Crystal- Etangs Noirs (2000-2004)
WC Crystal - Zwarte Vijvers (2000- |  Périmètre d'action CACI
Perimeter van het AHC |
|  CDQ Autour du parc de l'ouest (2018-2023)
DWC Rondom Westpark (2018-2023) | |  Périmètre associé CACI
Geassocieerde perimeter AHC |















Contrats de Rénovation Urbaine (CRU)

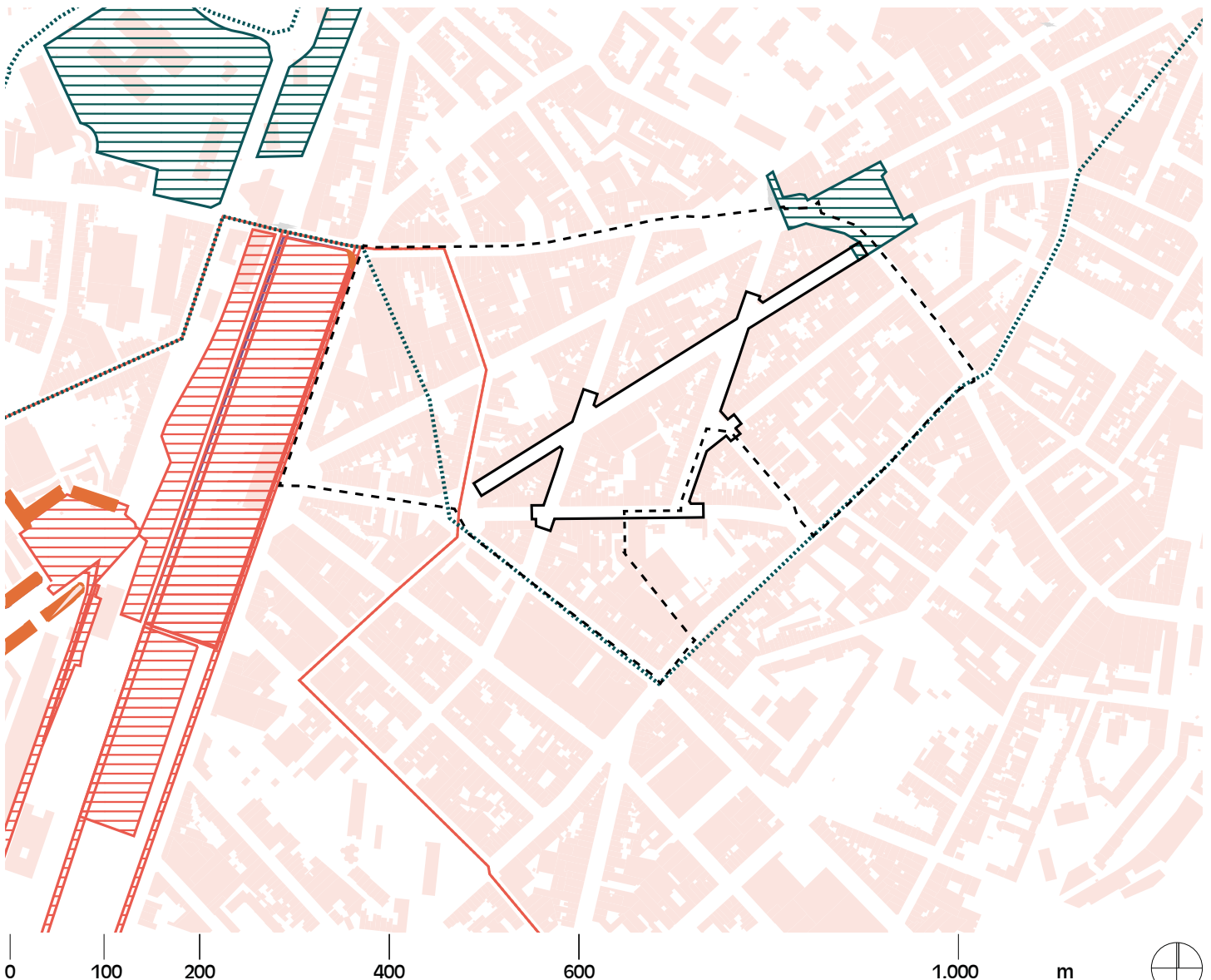
Stadsvernieuwings- contract (SVC)

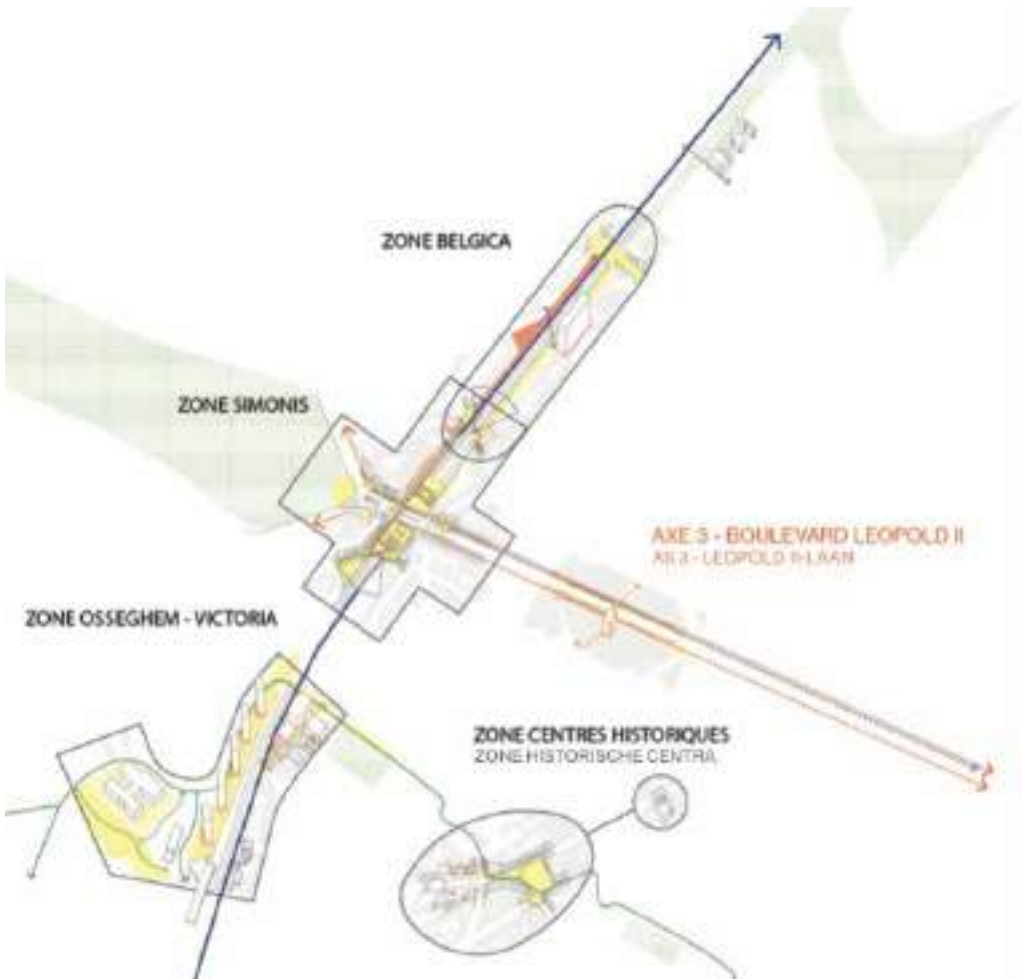
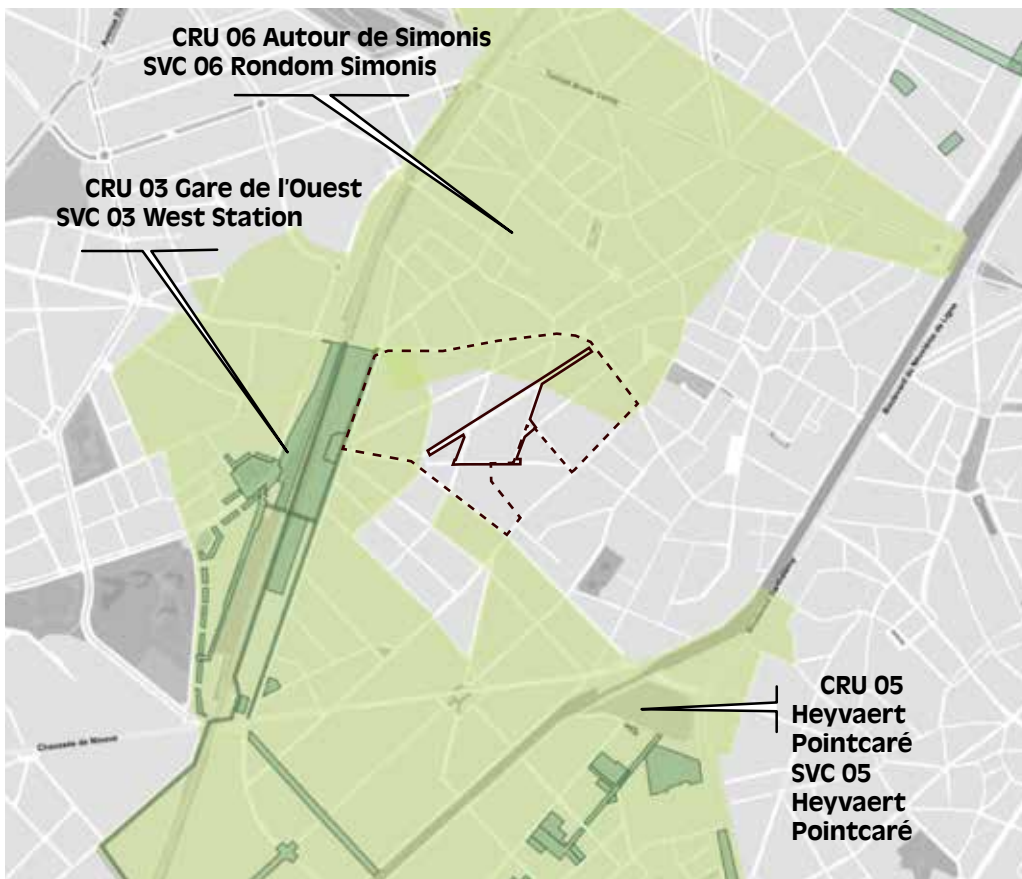
Le périmètre du CACI se trouve aussi dans la zone d'étude du Contrat de Rénovation Urbaine 6 «Autour de Simonis», il couvre les quartiers autour de la station de métro Simonis et est à cheval sur les communes de Koekelberg et de Molenbeek-Saint-Jean.

De CACI-perimeter ligt ook in het studiegebied van het Stedelijk Vernieuwingscontract 6 «Rondom Simonis», dat de wijken rond het metrostation Simonis en de gemeenten Koekelberg en Sint-Jans-Molenbeek omvat.

Légende - Legende

	CRU 03 Gare de l'Ouest (2020-2029)		CRU 06 Autour de Simonis		Périmètre d'action CACI
	SVC 03 West Station (2020-2029)		SVC 06 Rondom Simonis		Perimeter van het AHC
	CRU Gare de l'ouest opérations		CRU 06 Autour de Simonis		Périmètre associé CACI
	SVC West Station operaties		SVC 06 Rondom Simonis		Geassocieerde perimeter AHC









CRU 06
«Autour de Simonis»: opérations
SVC 06
«Rond Simonis»: operaties

Source - Bron CRU 6 «Autour de Simonis» - SVC 6 «Rondom Simonis» (51N4E Acte, CitySpark, Tractebel + CSD) © perspective.brussels

Contrats Ecoles (CE) et Politiques de la Ville (PdV)

Schoolcontracten (SC) en Stadsbeleid (Sb)

Légende - Legende

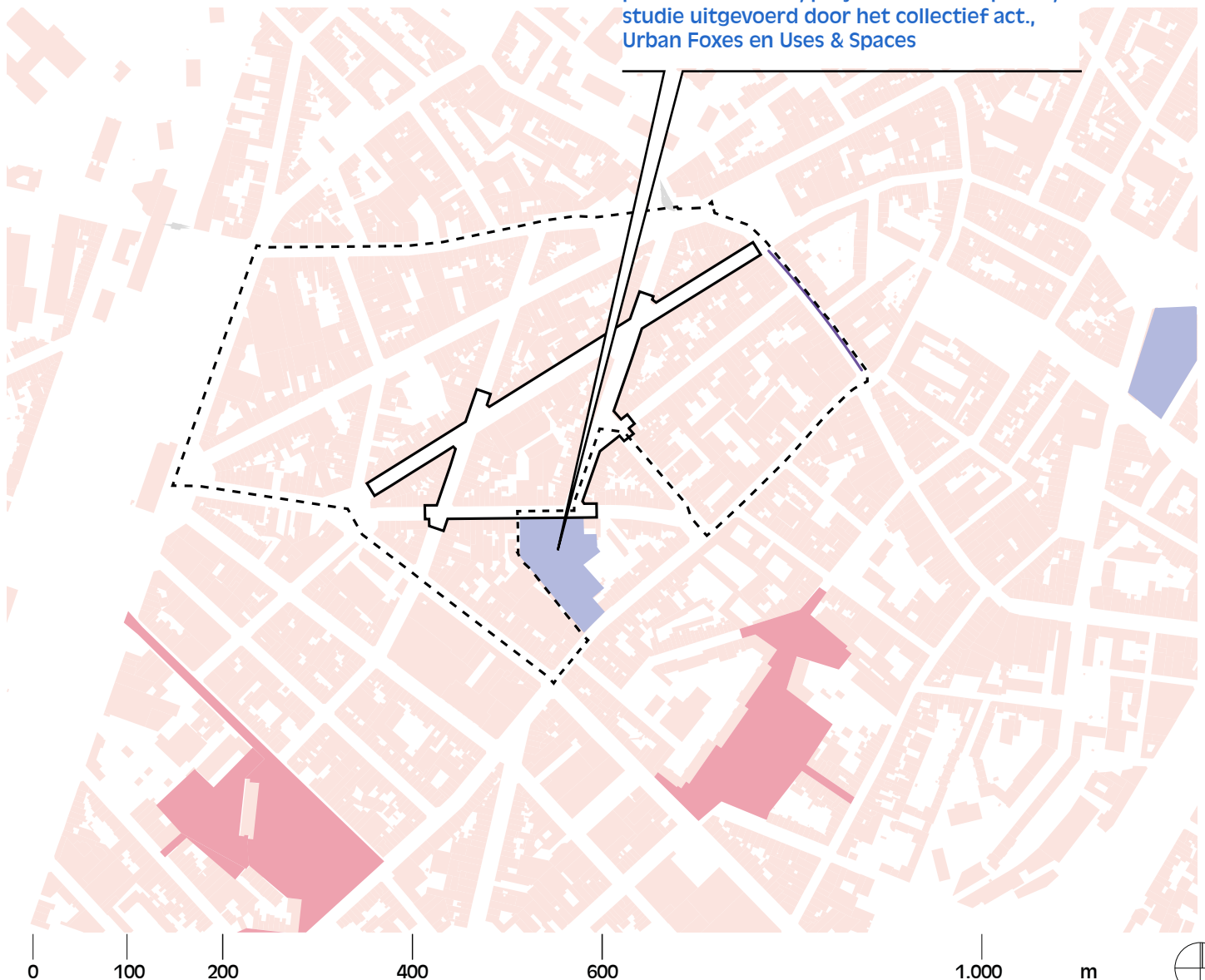
-  Politique de la Ville (Axe 2)
Stadsbeleid (As 2)
-  Contrat d'école
Schoolcontract
-  Périmètre d'action CACI
Perimeter van het AHC
-  Périmètre associé CACI
Geassocieerde perimeter AHC

Contrat École - Schoolcontract "La Rose des Vents"



Quatrième série 3 Contrats École pour la période 2023-2027, en cours de définition du projet, Étude réalisée par collectif act., Urban Foxes et Uses & Spaces

Vierde reeks: 3 schoolcontracten voor de periode 2023-2027, projectdefinitie lopende, studie uitgevoerd door het collectief act., Urban Foxes en Uses & Spaces



Politiques de la Ville

La Politique de la Ville (PdV) est un outil de revitalisation urbaine à échelle locale qui s'étend sur tout ou partie des territoires de plusieurs communes et qui a pour objet de permettre à ses bénéficiaires de lutter contre le sentiment d'insécurité par l'octroi de subventions régionales à mettre en œuvre dans les deux axes suivants :

Axe 1. L'aménagement du territoire

Axe 2. Le développement des quartiers

La Politique de la Ville par le développement des quartiers comprend les objectifs opérationnels suivants :

- Actions et opérations garantissant la qualité de vie des quartiers et améliorant le cadre de vie au travers des espaces publics et du développement d'infrastructures de quartier permettant de renforcer la culture et le sport comme sphères de la cohésion sociale.
- Actions ou opérations garantissant le mieux vivre ensemble, luttant contre la dualisation sociale et spatiale des quartiers et améliorant l'image et le rayonnement de Bruxelles.
- Actions ou opérations favorisant la lutte contre la précarité dans les quartiers, l'accueil et l'accompagnement des groupes cibles les plus fragilisés et l'insertion socio-professionnelle dans des filières porteuses d'emploi, particulièrement celles en lien avec l'aménagement du territoire et le logement.

Source : site de BRULOCALIS, Association Ville et communes de Bruxelles

Stadsbeleid

Het Stadsbeleid is een instrument voor stedelijke herwaardering op lokale schaal dat zich uitstrekt over het geheel of een deel van het grondgebied van verschillende gemeenten. Het wil het onveiligheidsgevoel bij bewoners en gebruikers ombuigen door regionale subsidies toe te kennen voor volgende twee luiken :

Luik 1. Ruimtelijke ordening

Luik 2. Wijkontwikkeling

Het Stadsbeleid via wijkontwikkeling omvat volgende operationele doelstellingen :

- Acties en operaties die de levenskwaliteit in de wijken waarborgen en de leefomgeving verbeteren door in te zetten op de publieke ruimten en wijkvoorzieningen die de maatschappelijke cohesie kunnen versterken doormiddel van cultuur en sport.
- Acties of operaties die een beter samenleven garanderen, een maatschappelijke en ruimtelijke dualisering in de wijken bestrijden en het imago en de uitstraling van Brussel verbeteren.
- Acties of operaties ter ondersteuning van de strijd tegen kansarmoede in de wijken, de opvang en begeleiding van de meest kwetsbare doelgroepen en de socio-professionele inschakeling in banenscheppende sectoren, in het bijzonder die welke verband houden met ruimtelijke ordening en huisvesting.

Bron : site van BRULOCALIS, Vereniging van Steden en gemeenten van Brussel

Contrat École "Toots Thielemans"

Schoolcontract "Toots Thielemans"



Deuxième série 2 Contrats École pour la période 2021-2025

Tweede reeks: 2 schoolcontracten voor de periode 2021-2025

Source - Bron Contrat Ecole Toots Thielemans, PTArchitects

Scénario zéro (dynamique de rénovation urbaine)

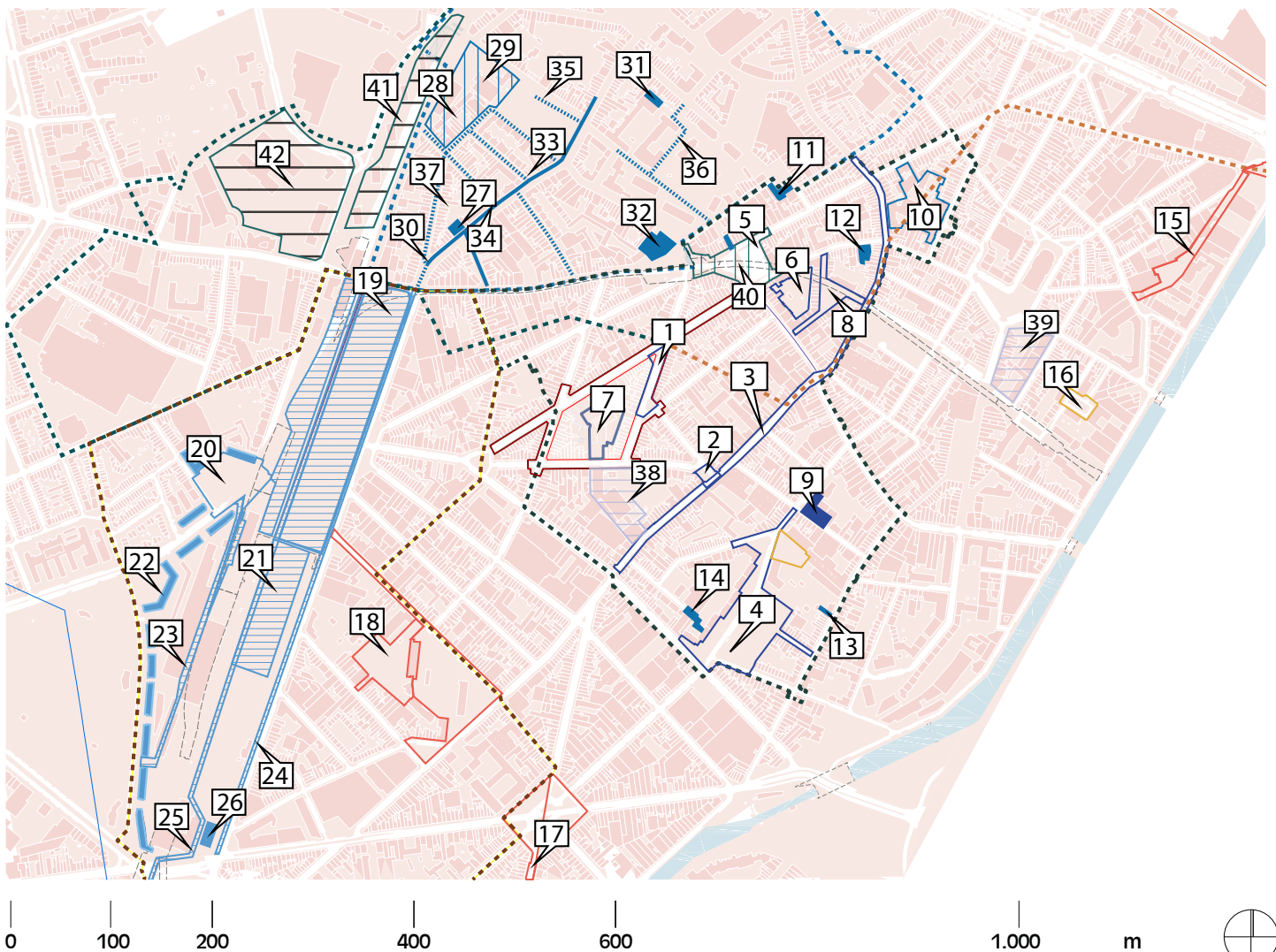
La carte du scénario zéro fournit un inventaire et une vue d'ensemble de tous les projets en cours dans le périmètre et autour de celui-ci. La carte montre une quarantaine de projets, qui concernent principalement le réaménagement d'espaces publics et la création ou extension d'une série d'équipements publics. Une minorité de projets concerne la création ou la rénovation de logements sociaux. Ceci relève de la volonté politique de la Commune de ne pas ajouter de logements dans le périmètre du Molenbeek historique, compte tenu de sa très forte densité de population.

La stratification des couches de rénovation urbaine est donc visible sur cette carte. Les projets prévus dans les différents programmes vont se succéder d'ici 2030. Ils touchent presque toutes les parties du quartier.

Nul scenario (stadsvernieuwings- initiatieven)

De nulscenariokaart bevat een inventaris en geeft een overzicht van alle projecten die in en rond de perimter lopen. De kaart toont een veertigtal projecten, die voornamelijk betrekking hebben op de herinrichting van de publieke ruimte en de creatie of uitbreiding van een reeks publieke voorzieningen. Een minderheid van de projecten heeft betrekking op de bouw of renovatie van sociale woningen. Dit weerspiegelt de politieke wil van de gemeente om geen woningen toe te voegen binnen de perimter van het historische Molenbeek, gezien de zeer hoge bevolkingsdichtheid.

De stratificatie van stedelijke vernieuwingslagen is dan ook zichtbaar op deze kaart. De projecten die voorzien zijn binnen de verschillende programma's zullen zich tussen nu en 2030 opvolgen. Ze doen bijna elk deel van de wijk aan.



Légende - Legende

**CDQ Etangs noir
DWC Zwarte Vijvers**

- 1-RUE DE LA CARPE
KARPERSTRAAT
- 2 QUARTRE-VENTS / COURTRAI
VIER-WINDEN / KORTRIJK
- 3 AXE DOUX CHAUSSÉE DE
MERCHTEM - RUE 4 VENTS
ZACHTE AS STEENWEG OP
MERCHTEM - 4 WINDENSTRAAT
- 4 PARC DE LA FONDERIE
FONDERIEPARK
- 5 PLACE DES ÉTANGS NOIRS
ZWARTE VIJVERS PLEIN
- 6 JARDIN TAZIEAUX
TUIN TAZIEAUX
- 7 PARC COURTRAI-OSTENDE
PARK OOSTENDE-KORTRIJK
- 8 PLACE VOLTAIRE
VOLTAIREPLEIN
- 9 BORNE / COLONNE
PAAL / KOLOM
- 10 PÔLE POLYVALENT
POLYVALENTE POOL
- 11 MAISON DU BIEN-ÊTRE
WELZIJNSHUIS
- 12 TAZIEAUX = LOGEMENTS + IBO
TAZIEAUX = WONEN + IBO
- 13 1.4 HABITAT KANGOUROU
KANGOEROEWONING
- 14 1.5 LOGEMENT PIERS
WONING PIERS

**Politiques de la ville
Stadsbeleid**

- 15 PARC DE LA PETITE SENNE
ZENNETUIN
- 16 LA MINOTERIE
MEELFABRIEKSPLEIN
- 17 PÔLE CREATIF MANCHESTER
CREATIEF POLE MANCHESTER
- 18 POTAGER ET PASSAGE JEAN
BAPTISTE DEOCK
MOESTUIN EN DOORGANG JEAN
BAPTISTE DEOCK

**CRU 3 Gare de l'Ouest
SVC 3 Weststation**

- 19 AMÉNAGEMENT PARC GARE DE
L'OUEST
PARC GARE DE L'OUEST
ONTWIKKELING
- 20 PLACE BEEKKANT
BEEKKANT PLEIN
- 21 RECYPARK
- 22 RENOVATION LOGEMENT
MOLENBKOIS
RENOVATIE VAN
MOLENBKOISWONINGEN
- 23 RUE DUBOIS THORNE
DUBOIS THORNESTRAAT
- 24 RUE VANDERPEREEBOOM
VANDERPEREEBOOMSTRAAT
- 25 REALISATION L 28
REALISATIE L 28
- 26 LOGEMENTS
WONINGEN

**CDQ Jacquet
DWC Jacquet**

- 27 CRÈCHE COMMUNALE
KINDEROPVANG
- 28 MAISON DE LA JEUNESSE
JEUGDCENTRUM
- 29 EXTENSION DU CENTRE
SPORTIF VICTORIA
UITBREIDING VAN HET
SPORTCENTRUM VICTORIA
- 30 ACQUISITION D'UN BÂTIMENT
POUR LA CRÉATION D'UN
EQUIPEMENT DE PROXIMITÉ ET
DEUX LOGEMENTS COMMUNAUX
AANKOOP VAN EEN
GEBOUW OM EEN
GEMEENSCHAPSVOORZIENING
EN TWEE SOCIALE WONINGEN TE
CREËREN
- 31 RÉNOVATION DE LA SALLE
CADOL
RENOVATIE VAN DE SALLE CADOL
- 32 CRÉATION DE ± 15 À 30
LOGEMENTS ET ACTIVATION DE
REZ SUR LA PLACES DES ETANGS
NOIRS
BOUW VAN ± 15 TOT 30
WONINGEN EN ACTIVERING VAN
DE BENEDENVERDIEPING VAN DE
PLACE DES ETANGS NOIRS
- 33 CRÉATION D'UNE MAISON
MÉDICALE ET DE 6 LOGEMENTS
PUBLICS
BOUW VAN EEN MEDISCH
CENTRUM EN 6 SOCIALE
WONINGEN
- 34 AMÉNAGEMENT DE LA RUE
JEAN JACQUET ET D'UNE PARTIE
DE LA RUE DE L'ÉGLISE-SAINT-
ANNE
INRICHTING VAN DE JEAN
JACQUETSTRAAT EN EEN DEEL
VAN DE SAINT-ANNE-GODSSTRAAT
- 35 RÉAMÉNAGEMENT DES
POURTOURS DU PARC VICTORIA
HERINRICHTING VAN HET GEBIED
ROND HET VICTORIAPARK

- 36 CHEMINEMENTS APAISÉS AU
CŒUR DE L'ÎLOT SCHMITZ
RUSTGEVENDE PADEN IN HET
HART VAN HET SCHMITZ-BLOK
- 37 PLAINE DE JEUX DE QUARTIER
EN INTÉRIEUR D'ÎLOT
BUURTSPEELTUIN IN HET
BINNENSTE DEEL VAN HET
HUIZENBLOK

**Contrat Ecole
Schoolcontract**

- 38 LA ROSE DES VENTS
- 39 TOOTS THIELMANS

**CRU 6 Simonis
SVC 6 Simonis**

- 40 ETANGS NOIRS - CRÉATION
D'UN ESPACE DE RENCONTRE
VERDURISÉ
ZWARTE VIJVERS -
INRICHTING VAN EEN GROENE
ONTMOETINGSPLEK
- 41 RÉAMÉNAGEMENT DU
CARREFOUR RUE DE NORMANDIE
HERINRICHTING VAN HET
KRUISPUNT MET DE ...
- 42 OUVERTURE VERS LE PARC DE
L'ATHENÉE ROYAL DU SIPPENBERG
OPENING NAAR HET PARK
VAN HET ATHENÉE ROYAL DU
SIPPENBERG

10-Pole Polyvalent CDQ Etangs Noirs
Polyvalente pool DWC Zwarte Vijvers



Source - Bron Dossier de base CDQ Étangs Noirs, Basis dossier DWC Zwarte Vijvers (PTArchitecten bvba 2022).

40-Collage d'ambiance vue de la rue Piers CRU Simonis
Sferbeeld vanaf de Piersstraat SVC Simonis



Source - Bron CRU 6 Simonis (51N4E Acte, CitySpark, Tractebel + CSD) © perspective.brussels

Contrat Local de Mobilité (CLM) Molenbeek centre historique

Le périmètre du CACI intègre celui du CQD Etangs Noirs, mais fait également partie de la maille Molenbeek Historique. Cette maille est concernée par un contrat local de mobilité actuellement en phase diagnostic.

Créé par la Région bruxelloise dans le cadre du plan Good Move, le projet de Quartier apaisé vise à diminuer le trafic de transit, en proposant un nouveau plan de circulation, en privilégiant les modes de déplacement actifs et les transports en commun et en améliorant la qualité de vie de ses habitant.e.s.

Concrètement, l'élaboration du quartier apaisé Molenbeek centre historique va se dérouler en 3 phases: le diagnostic de la situation actuelle, la proposition de scénarios et la sélection d'un scénario préférentiel dans le cadre de l'étude.

Un CLM consiste en une étude réalisée par un bureau spécialisé sélectionné par la Région de Bruxelles-Capitale en concertation avec la Commune, qui a comme but l'intégration de la maille de « Molenbeek historique » dans les objectifs de Good Move (Plan Régional de Mobilité), c'est à dire

- Accompagner le développement régional (qualité de vie, accessibilité, proximité);
- Diminuer les impacts des mobilités sur l'environnement (les quartiers comme lieux de vie);
- Offrir des mobilités qui permettent à tous de se déplacer efficacement et agréablement;
- Concilier les besoins de mobilité avec une bonne qualité de vie pour les habitant.e.s;
- Promouvoir des mobilités qui impactent positivement la santé physique et mentale;
- Concevoir des mobilités favorables au développement socio- économique de la Région;
- Assurer des mobilités sûres et sécurisantes;
- Développer des mobilités qui optimisent les ressources.

Lokaal mobiliteitscontract (LMC) historisch centrum Molenbeek

De perimeter van het AHC omvat die van het DWC Zwarte Vijvers, maar maakt ook deel uit van de historische wijk van Molenbeek. Dit gebied valt onder een lokaal mobiliteitscontract dat zich momenteel in de diagnosefase bevindt.

Het project Autoluwe wijken, dat door het Brussels Gewest werd opgezet in het kader van het Good Move-plan, heeft tot doel het doorgaand verkeer te verminderen door een nieuw verkeersplan voor te stellen, voorrang te geven aan actieve vervoersmiddelen en openbaar vervoer, en de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren.

Concreet zal de ontwikkeling van de «Historisch Molenbeek autoluwe wijken» in 3 fasen verlopen: diagnose van de huidige situatie, voorstel van scenario's en selectie van een voorkeursscenario in het kader van de studie.

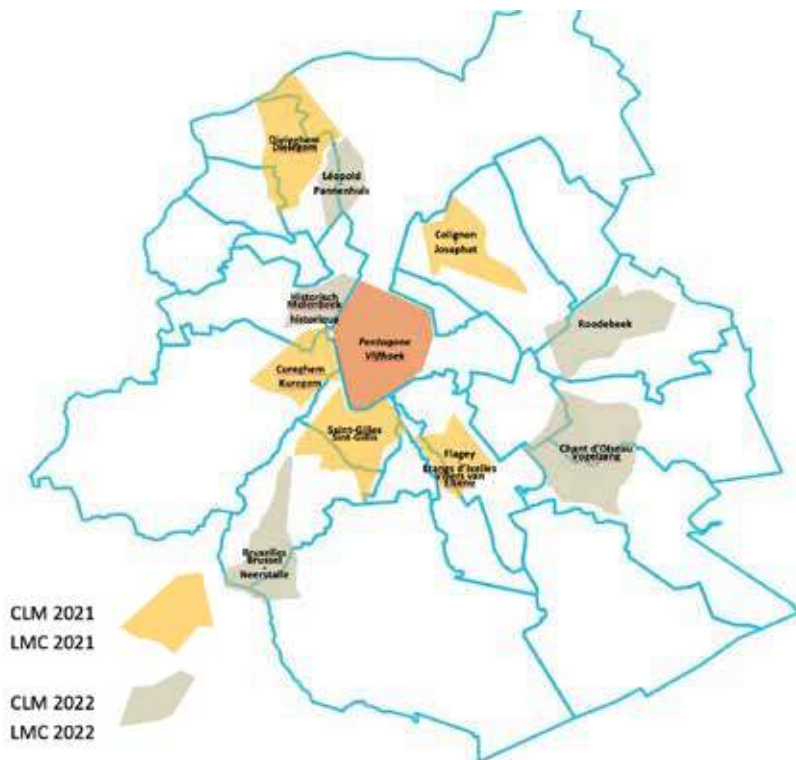
Een LMC is een studie uitgevoerd door een gespecialiseerd adviesbureau, geselecteerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in overleg met de gemeente, met als doel het netwerk van «Historische Molenbeek» te integreren in de doelstellingen van Good Move (Gewestelijk Mobiliteitsplan), namelijk:

- De regionale ontwikkeling ondersteunen (levenskwaliteit, toegankelijkheid, nabijheid);
- De impact van mobiliteit op de omgeving verminderen (leefbuurten);
- Mobiliteit aanbieden die iedereen in staat stelt om zich op een efficiënte en aangename manier te verplaatsen;
- De mobiliteitsbehoeften verzoenen met een goede levenskwaliteit voor de bewoners;
- Mobiliteit bevorderen die een positieve impact heeft op de fysieke en mentale gezondheid;
- Mobiliteit uitbouwen die gunstig is voor de sociaaleconomische ontwikkeling van het Gewest;
- Een veilige en zekere mobiliteit verzekeren;
- Een mobiliteit ontwikkelen die de middelen optimaliseert.



Périmètre du CLM Molenbeek Historique.

Perimeter van het LMC Historisch Molenbeek.



Extraites de la présentation du CLM Molenbeek du 12 septembre 2022, par les bureaux d'étude (BRAT, Arter et 21 Solutions).

Fragment uit de presentatie van het LMC Molenbeek op 12 september 2022, door de ontwerpbureaus (BRAT, Arter en 21 Solutions).

Le CLM est organisé en une première phase d'étude d'un an (2021-2022) et d'une phase d'intervention de maximum 5 ans (2022-2026)

Phase 1 : étude de mobilité multimodale

1. Diagnostic et ambitions pour l'espace public
2. Schéma de circulation
 - réduction volume de trafic
 - réduction espace occupé par le trafic
3. Plan d'action, interventions à réaliser :
 - plan de signalisation
 - carrefours à adapter
 - profils de voiries à revoir (trottoirs plus larges suite à mise à SU, zones de rencontre, ...)
 - espaces publics emblématiques à requalifier: places, parvis, ...
 - estimation budgétaire, priorisation, proposition de phasage
 - accord sur un programme d'intervention (qui fait quoi / qui paie quoi)

Phase 2 : réalisation des interventions

Het LMC bestaat uit een eerste studiefase van één jaar (2021-2022) en een interventiefase van maximaal 5 jaar (2022-2026).

Fase 1 : multimodale mobiliteitsstudie

1. Diagnose + ambities voor de publieke ruimte
2. Verkeersschema
 - reduceren van het verkeer
 - inperken van de ruimte ingenomen door het verkeer
3. Actieplan, uit te voeren interventies :
 - signalisatieplan
 - aan te passen kruispunten
 - wegprofielen die moeten worden herzien (bredere stoepen naar aanleiding van een omvorming tot eenrichtingswegen, ontmoetingsplekken, ...)
 - herop te waarden emblematische openbare ruimtes: pleinen, voorpleinen, ...
 - budgetraming, voorrangsschikking, faseringsvoorstel
 - overeenkomst over een interventieprogramma (wie doet wat/wie betaalt wat)

Fase 2 : uitvoering van de interventies














Extraites de la présentation du CLM Molenbeek. 1^{er} enjeu : réduire le trafic de transit.

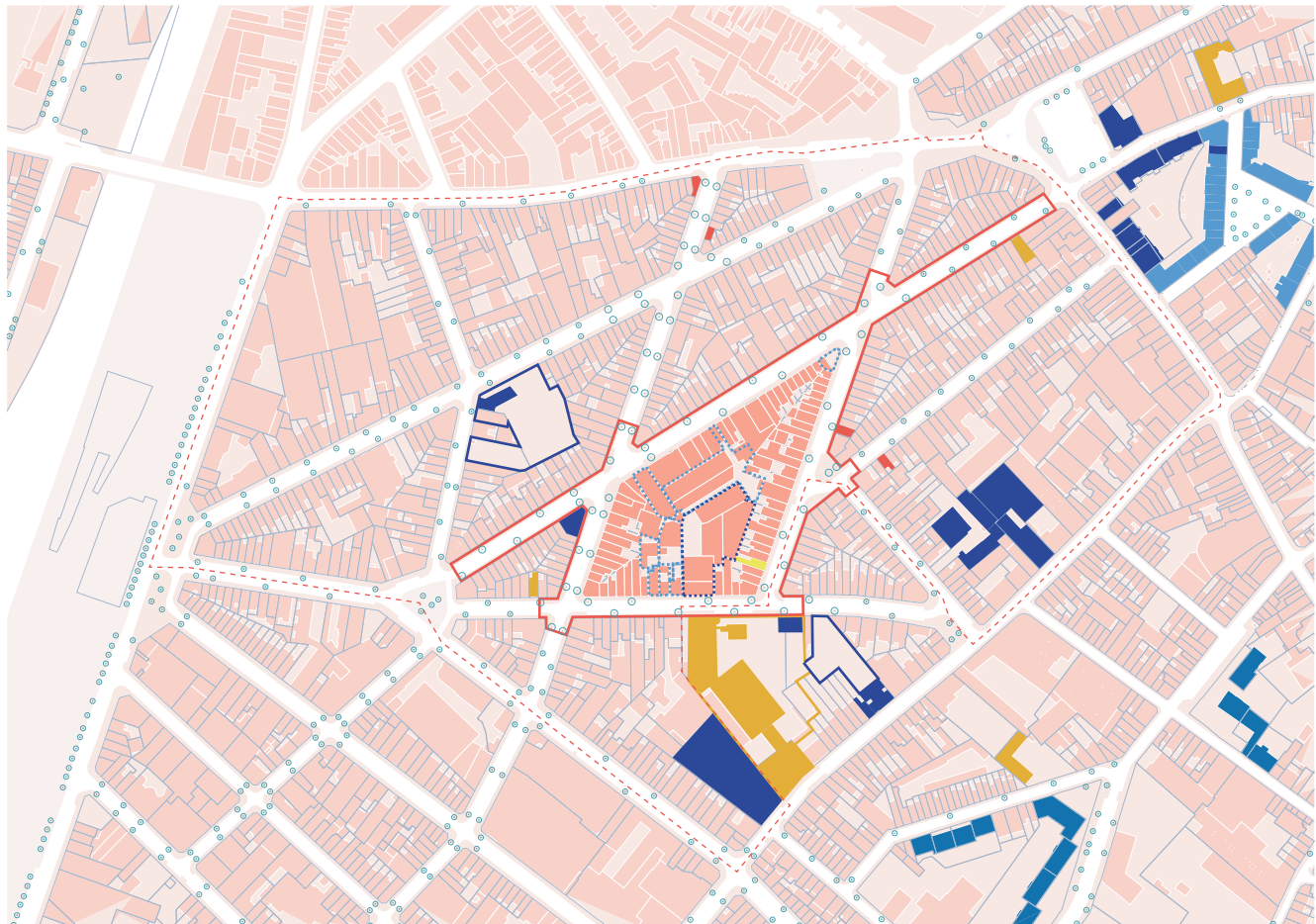
Fragment uit de presentatie van het LMC Molenbeek. 1^e uitdaging : doorgaand verkeer verminderen.

Propriétés publiques

Publieke eigendommen

Légende - Legende

	Fond du logement Woningfonds		Périmètre d'action CACI Perimeter van het AHC
	Ecoles et crèches School en kinderdagverblijven		Périmètre associé CACI Geassocieerde perimeter AHC
	Propriété régionale (Régie Foncière) Eigendom Brussels Gewest		CITYDEV
	Propriétés communales Gemeentelijke eigendommen		SRLB - BGHM
	Terrains communaux Gemeenschappelijke terreinen		Biens / Terrains en cours d'achats Activa / Terreinen in aankoop
			Biens d'interets publiques Publieke activa



0 25 50 100

250

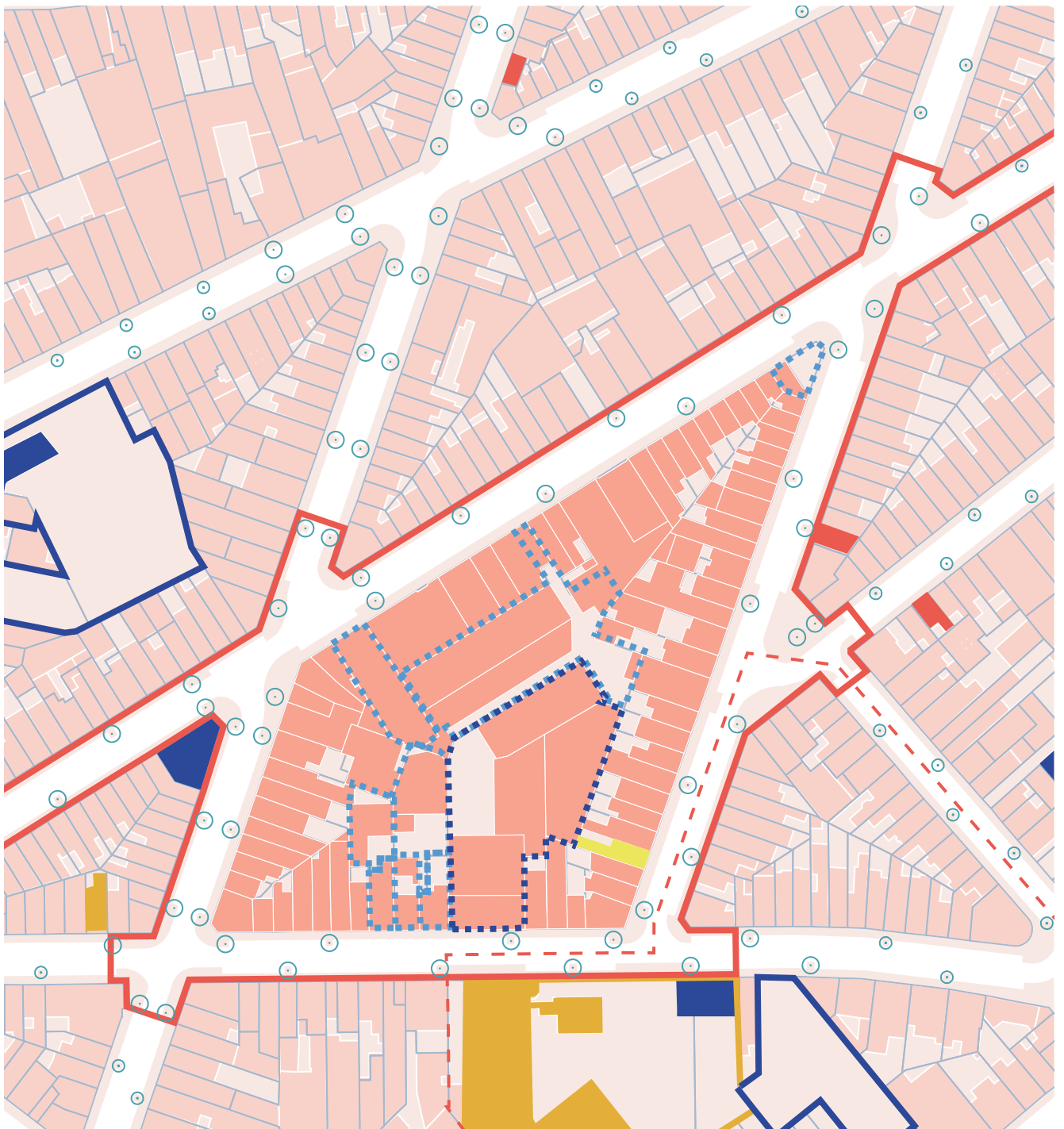
500

750

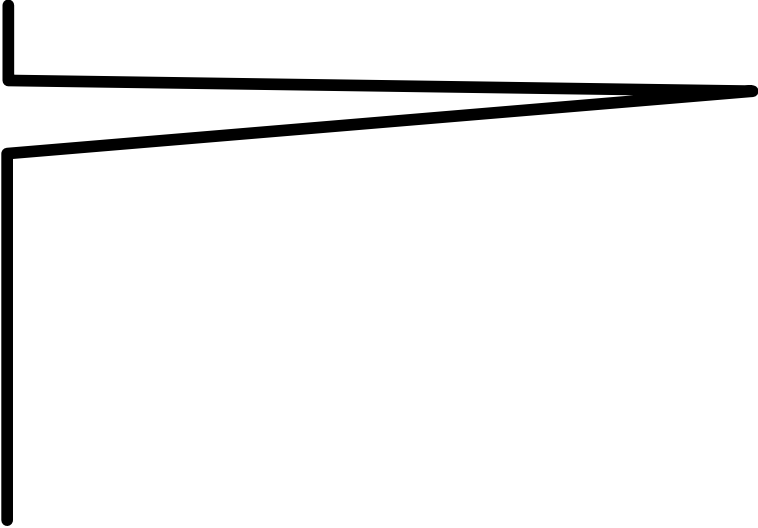


Propriétés publiques zoom îlot

Publieke eigendommen zoom huizenblok



3



- 3.1 Évolution du quartier et de l'îlot**
Ontwikkeling van de wijk en het huizenblok
- 3.2 Évolution des activités économiques**
Evolutie van de economische activiteiten
- 3.3 Bâtiment inscrits à l'inventaire**
Beschermden gebouwen

**Un
historique**

**Een
historiek**

3.1 Évolution du quartier et de l'îlot

Deux grandes structures

Osseghem est l'un des hameaux de Molenbeek, exploitant la rivière avec un moulin à eau (situé à l'angle des actuelles rues Vanderdussen et des Etangs Noirs -atlas archéologique p 65) et deux Etangs, les Grand et Petit Etangs Noirs. Ces étangs sont l'objet d'aménagements hydrauliques fonctionnels, principalement liés à la pisciculture.

L'histoire hydraulique de Molenbeek connaît son plus grand bouleversement avec l'aménagement de la ligne ferroviaire 28 (liaison technique entre les gares du Nord et du Midi) vers 1870. L'assiette de la ligne nécessita un comblement des étangs, l'assèchement du Paruck (ruisseau qui formaient initialement la limite entre les communes de Molenbeek et de Koekelbergh) et le voûtement du Molenbeek. L'opération détermina également, sous la coordination de l'Inspecteur Voyer Victor Besme, la géométrie du quartier avec le tracé des rues Dubois-Thorn et Vanderenboom de part et d'autre des voies, lui-même articulant celui des rues des Etangs Noirs et d'Ostende, de part et d'autre des étangs comblés. Ce comblement nécessita d'importants remblais qui couvrent également toute la partie centrale de l'îlot Ostende/Courtrai/Carpe.

Le chemin des Quatre-Vents est l'élément qui structure la partie orientale de l'îlot, lié à l'exploitation agricole des faubourgs de Bruxelles, partagée entre pâturages dans les terres humides et cultures céréalières dans les terres sèches. Le chemin des Quatre Vents se situe, selon la **carte de Deventer (milieu XVI^e siècle)**, précisément à la limite entre les deux types de terre (2), ce qui se vérifie dans la structure foncière de la zone de l'îlot juste avant son urbanisation (**carte de Bruxelles et environs, G. de Wautier, ca 1821**).

On y reconnaît les carrés caractéristiques des « courtils », ces exploitations agricoles habitées de 0,2 à 0,4 ares rassemblant culture et élevage où se retrouvait un bâtiment avec une étable et une pièce d'habitation. Ce type d'implantation entraîne une dispersion de l'habitat sur de grandes portions du territoire communal. Au sein de cette structure agricole, on reconnaît également le petit **chemin des Quatre Vents, dont la rue de Courtrai suit l'orientation**, ainsi qu'un chemin vraisemblablement d'importance, parallèle à la chaussée de Gand, puisqu'il reliait le Chemin des Quatre Vents au moulin d'Osseghem.

Ce chemin n'existe plus qu'en partie avec la rue des Osiers mais va fortement influencer la forme du lotissement des terres agricole au niveau de l'îlot, en stimulant la construction de la pointe formée par l'angle des rues d'Ostende et de la Carpes, et déterminant la largeur de la parcelle des numéros 55-59 de la rue d'Ostende.

Ontwikkeling van de wijk en het huizenblok

Twee grote structuren

Ossegem is een van de gehuchten van Molenbeek die van de rivier gebruikmaakte dankzij een watermolen (gelegen op de hoek van wat nu de Vanderdussenstraat en de Zwarte Vijversstraat zijn - archeologische atlas p 65) en twee vijvers, de Grote en Kleine Zwarte Vijver. Die vijvers werden functioneel aangelegd, voornamelijk met het oog op de visteelt.

De grootste omwenteling in de watergeschiedenis van Molenbeek kwam er met de aanleg van spoorlijn 28 (de technische verbinding tussen het Noord- en Zuidstation) rond 1870. Voor deze lijn moesten de vijvers gedempt worden, de Paruck (de beek die oorspronkelijk de grens vormde tussen de gemeenten Molenbeek en Koekelberg) drooggelegd en de Molenbeek overkluisd. Onder de coördinatie van wegeninspecteur Victor Besme bepaalden deze werken ook de geometrie van de wijk, met de aanleg van de Dubois-Thornstraat en de Vanderenboomstraat aan weerszijden van de sporen die op hun beurt de Zwarte Vijversstraat en de Oostendestraat met elkaar verbinden aan weerszijden van de gedempte vijvers. Voor deze demping waren aanzienlijke grondaanvullingen nodig die ook het hele centrale deel van het blok Oostende/Kortrijk/Karper bedekten.

De Vierwindenweg is het element dat het oostelijke deel van het blok structureert, gekoppeld aan het landbouwgebruik van de Brusselse voorsteden, verdeeld tussen weilanden in de vochtige gebieden en graanteelt in de droge gebieden. Volgens de **kaart van Deventer (midden 16e eeuw)** ligt de Vierwindenweg precies op de grens tussen de twee grondtypes (2), wat wordt bevestigd door de grondstructuur van het gebied van het blok net voordat het werd verstedelijkt (**kaart van Brussel en omgeving, G. de Wautier, ca 1821**).

We zien daarop de kenmerkende vierkanten van de "courtils", bewoonde boerderijen van 0,2 tot 0,4 are, met een combinatie van gewassen en vee, waar een gebouw stond met een stal en een leefruimte. Dit indelingstype betekende dat de woningen versnipperd lagen over grote delen van de gemeente. Binnen deze landbouwstructuur onderscheiden we ook de **kleine Vierwindenweg, met dezelfde oriëntatie als de Kortrijkstraat**, net als een wellicht belangrijke weg, evenwijdig met de Gentssesteenweg, die de Vierwindenweg met de molen van Ossegem verbond.

Deze weg bestaat nog slechts gedeeltelijk met de Wissenstraat, maar zou een sterke impact hebben op de vorm van de verkaveling van de landbouwgronden binnen het blok, want ze leidde tot de aanleg van de punt gevormd door de hoek van de Oostendestraat en Karperstraat en bepaalde de breedte van het perceel op nummer 55 tot en met 59 van de Oostendestraat.



Plan de la ville de Bruxelles et de ses environs de Jacques de Deventer, milieu XVIe siècle.

Stadsplan van Brussel en omgeving door Jacques de Deventer, midden 16e eeuw.

Source - Bron © Bibliothèque Royale de Belgique, Cartes et Plans, nr. 22.090) - Koninklijke Bibliotheek van België, Kaarten en Plannen, nr. 22.090)



Carte de Bruxelles et environs, G. de Wautier, ca 1821.

Kaart van Brussel en omgeving, G. de Wautier, ca 1821.

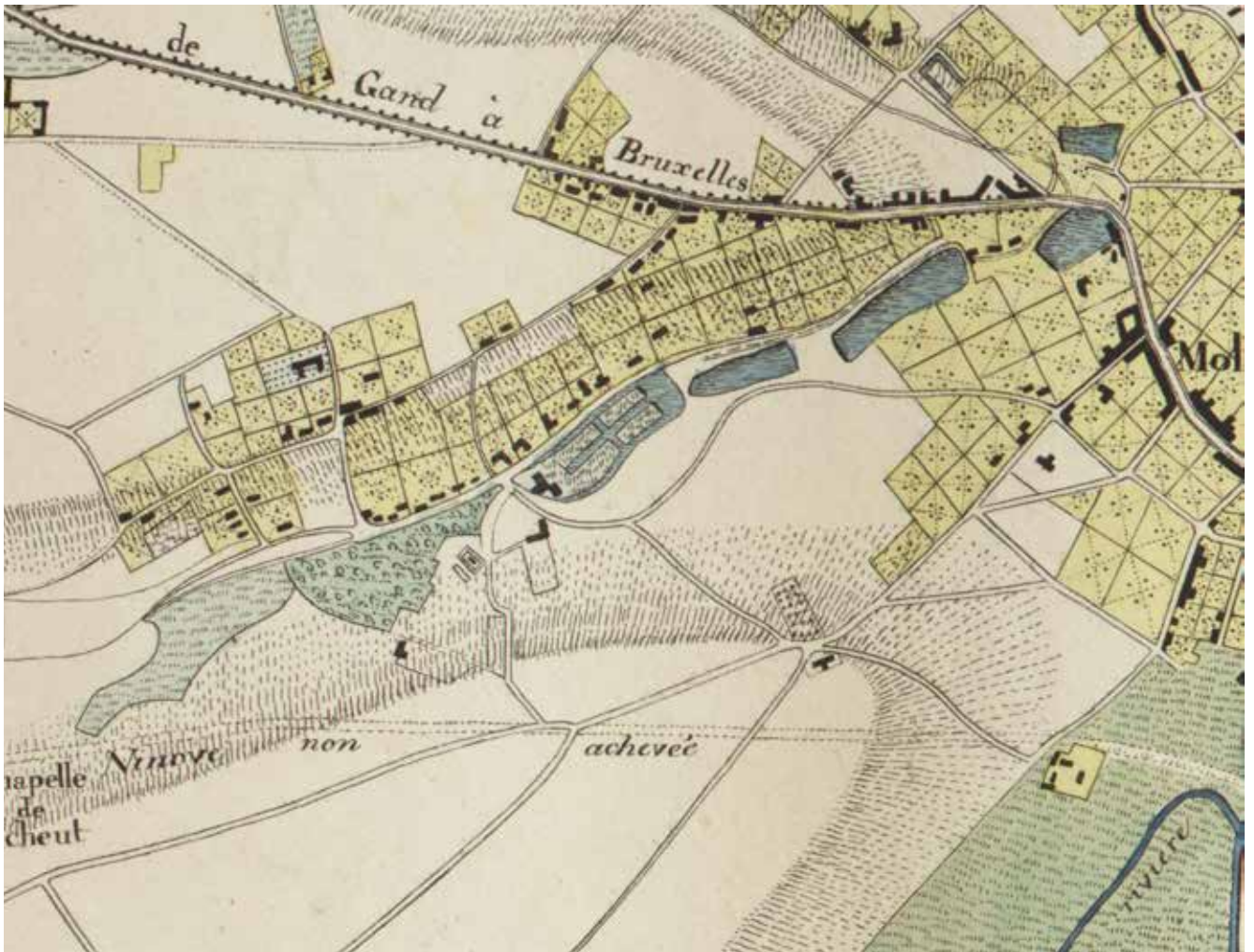
Source - Bron © Bibliothèque Royale de Belgique, Cartes et Plans, nr. 22.090) - Koninklijke Bibliotheek van België, Kaarten e en Plannen, nr. 22.090)

Il faut noter de la disparition de la continuité du chemin participe d'un constat général de manque de liaisons directes traversant le quartier, ce que nous avons appelé la structure de dédale (voir plus loin).

Il faut enfin relever l'importance de la rue des Quatre Vents dans l'évolution du quartier. Celle-ci fut de manière très précoce liée à la vie quotidienne urbaine, avec l'installation en 1784 des cimetières des paroisses de Saint-Géry et de Sainte-Catherine (entre les rues Decock et de Lessines), suite à l' dit de Joseph II du 26 juin 1784 amenant la fermeture des cimetières urbains historiques implantés autour des  glises. Cela entraîna la prise en main par la Ville de Bruxelles de l'entretien du tronçon de la chaussée de Gand entre la Porte de Flandre et la rue des Quatre Vents. C'est également le long de cette rue que s'ouvrira la **première  cole communale**

Er moet worden opgemerkt dat de verdwenen continuïteit van deze weg algemeen met zich meebracht dat het aan directe dwarsverbindingen in de wijk ontbreekt; wat we aanduiden als de doolhofstructuur (zie verder in dit document).

Tot slot moet ook op het belang van de Vierwindenstraat in de ontwikkeling van de wijk worden gewezen. Ze was al heel vroeg verbonden met het dagelijkse stadsleven door de aanleg in 1784 van de begraafplaatsen van de parochies Sint-Gorik en Sint-Katelijne (tussen de Decockstraat en de Lessenstraat), na het edict van Jozef II van 26 juni 1784 dat de sluiting van de historische stadsbegravingen rond de kerken oplegde. Als gevolg hiervan nam de stad Brussel het onderhoud van het deel van de Gentsesteenweg tussen de Vlaamse Poort en de Vierwindenstraat over. In deze straat werd ook de **eerste gemeenteschool geopend**.



Carte topographique, physique et militaire en soixante feuilles, de la limite des royaumes de France et des Pays-Bas, à laquelle on a joint les environs de Bruxelles (1824) - Feuille 6, Bruxelles/Anderlecht.

Topografische, fysische en militaire kaart in zestig bladen, van de grens van de koninkrijken Frankrijk en Nederland, waaraan de omgeving van Brussel is toegevoegd (1824) - Blad 6, Brussel/Anderlecht.

Source - Bron © Bibliothèque Royale de Belgique, Cartes et Plans, nr. 22.090) - Koninklijke Bibliotheek van België, Kaarten en Plannen, nr. 22.090)



Légende - Legende

- Périmètre d'action CACI**
Perimeter van het AHC
- Périmètre associé CACI**
Geassocieerde perimeter AHC

Tronçons de rue ayant plus de 4 commerces pour 100 m de longueur:

- avec moins de 20 % de façades commerciales;
- de 20 à 80 % de façades commerciales;
- plus de 80 % de façades commerciales;

La Région de Bruxelles, Le commerce de détail, Halleman, 1987.

Brussels Gewest, Detailhandel, Halleman, 1987.

Source - Bron © Bibliothèque Royale de Belgique, Cartes et Plans, nr. 22.090) - Koninklijke Bibliotheek van België, Kaarten en Plannen, nr. 22.090)

1777



Un îlot avec les pieds dans l'eau.
Carte de Ferraris, 1777.

Een huizenblok met zijn voeten in het water.
Kaart van Ferraris, 1777.

Source - Bron © BruGIS © - <https://gis.urban.brussels/brugis/#/>

1858



Les deux grands axes "Petit chemin des Quatre Vents" (rue de Courtrai) et rue des Osiers.
Carte topographique et hypsométrique de Bruxelles et ses environs - Huvenne, 1858.

De twee hoofdwegen "Petit chemin des Quatre Vents" (Kortrijkstraat) en de Osiersstraat.
Topografische en hypsometrische kaart van Brussel en omgeving - Huvenne, 1858.

Source - Bron © Cartesius

1888



Construction de la pointe Courtrai/Ostende, le long de l'axe Osiers (maisons actuelles 1905).
Carte topographique de la Belgique - ?, 1888.

Aanleg van het punt Kortrijk/Oostende, langs de Osiers-as (huidige huizen 1905).
Topografische kaart van België - ?, 1888.

Source - Bron © Cartesius

1891



Remblayage des anciens étangs apparition du hangar Lichten. Le remblayage acte la suppression de la liaison du chemin des Quatre vents dans l'axe de la rue des Osiers
Carte topographique de la Belgique - ?, 1891.

Het opvullen van de oude vijvers: de loods van Lichten verschijnt. Door het opvullen verdwijnt de verbinding tussen de Chemin des Quatre vents en de Rue des Osiers
Topografische kaart van België - ?, 1891.

Source - Bron © Cartesius, Belgique en 1904. - Belgique 1904

1869



“Il faut relever l'importance de la rue des Quatre Vents dans l'évolution du quartier (...) C'est le long de cette rue que s'ouvrira la première école communale.”

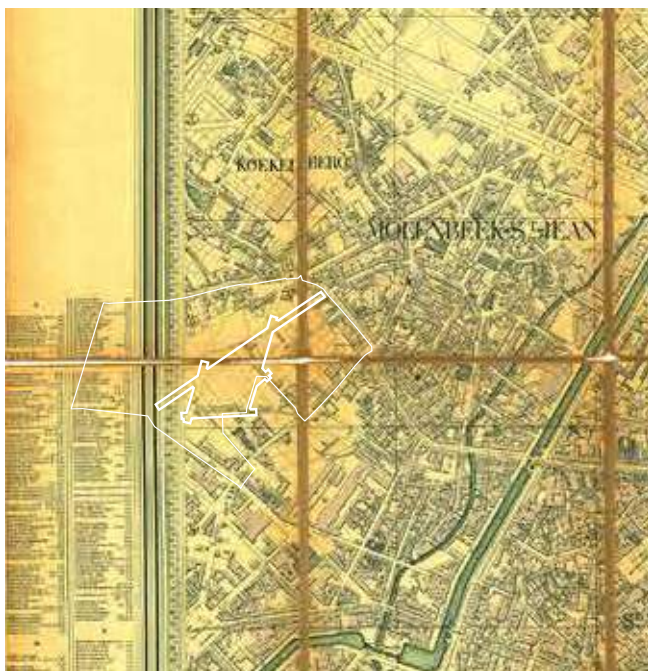
“Het belang van de Rue des Quatre Vents in de ontwikkeling van de wijk moet worden opgemerkt (...) In deze straat zal de eerste plaatselijke school worden geopend.”

École la Rose des Vents (première école communale en 1865).
Carte topographique de la Belgique, 1869.

School Rose des Vents (eerste gemeenteschool in 1865)
Topografische kaart van België, 1869.

Source - Bron © Cartesius

1894



Tracés urbains intégrant la rue Champs des 4 Vents,
future rue de Courtrai
Bruxelles et ses environs, - ?, 1894.

Stedenbouwkundig plan met de Champses des 4 Ventsstraat,
toekomstige Kortrijkstraat
Brussel en omgeving, 1894.

Source - Bron © La Fonderie

1912



Finalisation de la trame urbaine avec percement de la rue Edmond
de Grimbergen
Carte topographique de la Belgique - ?, 1912

Voltooiing van het stadsraster met de opening van de Edmond de
Grimbergenstraat
Topografische kaart van België 1939

Source - Bron ©Cartesius, Belgique en 1939 - Belgique 1939.

1905-11



Extrait du plan de la Commune de Molenbeek Saint-Jean, 1906. On y constate l'installation précoce des entrepôts de de Monsieur Henri Rigaux, résident dans le rue d'Ostende depuis 1905.

Uittreksel uit de kaart van de gemeente Molenbeek Sint-Jan, 1906. Dit toont de vroege installatie van de magazijnen van Henri Rigaux.

Source - Bron © MoMuse (Musée communale de l'histoire de Molenbeek Saint-Jean - MoMuse (Gemeente Museum voor de Geschiedenis van Molenbeek Saint-Jean).

Urbanisation et industrialisation.

Le plan d'alignement de Molenbeek de 1906 conservé au musée communal est très instructif sur l'histoire de l'îlot. On y voit deux éléments majeurs. Premièrement, l'influence de la trace du chemin qui prolongeait l'actuelle rue des Osiers, qui délimite l'angle des rues d'Ostende et de la Carpe, alors complètement construit à l'époque. Mais c'est surtout la présence des entrepôts de H. Rigaux, précédant les maisons qui l'entourent aujourd'hui qui est éclairante. Elle démontre la prédominance de l'activité économique industrielle sur l'habitat dans cette partie de Molenbeek dont les alignements datent de la construction de la ligne 28. La proximité de la voie et de la gare de l'Ouest a certainement dû jouer un rôle dans la décision d'implantation des entreprises Lochten qui va progressivement occuper tout le centre de l'îlot ainsi qu'une imposante parcelle rue d'Ostende (82-90), qui sera reconstruite dans les années 40.

Un examen de l'almanach des professions et des entreprises montre également la densité des activités économiques dans toutes les parcelles, ce qui explique en partie la couverture presque totale des espaces de cours et jardin par des constructions.

Verstedelijking en industrialisatie.

Het rooilijnenplan van Molenbeek uit 1905, dat bewaard wordt in het gemeentemuseum, leert ons zeer veel over de geschiedenis van het blok. Het toont twee belangrijke elementen.

Ten eerste de invloed van het tracé van de weg in het verlengde van de huidige Wissenstraat, die de hoek tussen de Oostende- en Karperstraat vormt, en toen nog volledig was volgebouwd. Maar vooral de aanwezigheid van de pakhuizen van H. Rigaux, vóór de huidige woningen rond de straat werden gebouwd, is veelbetekenend. Ze bewijst het overwicht van de industriële economische activiteit op de huisvesting in dit deel van Molenbeek, waarvan de rooilijnen al van de aanleg van lijn 28 dateren. De nabijheid van het spoor en het Weststation moet zeker een rol hebben gespeeld in de beslissing voor de lokalisatie van de Lochten-bedrijven die geleidelijk het hele centrum van het huizenblok in beslag namen, evenals een indrukwekkend perceel in de Oostendestraat (82-90), dat in de jaren 1940 werd herbouwd.

Een onderzoek van de almanak van beroepen en bedrijven wijst ook op de dichtheid van de economische activiteiten op alle percelen, wat gedeeltelijk verklaart waarom bijna alle koeren en pleinen bebouwd waren.

1906



Plan 1906-11, orienté Ouest-Est, qui illustre l'urbanisation partielle de la Commune de Molenbeek au début du XXe siècle (extrait de la brochure «Le développement de la Commune de Molenbeek Saint-Jean depuis 1700, Bruxelles,1911).

Plan 1906-11, georiënteerd West-Oost, ter illustratie van de gedeeltelijke verstedelijking van de gemeente Molenbeek in het begin van de 20e eeuw (uittreksel uit de brochure "Le développement de la Commune de Molenbeek Saint Jean depuis 1700, Brussel, 1911).

Source - Bron © MoMuse (Musée communale de l'histoire de Molenbeek Saint-Jean - MoMuse (Gemeente Museum voor de Geschiedenis van Molenbeek Saint-Jean).

1930-35

1944



C'est F. Lochten qui construira la parcelle d'accès à ses entrepôts depuis la rue d'Ostende au numéro 92, qui sera fermée en 1973 par un immeuble hangar. C'est également F. Lochten qui construit un hangar au 47 rue de Courtrai, qui sera démolie et reconstruit dans les années 1990 par le bâtiment qui devrait laisser la place à l'accès principal au centre de l'îlot.

Notons que la présence de Lochten semble structurer un tissu économique le long de la rue d'Ostende, avec, au numéro 51 une scierie mécanique, au 49 un atelier d'art, au 61-65, un fabricant de mobilier de bureau au 38 un fabricant de fauteuils, rue de la Carpe une menuiserie aux numéros 62 et 73, un fabricant de meubles au 62 rue Vanderdussen, une miroiterie au 38 rue de Courtrai, ainsi que des fabriques de vernis (62 rue de Courtrai et un refendeur 46 rue Vanderdussen, à l'angle de la rue d'Ostende) et de

Het was F. Lochten die de toegang tot zijn magazijnen bouwde vanaf de Oostendestraat op nummer 92, die in 1973 werd afgesloten door een loods. Het was ook F. Lochten die een loods bouwde op nummer 47 in de Kortrijkstraat, die in de jaren 1990 werd afgebroken en vervangen door het gebouw dat plaats zou maken voor de hoofdtoegang naar het midden van het huizenblok.


Er moet worden opgemerkt dat de aanwezigheid van Lochten een economisch weefsel lijkt te structureren in de Oostendestraat, met een mechanische zagerij op nummer 51, een kunstatelier op nummer 49, een fabrikant van kantoormeubilair op nummer 61-65, een zetelfabrikant op nummer 38, en een schrijnwerkerij op nummer 62 en 73 in de Karperstraat, een meubelfabrikant in de Vanderdussenstraat 62, een spiegelafabrikant in de Kortrijkstraat 38, evenals

1953

Démolition et reconstruction de l'immeuble 82-86 rue d'Ostende (par M. Lochten), permis construction 1948, arch. George Troffaen.

Afbraak en heropbouw van gebouw 82-86 rue d'Ostende (door M. Lochten), bouwvergunning 1948, arch. George Troffaen.

Légende - Legende

 Propriété Lochten
Eigendom Lochten

L'ingénieur H. Rigaux, renseigné en 1910 comme fondeur, mais qui se définit lui-même, dans un encart publicitaire qu'il publie dans l'almanach dans l'entre-deux-guerres, comme concepteur et constructeur de machines en cuivre, puis, en 1969, comme fabricant de compteurs à gaz.

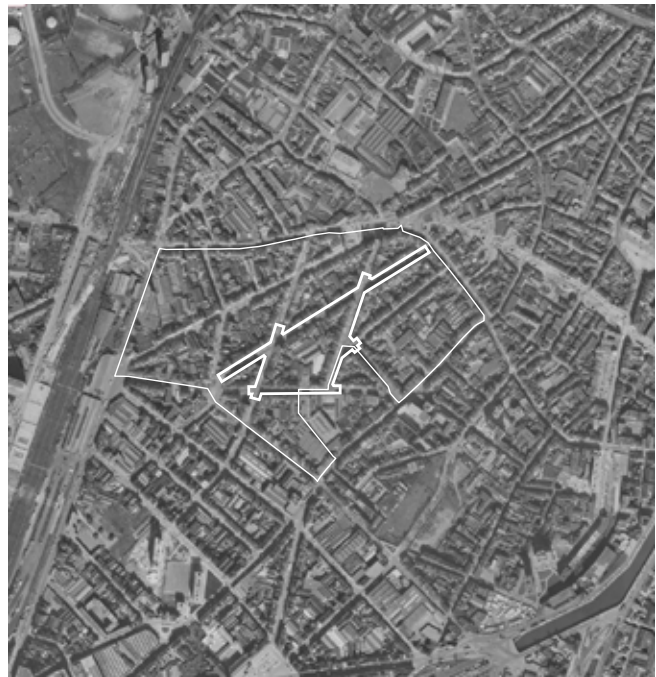
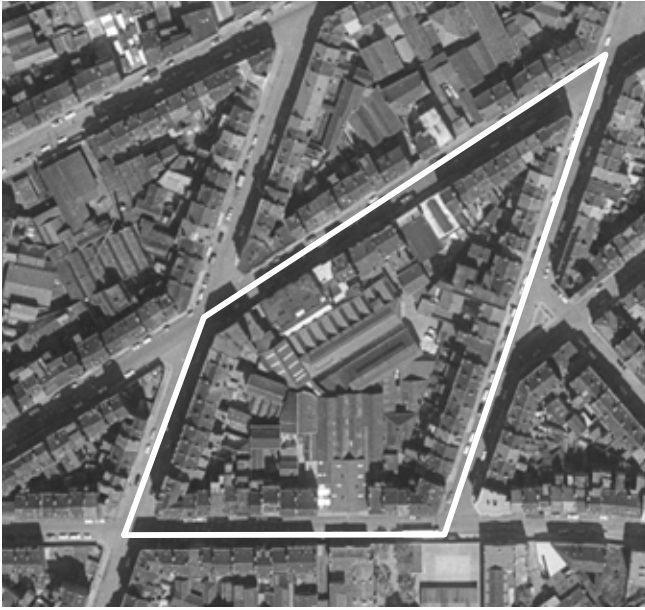
De ingenieur H. Rigaux, in 1910 vermeld als gieter, maar die zichzelf in een advertentie die hij tussen de oorlogen in de almanak publiceerde, omschreef als ontwerper en fabrikant van koperen machines en vervolgens, in 1969, als fabrikant van gasmeters.



Source - Bron © BruCIEL, <https://www.bruciel.brussels> - HemelsBrussel, <https://hemels.brussels>.

1971

1977



produits chimiques (51 rue de Courtrais et 51 rue de la Carpe).

Un autre acteur industriel important est l'établissement de l'ingénieur Rigaux, renseigné en 1910 comme fondeur, mais qui se définit lui-même, dans un encart publicitaire qu'il publie dans l'almanach dans l'entre-deux-guerres, comme concepteur et constructeur de machines en cuivre, puis, en 1969, comme fabricant de compteurs à gaz. C'est son immeuble, avec une très belle entrée cochère, qui constitue aujourd'hui l'accès au centre de l'îlot depuis la rue d'Ostende.

Les trois angles de l'îlot pour lequel nous avons des informations sont tous dédiés à l'alimentation, sans grande surprise.

vernisfabrieken (Kortrijkstraat 62 en een houtbewerker in de Vanderdussenstraat 46, op de hoek met de Oostendestraat) en een fabrikant van chemische producten (Kortrijkstraat 51 en Karperstraat 51).

Een andere belangrijke industriële speler was de vestiging van ingenieur Rigaux, die in 1910 te boek stond als gieter, maar die zichzelf in een advertentie die hij in het Interbellum in de almanak publiceerde, beschreef als ontwerper en bouwer van kopermachines en vervolgens, in 1969, als fabrikant van gasmeters. Het is zijn gebouw, met de mooie koetspoort, dat vandaag toegang geeft tot het midden van het blok vanaf de Oostendestraat.

De drie hoeken van het blok waarover we informatie hebben, staan allemaal in het teken van de voedingssector, wat geen grote verrassing is.

1980

1980



Bois Louis Lichten, scierie, de Courtrai 47-4.

Houtzagerij, Kortrijkstraat 47-49.

Source - Bron © BruCIEL, <https://www.bruciel.brussels> - HemelsBrussel, <https://hemels.brussels>.



Brasserie De Dencker, rue de la Carpe 49.

Brouwerij De Dencker, Karperstraat 49.

Source - Bron © BruCIEL, <https://www.bruciel.brussels> - HemelsBrussel, <https://hemels.brussels>.



Intérieur d'îlot.

Binnen het juizenblok.

Source - Bron © BruCIEL, <https://www.bruciel.brussels> - HemelsBrussel, <https://hemels.brussels>.

1987

1996



Début années 1990: démolition entrepôt Lochten 47 rue de Courtrai. Apparition massive du stockage de voitures activité de chromage (aussi de véhicules).

Begin jaren 1990: afbraak van het Lochtenmagazijn in de Kortrijkstraat 47. Massale opkomst van de opslag van auto's: verchromen van voertuigen.

2004

2012



Source - Bron © BruCIEL, <https://www.bruciel.brussels> - HemelsBrussel, <https://hemels.brussels>.

3.2 Évolution des activités économiques

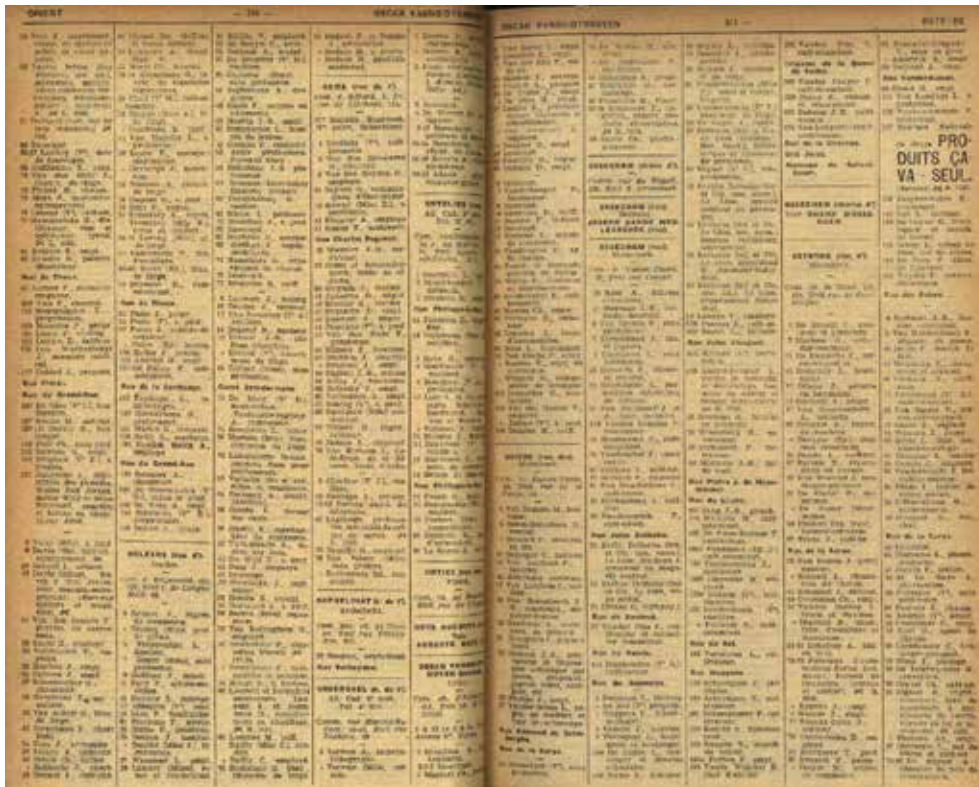
Almanachs

Cette partie de la recherche sur les activités historiques de l'îlot se base sur la consultation des almanachs. Ancêtres de nos annuaires téléphoniques, les Almanachs du commerce et de l'Industrie se composent de listes alphabétiques des habitant.e.s avec leur adresse (et parfois leur raison sociale, plus tard également leur numéro de téléphone), de listes des habitant.e.s par profession, de listes des habitant.e.s par rue, de répertoires des services et des officiers de l'État. Ces Almanachs permettent notamment de dresser la liste des locataires ou propriétaires d'un immeuble, de repérer le déplacement d'un individu dans la Ville de Bruxelles ou les faubourgs, et de suivre les évolutions ou les modifications éventuelles de sa profession.

Evolutie van de economische activiteiten

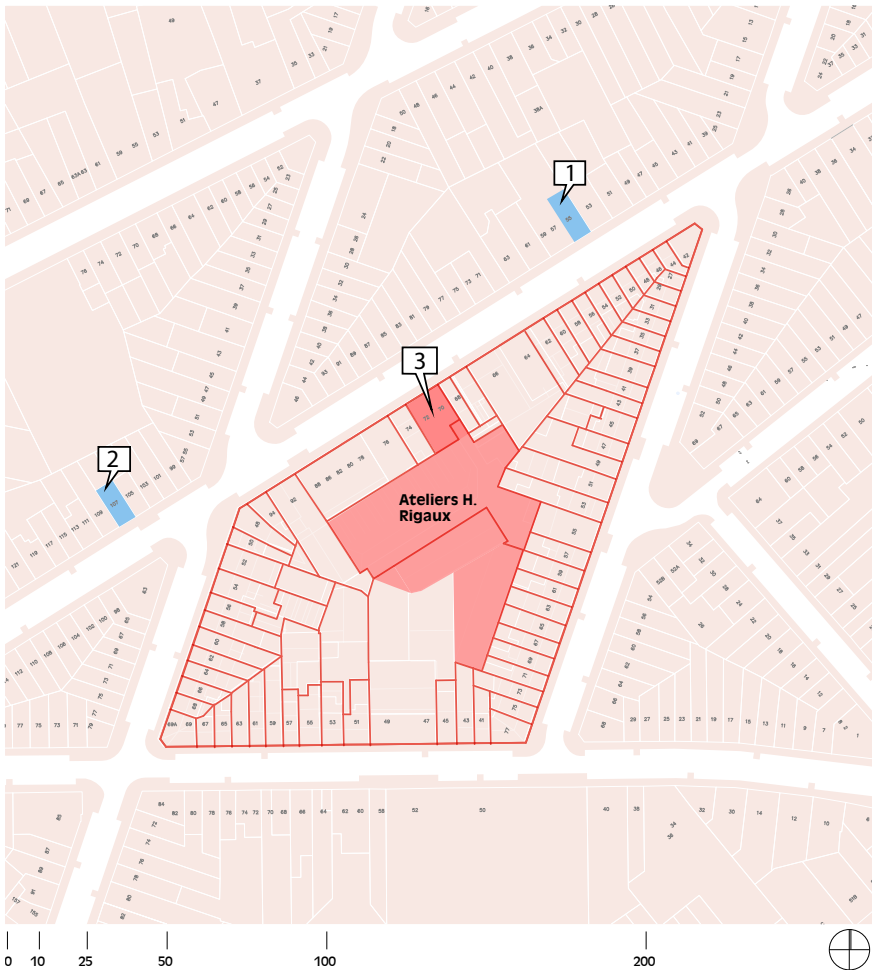
Almanakken

Dit deel van het onderzoek naar de historische activiteiten van de wijk is gebaseerd op het raadplegen van de almanakken. De voorlopers van onze telefoongidsen, de "Almanakken van de handel en de industrie" bestaan uit alfabetische lijsten van bewoners met hun adressen (en soms hun bedrijfsnamen, en later ook hun telefoonnummers), lijsten van bewoners per beroep, lijsten van bewoners per straat, en gidsen van overheidsdiensten en ambtenaren. Deze almanakken maken het met name mogelijk om een lijst op te stellen van de huurders of eigenaars van een gebouw, om de verplaatsingen van een persoon in de stad Brussel of in de randgemeenten te volgen en om eventuele ontwikkelingen of veranderingen in zijn of haar beroep op te volgen.



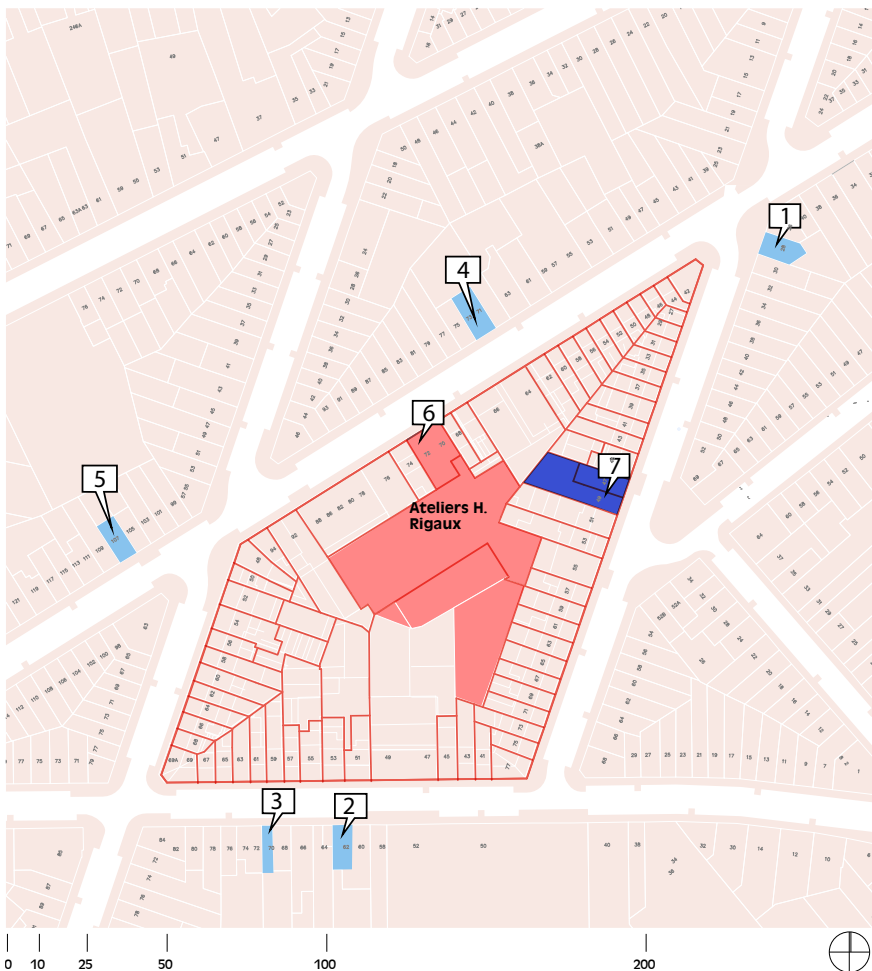
Source - Bron
 Les Almanachs du commerce et de l'Industrie, Archives de la Ville de Bruxelles, accessibles en ligne
<https://archives.bruxelles.be/almanachs>
 Archief Brussel, online beschikbaar
<https://archives.bruxelles.be/almanachs>

3 - Un historique - Een historiek



1910

- 1. Négociants en bois
 - 2. Mécanicien constructeur
 - 3. H. Rigaux ingénieur constructeur
- 1. Houthandelaren.
 - 2. Bouwmonteurs
 - 3. H. Rigaux bouwkundig ingenieur

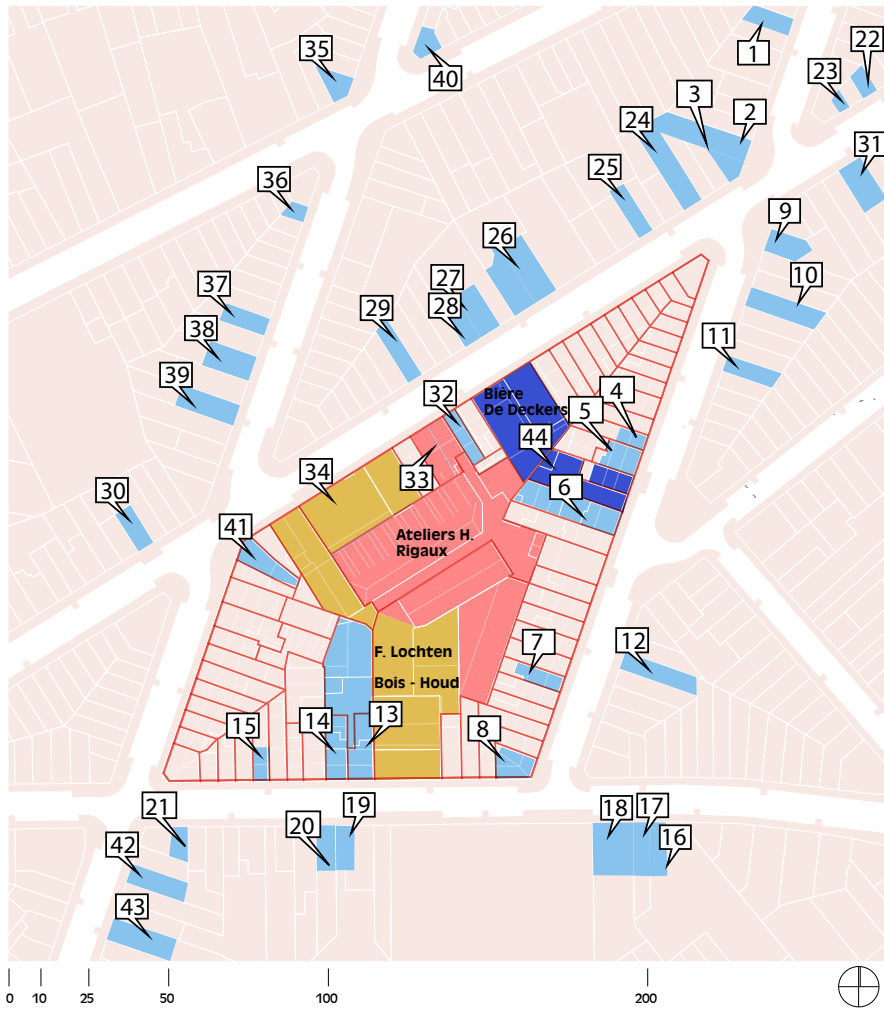


1920

- 1. Carbone bois de luxe
 - 2. Biseautage et argenture de glaces
 - 3. Magasin de bières
 - 4. Fabrique d'automobile
 - 5. Fabrique de cirage
 - 6. Rigaux compteur de gaz
- 1. Luxe houtbewerking
 - 2. Raam afschuinen en verzilveren
 - 3. Bierwinkel
 - 4. Automobiefabriek
 - 5. Schoenpoetsfabriek
 - 6. Gasmeter

Légende - Legende

- Propriétaire H. Rigaux
- Eigendom H. Rigaux



1936

Légende - Legende

- Propriétaire H. Rigaux**
Eigendom H. Rigaux
- Propriétaire F. Lochnten**
Eigendom F. Lochnet
- Propriétaire R. De Deckers**
Eigendom R. De Deckers
- Autres propriétaires**
Andere eigenaren

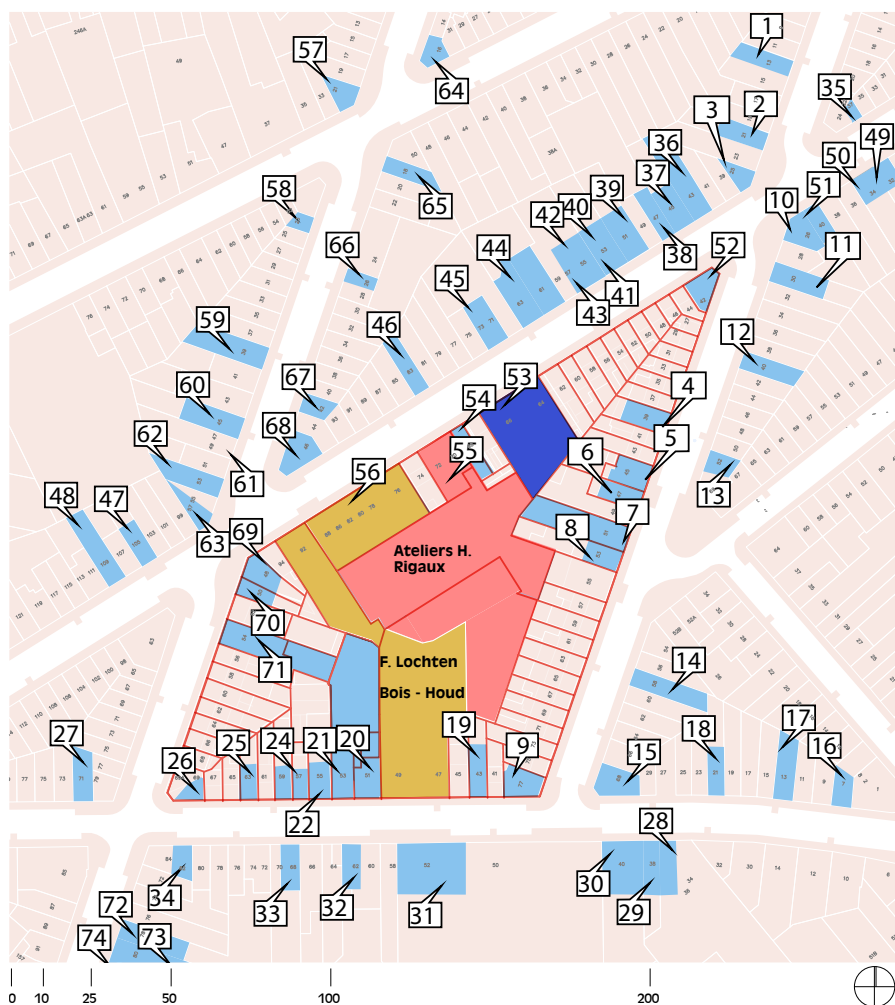
1. Md de fourrage
2. Socoma papiers et sachets
3. Café, brasserie
4. Tailleur
5. Charbons et bois
6. Fabricant de chaussures
7. Article nettoyage
8. Café Sportsman
9. Cartonage luxe
10. Comptable
11. Médecin
12. Dentiste
13. Médecin
14. Repousseur sur métaux
15. Md. fruits
16. Machine
17. Expert auto
18. Industrie cartonage
19. Biseautage et argenture de glaces
20. Charbons
21. Boucher
22. Laiterie-Crèmerie
23. Café
24. Cartonages
25. Négociant en quincaillerie

26. Meubles de bureaux
27. Grands garage et réparation automobiles
28. Directeur commerce
29. Représentant de fabrique
30. Maroquin
31. Charbon et bois
32. Café
33. H. Rigaux fabricant compteurs de gaz
34. F. Lochnten scierie et raboterie mécanique
35. Café
36. Café
37. Ascenseur électrique
38. Teinture cuirs et peaux
39. Brasserie
40. Boucher
41. Teinturerie de fourrure
42. Marché. de pomme de terre
43. Fourrure
44. Fabricant de bières et bouteille M. Deckers

1. Md de fourrage
2. Socoma papier en zakken
3. Café, brouwerij
4. 4 - Tailleur
5. 5 - Kolen en hout
6. 6 - Schoenenfabrikant
7. 7 - Reinigingsproducten
8. 8 - Café Sportman
9. 9 - Luxe karton
10. Boekhouder
11. Dokter
12. Tandarts
13. Dokter
14. Metaal reliëf
15. Vruchtenverkoper
16. Machines
17. Autodeskundige
18. Kartonindustrie
19. Vlakken en verzilveren van ijs
20. Koolstoffen
21. Slager
22. Zuivel en zuivelfabriek
23. Café
24. Kartons
25. Hardwarehandelaar

26. Kantoormeubilair
27. Grote garages en autoreparaties
28. Handelaar
29. Fabrieks-vertegenwoordiger
30. Maroquin
31. Kolen en hout
32. Café
33. H. Rigaux fabrikant van gasmeters
34. F. Lochnten houtzagerij en schaverij
35. Café
36. Café
37. Elektrische lift
38. Verven van huden
39. Brouwerij
40. Slager
41. Bontschilderij
42. Potato markt
43. Bont
44. Bier- en slagerijfabrikant M. Deckers

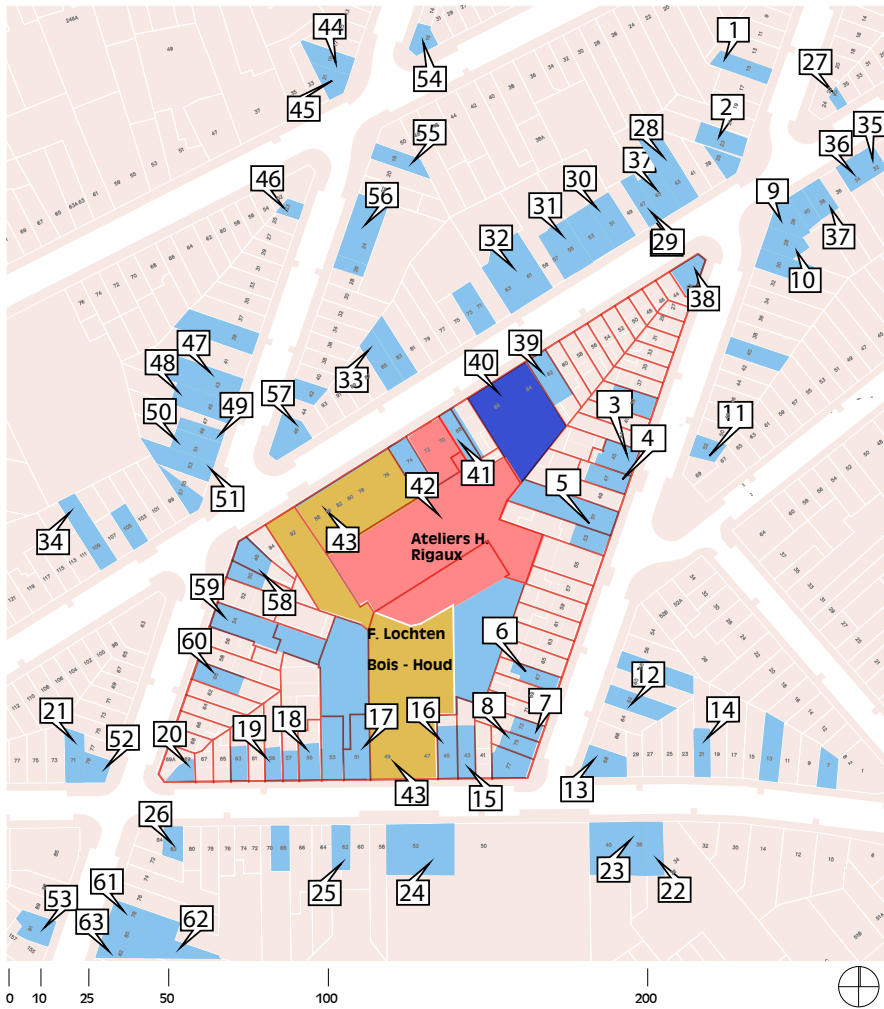
1955



Légende - Legende

- Propriétaire H. Rigaux
Eigendom H. Rigaux
- Propriétaire F. Lochten
Eigendom F. Lochnet
- Ancien R. De Deckers
Voormalige R. De Deckers
- Autres propriétaires
Andere eigenaren

- | | | | |
|---|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. Teintureries de la Carpe 2. Fabt chaussures 3. Café, brasserie 4. Laiterie, épicerie 5. Transports, déménagement 6. Transports services 7. Fabriquant de chaussures 8. Auto vente et achat 9. Café Sportsman 10. Café Au Paladin 11. Fleurs Nature 12. Peintre décorateur 13. Boucherie 14. Dentiste 15. épicerie 16. Médecin 17. Fruits, légumes 18. ? 19. Fabriquant de sommiers métalliques 20. Produits chimiques 21. Repousseur sur métaux 22. 22-Médecin 23. ? 24. Menuisier 25. Menuisier 26. épicerie 27. Taxi 28. Fabriquant de meules et machines 29. Expert automobiles 30. Industrie carton 31. école 32. Fabriquant de biscuits 33. ? 34. Café Au Sportsman 35. Café 36. Vétérinaire 37. Imprimerie | <ul style="list-style-type: none"> 38. Atelier d'arts 39. épicerie 40. Vente achat véhicule 41. Transports 42. Chaussures et réparation 43. Teinturerie 44. Meubles de bureaux 45. Comp. Dexpan commercial et industrielle 46. Représentant de fabrique 47. Fabrique bonnet linge 48. Relieur 49. Cadre en bois 50. Charbons et bois 51. Boucher 52. Epicier 53. Atelier (vide ?) 54. Café 55. H. Rigaux fonderie de cuivre/compteurs de gaz 56. F. Lochten, bois exotique 57. ? 58. ? 59. ? 60. ? 61. ? 62. ? 63. Café 64. Boucher 65. Plombier 66. Constructeur de machines 67. Peinture, laque 68. Articles ménagers 69. Poissonnerie 70. Epicier 71. Fabricant de chaux 72. Réfrigérateur 73. ? 74. Electricien | <ul style="list-style-type: none"> 1. Teelthuisen de la Carpe 2. Fabricage van schoenen 3. Café, brouwerij 4. Zuivel, kruidenierswinkel 5. Vervoer, verhuizing 6. Transportdiensten 7. Werken van schoenen 8. Auto verkoop en aankoop 9. Café Sportman 10. Café Paladijn 11. Bloemen Natuur 12. 12-Schilder en decorateur 13. Slagerij 14. Tandarts 15. Kruidenier 16. Dokter 17. Fruit, groenten 18. ? 19. Metalen bedbodemfabrikant 20. Chemische producten 21. Repousseur van metalen 22. Dokter 23. 23-Timmerman 24. Joiner 25. spinner 26. Taxichauffeur 27. Machine- en slijperij 28. Car experts 29. Kartonindustrie 30. School 31. Koekjesmaker 32. 33-Sportcafé 33. ? 34. ? 35. Café 36. Veterinair 37. Drukkerij 38. Kunstwerkplaats 39. Kruidenier | <ul style="list-style-type: none"> 40. Verkoop en verkoop van voertuigen 41. Vervoer 42. Schoenen en reparaties 43. Schilderen 44. Kantoormeubilair 45. Commercieel en industrieel exportbedrijf 46. Fabrieks-vertegenwoordiger 47. Fabriekslinnen 48. Binder 49. Houten lijst 50. Kolen en hout 51. Slager 52. épicier 53. Workshop 54. Café 55. Kopergieten, gasmeters 56. Exotisch hout - F.Lochten 57. ? 58. ? 59. ? 60. ? 61. ? 62. ? 63. Cafe 64. Slager 65. Plumber 66. Machinebouwer 67. Verf, lak 68. Huishoudelijke artikelen 69. Visboer 70. Kruidenier 71. Kalkmaker 72. Koelkastmaker 73. ? 74. Elektricien |
|---|--|--|---|

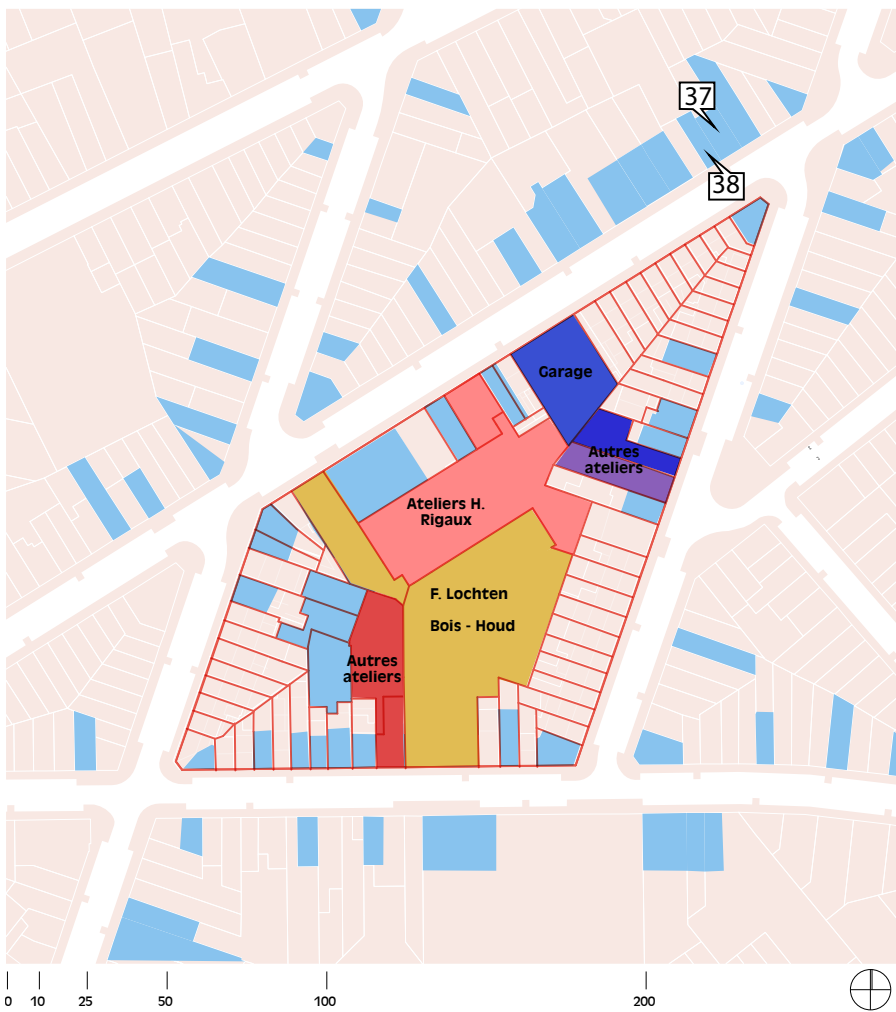


1969

Légende - Legende

- Propriétaire H. Rigaux
Eigendom H. Rigaux
- Propriétaire F. Lochnten
Eigendom F. Lochnet
- Ancien R. De Deckers
Voormalige R. De Deckers
- Autres propriétaires
Andere eigenaren

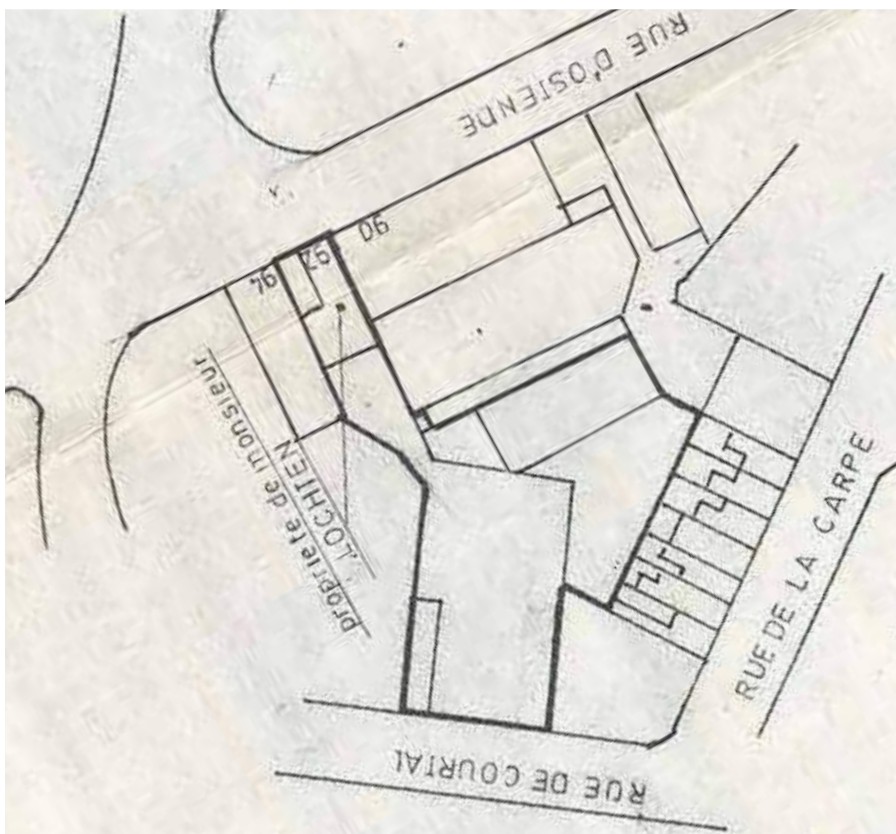
- | | | | |
|---|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. Nettoyage à sec 2. Café à l'étoile 3. Entretien chauffe bain 4. Médecin 5. Produits chimiques (savons ?) 6. Plombier 7. Menuisier 8. Café 9. Café 10. Fabrique d'emballage 11. Café 12. Menuisier 13. épicerie 14. 14 - ? 15. Atelier de confection pour dames 16. Coiffeur 17. Produits chimiques 18. Médecin 19. Packaging-emballage 20. épicerie 21. Taxi 22. Miroiterie 23. Expert automobiles 24. école 25. Biscuiterie 26. Couleurs vernis 27. Café sportsman 28. Café 29. Menuisier 30. Atelier d'art 31. Scierie mécanique 32. Reparation chaussure | <ul style="list-style-type: none"> 33. Meubles de bureaux 34. Cabinet dentaire 35. Infirmier 36. Transports et deménagement 37. Pétrole 38. Fabrique fauteuils 39. épicerie 40. Photographie 41. Garage 42. Café 43. H. Rigaux, fonderie de cuivre/compteurs de gaz 44. F. Lochten, bois exotique 45. Coiffeur 46. Café 47. Café 48. Boulangerie 49. Miroiterie 50. Charcutier 51. Imprimerie 52. épicerie 53. Réparation chaussures 54. épicerie 55. Dépanage TV 56. Plomberie 57. March. outils 58. Vernis 59. Poissonerie 60. Fabrique de limes 61. Boucher 62. Frigoriste 63. Meubles 64. Pharmacie | <ul style="list-style-type: none"> 1. Chemisch reinigen 2. Café à l'étoile 3. Onderhoud badverwarming 4. Dokter 5. Chemicaliën 6. Timmerman 7. Timmerman 8. Café 9. Café 10. Verpakkingsfabriek 11. Café 12. Timmerman 13. Kruidenier 14. 14 - ? 15. Werkplaats voor dameskleding 16. Kapper 17. Chemicaliën 18. Dokter 19. Verpakking 20. Kruidenier 21. Taxi 22. Miroiterie 23. Auto-experts 24. School 25. Koekjeswinkel 26. Lakkleuren 27. Café Sportman 28. Café 29. Timmerman 30. Kunstwerkplaats 31. Mechanische werkplaats 32. Schoenmakerij 33. Kantoormeubilair | <ul style="list-style-type: none"> 34. Tandartspraktijk 35. Verpleging 36. Vervoer en verhuizingen Benzine 37. Stoelenfabriek 38. Kruidenier 39. Fotografie 40. Garage 41. Café 42. H. Rigaux, kopergietrij/gasmeters 43. F. Lochten, exotisch hout 44. Kapper 45. Café 46. Café 47. Bakkerij 48. Miroiterie 49. Slager 50. Drukkerij 51. Kleinhandel 52. Het repareren van schoenen 53. Kruidenier 54. TV reparatie 55. Loodgieterswerk 56. Gereedschappenmarkt 57. Polijsten 58. Visboer 59. Dossiermaker 60. Slager 61. Refrigeratie 62. Meubelmakerij 63. Apotheek |
|---|---|--|--|



1973

Légende - Legende

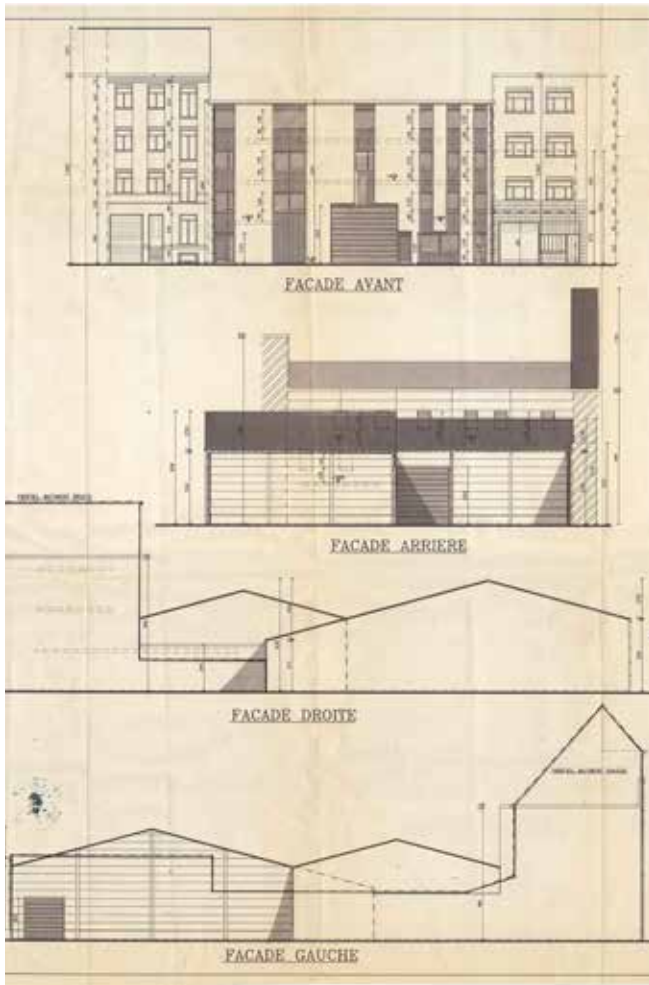
- Propriétaire H. Rigaux**
Eigendom H. Rigaux
- Propriétaire F. Lochten**
Eigendom F. Lochnet
- Ancien R. De Deckers**
Voormalige R. De Deckers
- Autres propriétaires**
Andere eigenaren
- Autres propriétaires**
Andere eigenaren
- Autres propriétaires**
Andere eigenaren



En 1973 Lochten introduit un permis pour couvrir le passage carrossable de la rue d'Ostende 94, on y trouve le plan parcellaire actuel, incluant un des entrepôts en brique de Monsieur H. Rigaux.

In 1973 diende Lochten een vergunning in om de weg te verharderen aan de Rue d'Ostende 94, met het huidige grondplan een van de bakstenen entrepôts was gekocht van Meneer H. Rigaux.

1990

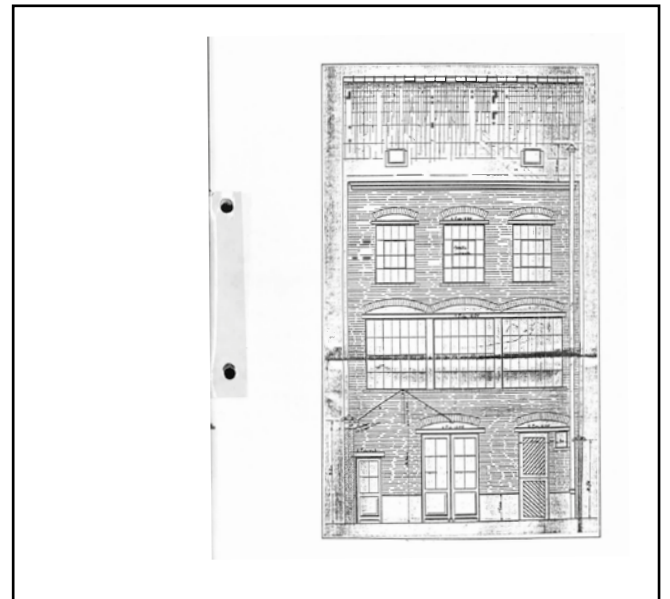
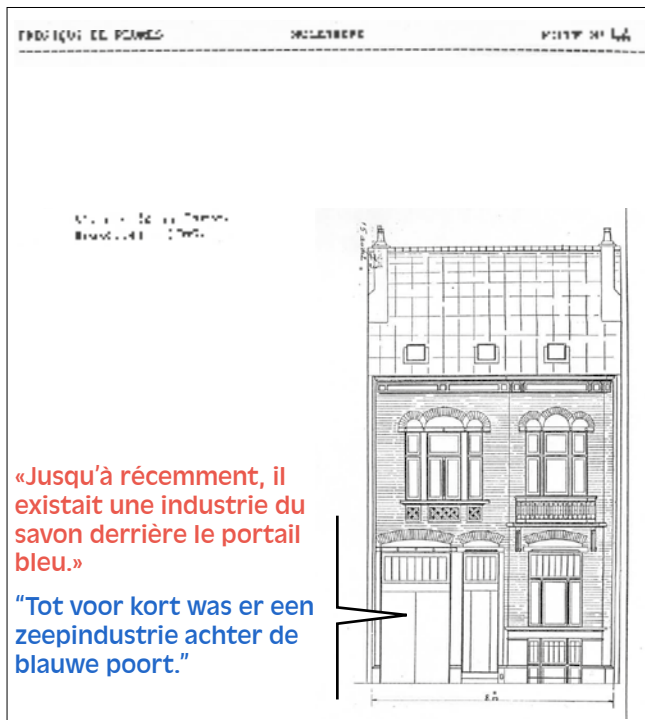


Démolition des anciens entrepôts Lochten et reconstruction avec des logements sur deux étages changement de propriétaire et d'activité. Cet entrepôt est maintenant voué au chromage des voitures.

Sloop van de voormalige Lochtenloodsen en heropbouw met accommodatie van twee verdiepingen verandering van eigenaar en activiteit. Dit magazijn wordt nu gebruikt voor het verchromen van auto's.



Rue de la Carpe 51 Karperstraat



Mr Henin, fabrique de plumes pour parures, façades æ

Mr Henin, verenfabriek voor ornamenten, voorgevels van het huis en de fabriek, voor Karper 51.

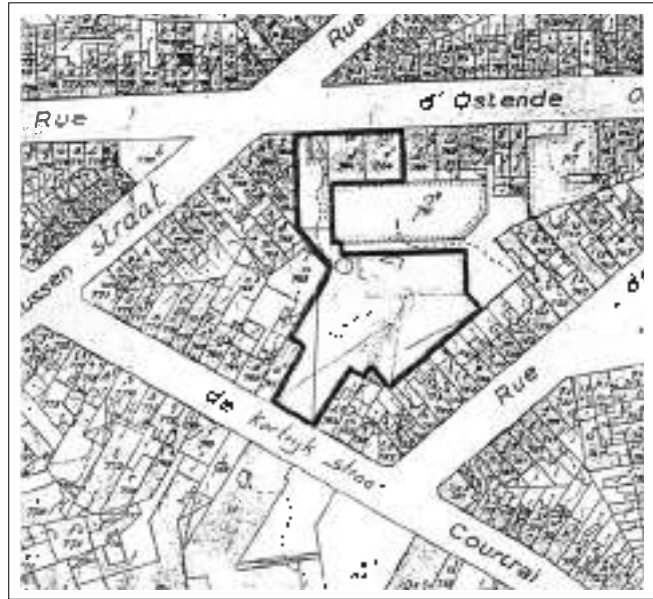
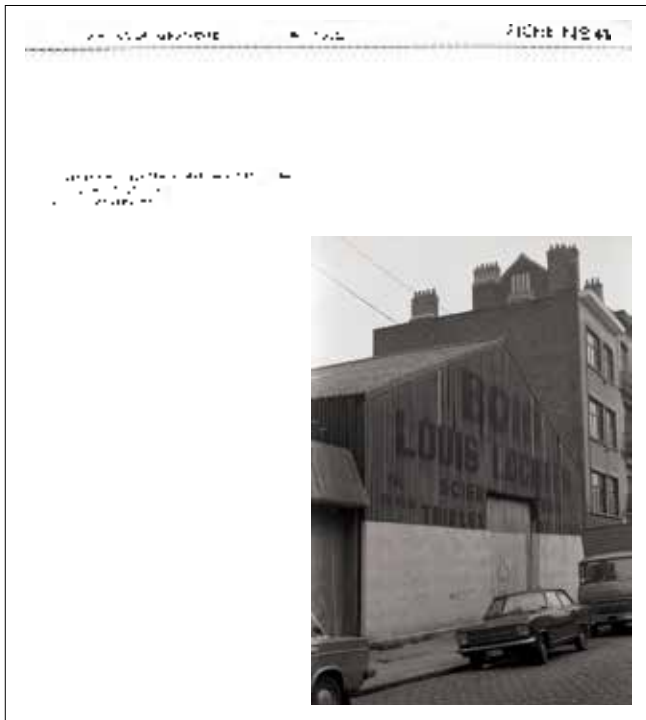
Source - Bron © Inventaire visuel de l'architecture industrielle, AAM, CIVA, 1980-1982 -
Visuele inventaris van Industriële architectuur, AAM, CIVA, 1980-1982.



Contexte urbain, 2014.

Stedelijke context, 2014.

Rue de Courtrai 47-49 Kortrijkstraat



Source - Bron © Inventaire visuel de l'architecture industrielle, AAM, CIVA, 1980-1982 -
Visuele inventaris van industriële architectuur, AAM, CIVA, 1980-1982.

1980: Louis Lochten, scierie-menuiserie, façade av. et plan de situation, de Courtrai 47-49.

1980: Louis Lochten, zagerij en schrijnwerkerij, voorgevel en terreinplan, Kortrijkstraat 47-49.



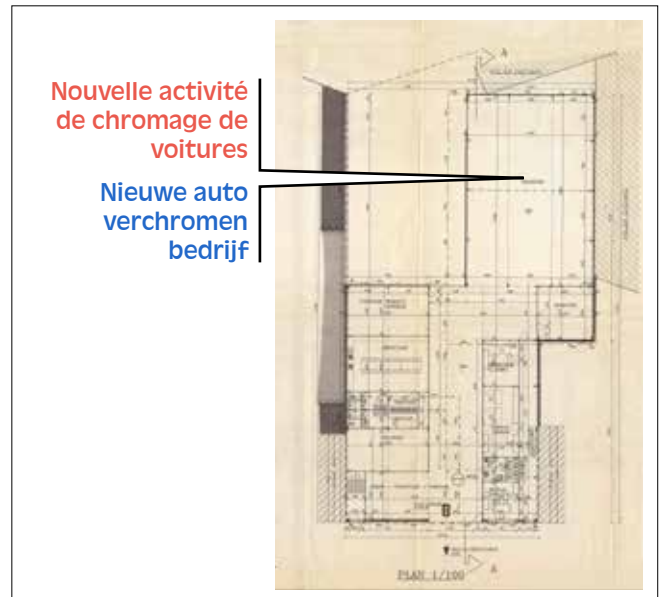
Intérieur d'îlot.

Binnen het juizenblok.

3 - Un historique - Een historiek



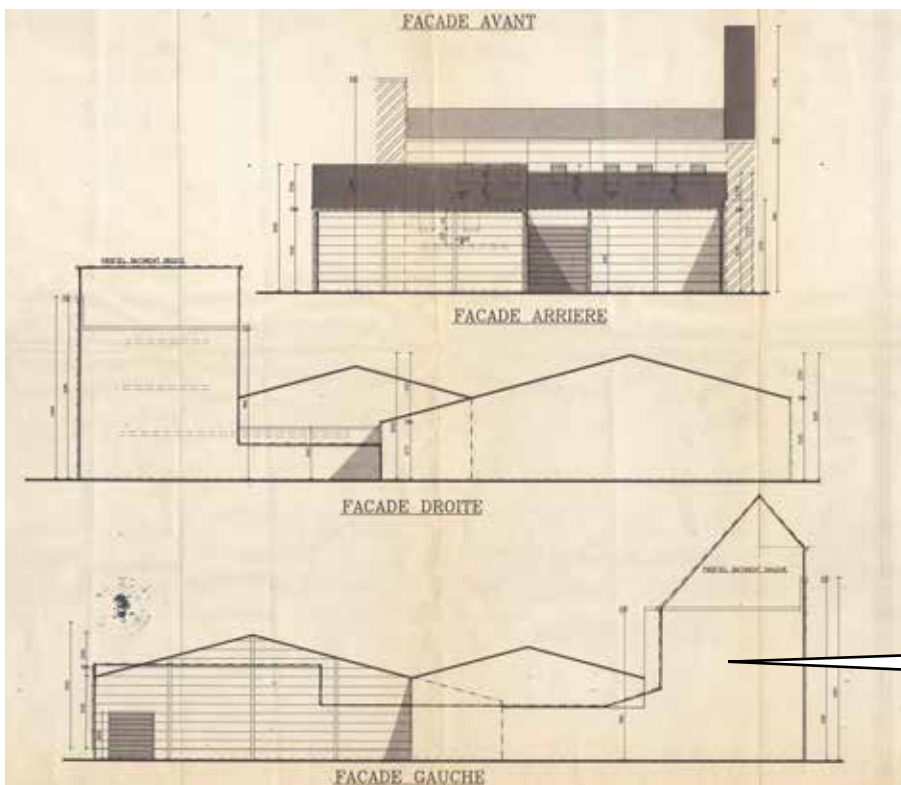
Source - Bron © Googlestreetview 2023



Nouvelle activité de chromage de voitures
Nieuwe auto verchromen bedrijf

Démolition des anciens entrepôts Lichten et reconstruction avec logements sur deux étages changement de propriétaire et d'activité. Cet entrepôt est maintenant voué au chromage des voitures.

Sloop van de voormalige Lichtenloodsen en heropbouw met accommodatie van twee verdiepingen verandering van eigenaar en activiteit. Dit magazijn wordt nu gebruikt voor het verchromen van auto's.



Ci-dessus et ci-contre plans du permis d'urbanisme pour une construction neuve avec changement d'activité, 1993.

Rechts en boven: plannen voor een bouwvergunning voor een nieuw gebouw met een verandering van activiteit, 1993.

Nouveaux gabarits en intérieur d'îlot

Nieuwe sjablonen voor de binnenkant van blokken



Parcelle, photo de google 3D, 2023.
Parcelle, foto van google 3D, 2023.



Façade de l'atelier en brique, 2023.
Voorkant van de atelier met
bakstenen, 2023.

3 - Un historique - Een historiek



Situation actuelle, 2023.

Huidige situatie, 2023.



Rue de la Carpe 49 Karperstraat



« Une grande partie de l'îlot était composé par des entreprises qui ensemble permettaient de produire de la bière des fabriquant de tonneaux à geuze (filière du bois), des bouteilleries, et ici c'était le stockage des graines, le malt et l'orge. Maintenant il y a des logements, des lofts. »

« Een groot deel van het huizenblok bestond uit bedrijven die het samen mogelijk maakten om bier te produceren makers van geuzevaten (houtindustrie), bottelaars, en hier was het de opslag van zaden, mout en gerst. Nu zijn woningen lofts. »

Remi De Decker, marchand de bières, façade av., de La Carpe 49.

Remi De Decker, bierhandelaar, voorgevel, voor Karper 49.

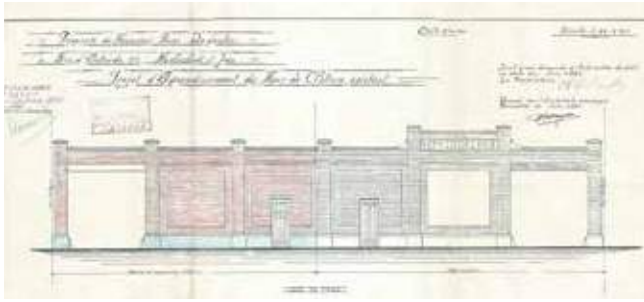
Source - Bron © Inventaire visuel de l'architecture industrielle, AAM, CIVA, 1980-1982 - Visuele inventaris van industriële architectuur, AAM, CIVA, 1980-1982.



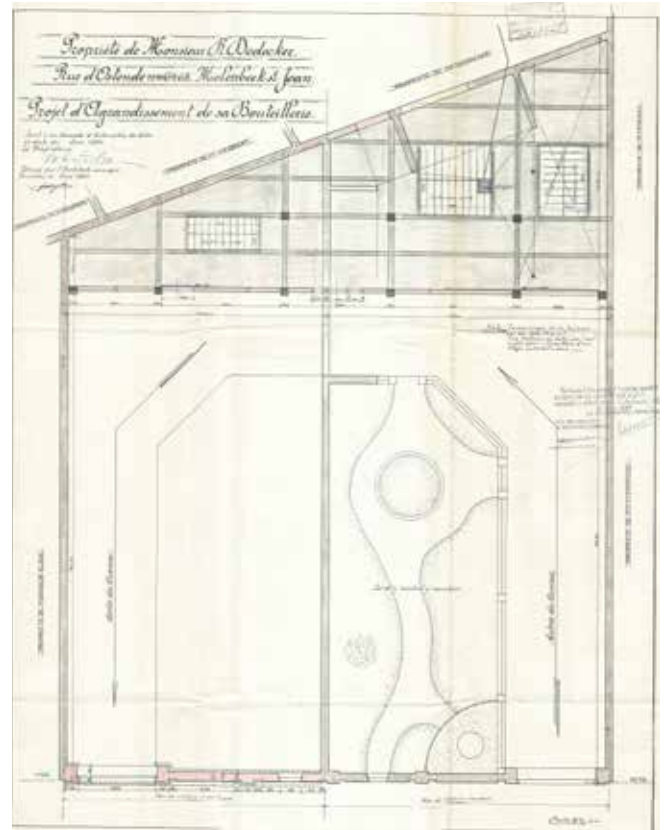
Contexte urbain actuel, 2023.

Huidige stedelijke context, 2023.

Rue d'Ostende 64-68 Oostendestraat



earchieven van de gemeente Molenbeek Sint-Jans-Molenbeek.



Ex-bouteillerie du brasseur Remi De Decker (résidant et brassant de la bière rue de la Carpe 47-49) et un atelier d'embouteillage rue d'Ostende 64-66, transformé en suite en garage et magasin de pièces d'automobiles.

Ci-dessus plans du permis d'urbanisme pour étandre l'activité de bouteillerie en 1924.

Ci-contre: photo prise en Avril 2023.

Oostendestraat 64-68. Ex-flessenwinkel van biermeester Remis De Decker (bewoner en eigenaar van een bieratelier in de Rue de Carpe 47-49). Later omgebouwd tot garage en winkel voor auto-onderdelen.

Rechts plan van de bouwvergunning voor de uitbreiding van de bottelarij in 1924.

Boven foto genomen in april 2023.

Rue d'Ostende 74 Oostendestraat



Ateliers Henri Rigaux, rue d'Ostende 74.
Photo prise en Avril 2023.

Ateliers Henri Rigaux,
Oostendestraat 74.
Foto genomen in april 2023.



Façade avant actuelle, 2023.

Voorgevel, 2023.



Parcelle, photo de google 3D, 2023.

Parcelle, foto van google 3D, 2023.



Ateliers Henri Rigaux, rue d'Ostende 74.
Photo prise en Avril 2023.

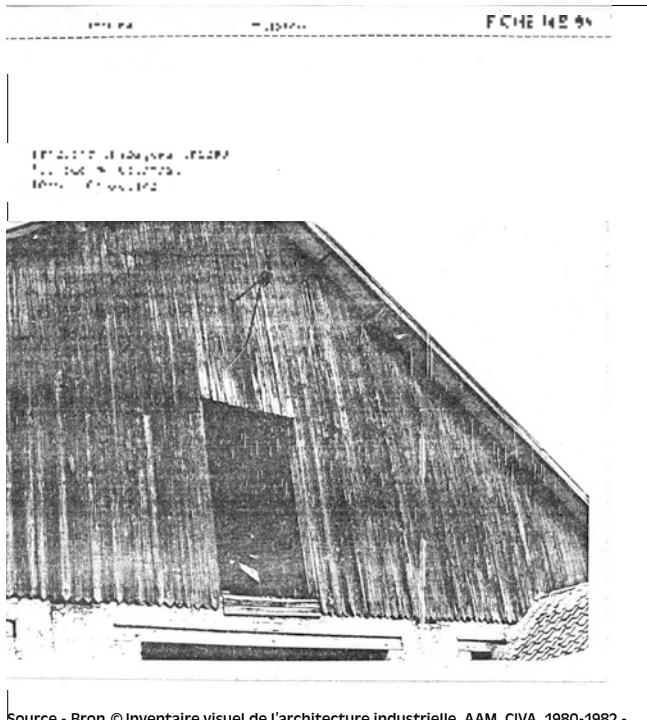
Ateliers Henri Rigaux, Oostendestraat 74.
Foto genomen in april 2023.





Situation actuelle, 2023.
Huidige situatie, 2023.

Rue de Courtrai 51 Kortrijkstraat

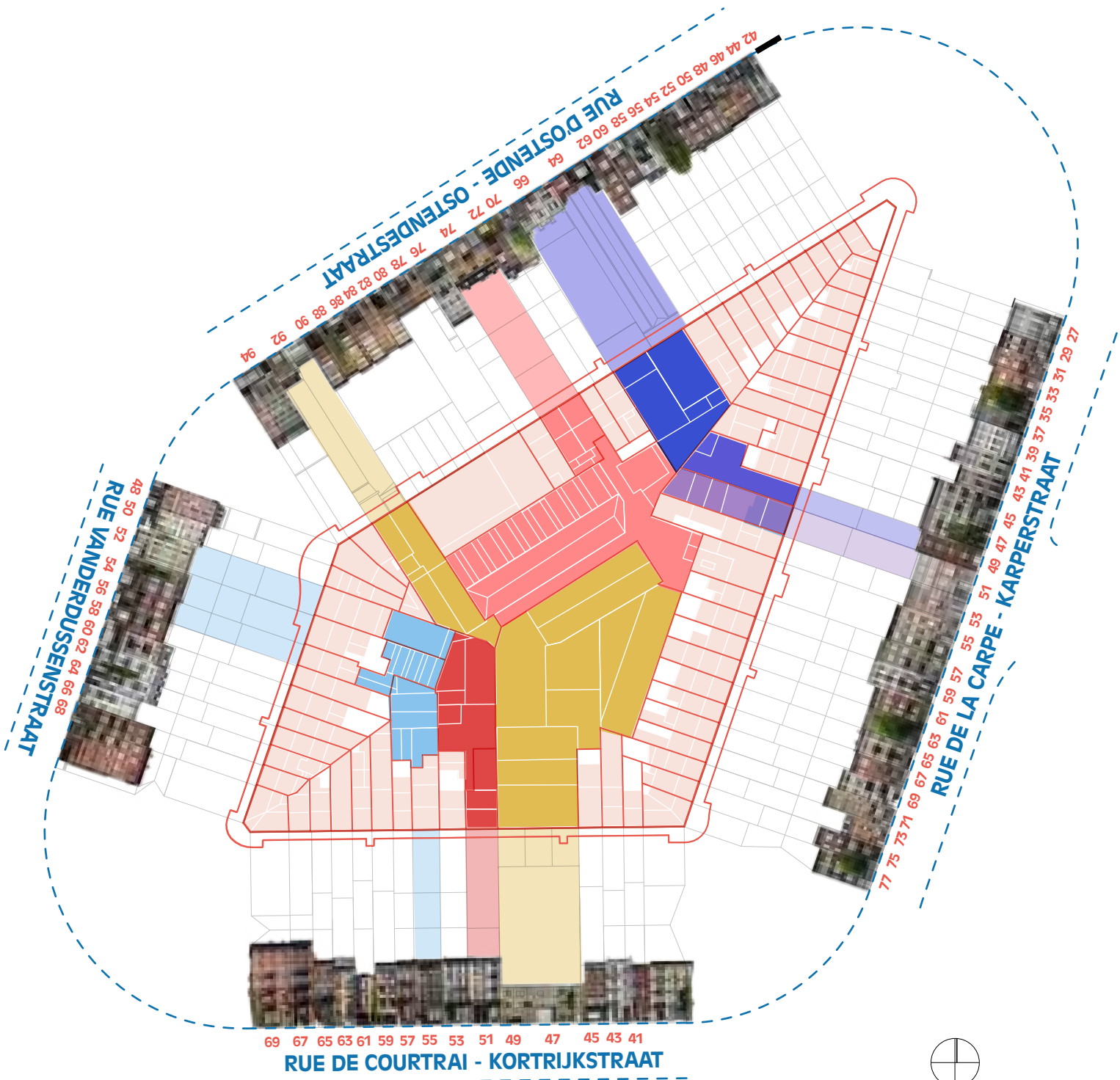


Façade avant du bâtiment industriel en intérieur d'îlot, 2023.
Voorgevel van het industriële gebouw in het blok, 2023.



Stratification des activités économiques de l'îlot (grands ateliers)

Stratificatie van economische activiteiten in het huizenblok (grote werkplaatsen)





Parcelle, photo de google 3D, 2023.

Parcelle, foto van google 3D, 2023.

Légende - Legende

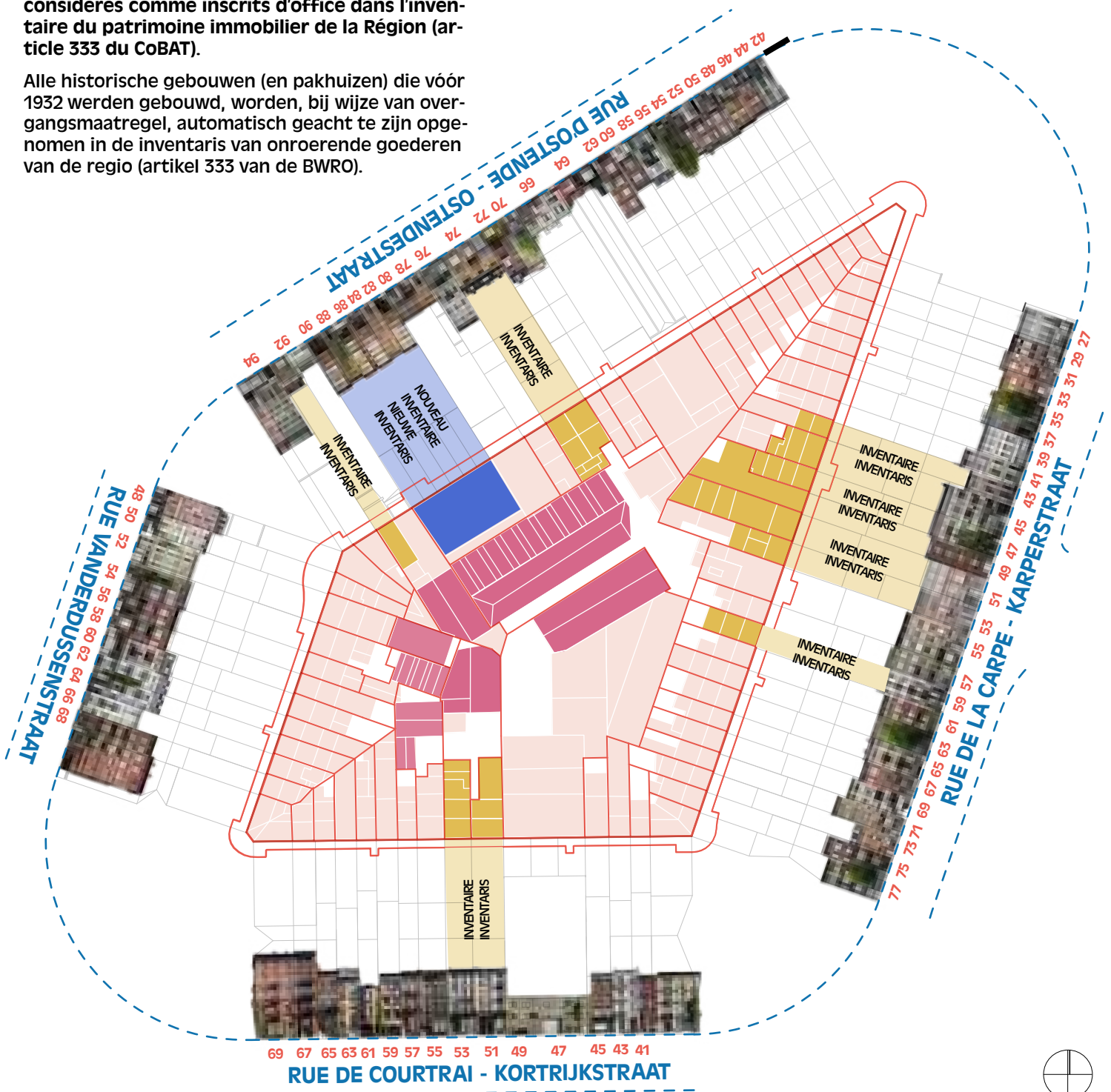
- Ancien atelier de H. Rigaux - production de compteurs à gaz - actuellement partiellement vide**
Voormalige H. Rigaux atelier- productie van gasmeters - gedeeltelijk leeg gehouden
- Ancien atelier de F. Lochnten - après atelier de chromage de voitures - actuellement vide**
Voormalige F. Lochnten atelier - na verchromerij voor auto's - momenteel leeg
- Ancienne brasserie de R. De Deckers - actuellement garage et magasin pour la vente de pièce d'auto**
Voormalige R. De Deckers brasserie - nu garage en auto-onderdelen winkel
- Ancien atelier de produits chimiques - après dépôt de châssis - actuellement vide**
Voormalige chemische werkplaats - momenteel leeg
- Ancienne fabrique de plumes pour parures - après savonnerie - actuellement bureau d'ingegneria de stabilité et atelier de création de papier peint**
Vroeger een verenfabriek voor sieraden - later een zeepfabriek - nu een stabiliteitsbureau en een werkplaats voor behangontwerpen.
- Autres activités urbaines industrielles, d'entreposage ou autres**
Andere stedelijke industriële, opslag- of andere activiteiten

3.3 Bâtiments inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural

Gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed

Tous les bâtiments (et entrepôts) historiques construits avant 1932 sont, à titre transitoire, considérés comme inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

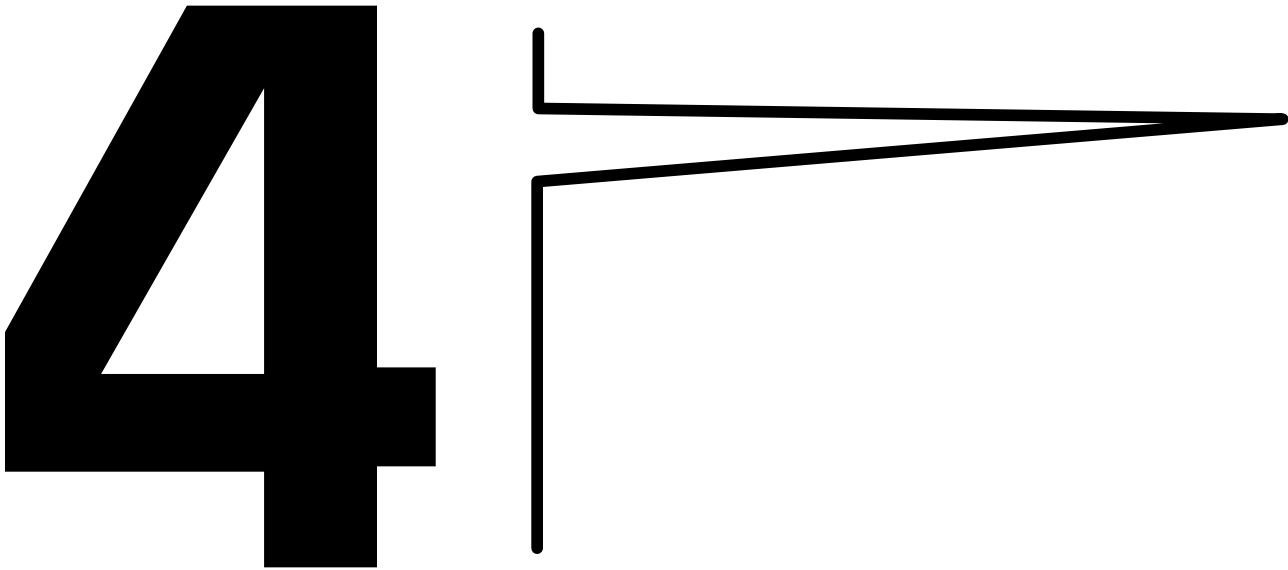
Alle historische gebouwen (en pakhuizen) die vóór 1932 werden gebouwd, worden, bij wijze van overgangmaatregel, automatisch geacht te zijn opgenomen in de inventaris van onroerende goederen van de regio (artikel 333 van de BWRO).



3 - Un historique - Een historiek



Source - Bron BRUGIS, 2023



- 4.1 Éléments urbain structurants: axes et dédale**
Stedelijke structurerende elementen: assen en doolhoven
- 4.2 Formes urbaines: granulométrie des îlots**
Stedelijke vormen: korrelgrootte van de huizenblokken
- 4.3 Les voiries et l'axe du CACI**
Wegen en het AHC-as
- 4.4 L'îlot du CACI**
Het huizenblok van het AHC

Le cadre bâti

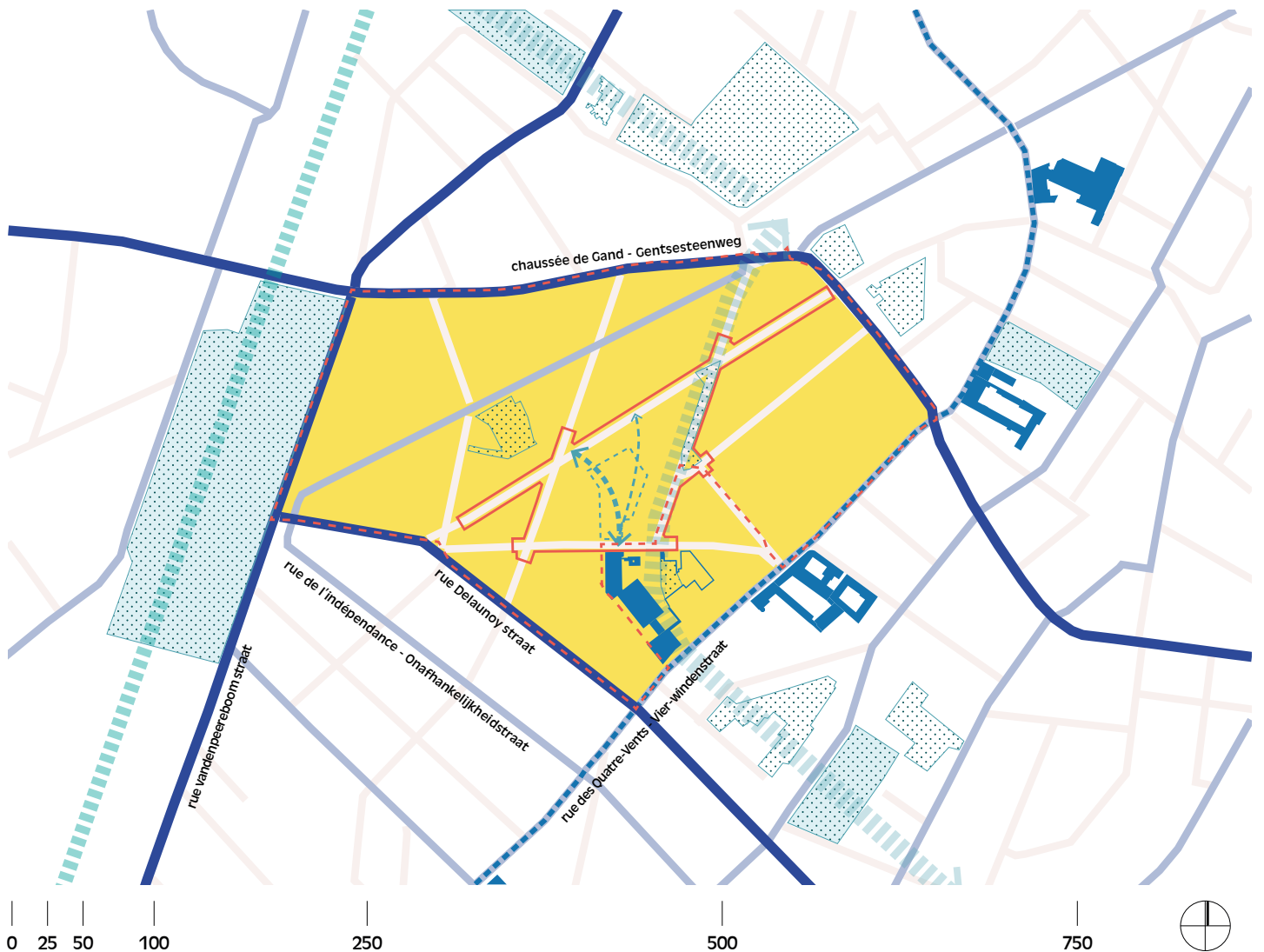
De bebouwde omgeving

4.1 Éléments urbain structurants: axes et dédale

Stedelijke structurerende elementen: assen en doolhoven

Légende - Legende

- Quadrant du CACI**
AHC kwadrant
- Equipements publics de la rue des Quatre Vents**
Publieke voorzieningen in de Vierwindenstraat
- Axes structurants**
Structureerende assen
- Le tracé historique de la rue des Quatre Vents**
Historisch tracé van de Vierwindenstraat
- Continuités vertes projetées dans l'avenir**
Gepland groen netwerk
- Périmètre d'action CACI**
Perimeter van de AHC-actie
- Périmètre associé CACI**
Geassocieerde perimeter AHC
- Espaces publics verts**
Groene publieke ruimte



Au cœur du Molenbeek historique: le quartier habité

Il est essentiel de comprendre le rôle de cette partie du quartier dans la structure urbaine. Les axes urbains donnent une forte continuité aux séquences spatiales de Molenbeek. Premièrement, la Chaussée de Gand, la rue Vandenpeereboom, qui longe la partie désaffectée de la gare de l'Ouest, et la rue Delaunoy, qui rejoint la rue de l'Indépendance, qui forment un segment très reconnaissable à l'échelle du quartier. Ensuite, la rue des Quatre Vents, également une voie «interquartier» très reconnaissable, historique et continue. L'îlot CACI est situé dans une partie très interne et constitue le cœur du tissu résidentiel du quartier. La particularité des rues de ce quartier est qu'elles sont fragmentées, créant un système de «dédale» qui rend cette partie de la ville très locale. Il est donc primordial de comprendre le rôle que jouerait un équipement et un jardin à l'intérieur de l'îlot dans ce quadrant du quartier, qui se caractérise actuellement par un tissu mixte et une atmosphère assez calme, principalement fréquenté par les résidents.

In het hart van historisch Molenbeek: de woonwijk

Het is essentieel om de rol van dit deel van de wijk in het stedelijkweefsel te begrijpen. De stedelijke assen geven een sterke continuïteit aan de ruimtelijke sequenties van Molenbeek: de Gentsesteenweg, de Vandenpeereboomstraat, die langs het afgedankte Weststation loopt, en de Delaunoystraat, die aansluit op de Onafhankelijkheidsstraat, vormen een zeer herkenbaar deel op de schaal van de wijk. De Vierwindenstraat is ook een zeer herkenbare, historische en doorlopende doorgangsweg tussen de wijken. Het AHC-huizenblok ligt zeer centraal in de wijk en vormt het hart van het woonweefsel. Het bijzondere aan de straten in deze wijk is dat ze versnipperd zijn, waardoor een systeem van «doolhoven/labyrinten» ontstaat dat dit deel van de stad zeer lokaal maakt. Het is daarom van vitaal belang om de rol van een voorziening en een tuin in het huizenblok in dit deel van de wijk te begrijpen. De wijk wordt momenteel gekenmerkt door een gemengd weefsel en een zeer rustig karakter, waar voornamelijk bewoners komen.

Les grandes figures vertes et les espaces publics diffus

Grote groene gebieden en diffuse publieke ruimte

- Espaces verts - Groene ruimtes
- Parc principal - Centraal park
- Cimetière - Begraafplaats
- ▲ Place ou square - Plein

- Promenade verte - Groene wandeling
- Rangée d'arbres - Bomenrij
- Maillage vert tel que défini par le PRDD 2018
- Groen netwerk zoals gedefinieerd door de GPDO 2018

- Périimètre de Molebeek
Grens van Molebeek
- Périimètre de la Zones de
Régénération Urbaine (ZRU)
Perimeter van de Zone voor
Stedelijke Herwaardering (ZSH)








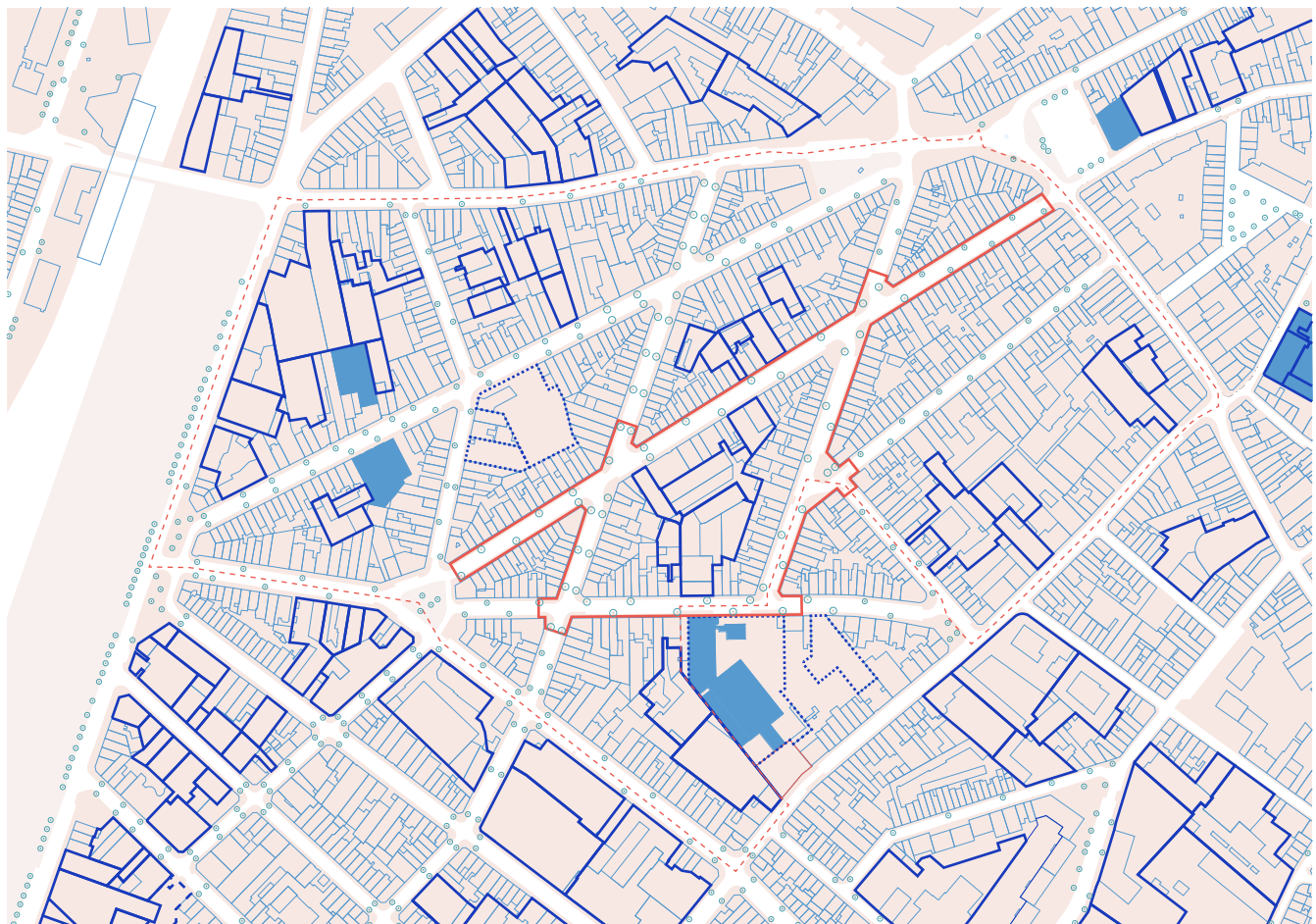
Source - Bron Rapport diagnostic "Vision d'Avenir Molenbeek 2050 - Une vision pour une ville plurielle", Studio Paola Viganò et Walloth Urban Advisors

4.2 Formes urbaines: granulométrie des îlots

Stedelijke vorm: granulariteit van huizenblokken

Légende - Legende

-  **Parcellaire**
Percelen
-  **Grandes parcelles à vocation économique**
Grote bedrijfsterreinen
-  **Grandes parcelles avec équipements publics**
Grote percelen met publieke voorzieningen
-  **Périmètre d'action CACI**
Perimeter van het AHC
-  **Périmètre associé CACI**
Geassocieerde perimeter AHC



0 25 50 100

250

500

750



L'imbrication historique de l'activité économique et du logement

Le contexte urbain du CACI est très intéressant à étudier car une meilleure compréhension de la relation entre le tissu résidentiel et le tissu économique permettra de clarifier les choix stratégiques à faire lors du réaménagement de l'îlot.

Le Molenbeek historique montre le développement simultané du tissu économique (principalement industriel) et de l'habitat. Cette superposition et coexistence spatiale doit être questionnée dans les transformations urbaines en cours.

Le tissu habité fait moins souvent l'objet de transformations importantes, car sa petite taille et le grand nombre de propriétaires contraignent fortement les transformations. Au contraire, suite à la désindustrialisation progressive de Bruxelles, et de Molenbeek comme principale zone de production, plusieurs tendances ont émergé dans le réaménagement des grandes parcelles qui hébergeaient les activités économiques d'envergure. Ces grandes parcelles ont été réinvesties par des projets privés (souvent faisant l'objet de reconversions en logements) et par des projets publics (en les transformant en équipements).

Dans le cas du Parc des Étangs Noirs, le tissu industriel a été démoli pour laisser place à un espace public, mais dans d'autres cas, il y a eu un développement d'équipements et de logements sociaux. Pour la Commune, le besoin de grands ateliers (comme l'imprimerie communale) reste d'actualité, de même que le besoin d'espaces logistiques (comme le garage des services de nettoyage).

Par ailleurs, la volonté de gérer les ressources et les déchets au sein de chaînes de valeur courtes (liée à l'ambition de développer d'économies plus «circulaires») accroît le besoin de vastes zones de stockage et de traitement de ces matériaux à proximité.

De historische verwevenheid van economische activiteit en huisvesting

De stedelijke context van het AHC is zeer interessant studiemateriaal. Voorts zal het inzicht in de relatie tussen de woonstructuur en economisch weefsel helpen om de strategische keuzes te kaderen die dienen te worden gemaakt bij de herontwikkeling van het huizenblok.

Historisch Molenbeek (reeds vermeld in het historische gedeelte van dit dossier) toont de gelijktijdige ontwikkeling van het economische weefsel (voornamelijk industrieel) en de huisvesting. Deze opeenstapeling en ruimtelijke co-existentie dient in vraag te worden gesteld bij stedelijke transformaties.

Het woonweefsel maakt minder vaak het voorwerp uit van grote transformaties, omdat de beperkte grootte en het grote aantal eigenaars de transformatie bemoeilijken. De geleidelijke desindustrialisering van Brussel - en van Molenbeek als belangrijkste productiezone - heeft daarentegen geleid tot verschillende tendensen in de herbestemming van grote percelen waar vroeger grootschalige economische activiteiten plaatsvonden. Deze grote percelen zijn opnieuw ingenomen door privéprojecten (vaak omgebouwd tot woningen) en ook door overheidsprojecten.

In het geval van het Zwarte Vijverspark werd het industriële weefsel afgebroken om plaats te ruimen voor een openbare ruimte, maar in andere gevallen werden er openbare voorzieningen en sociale woningen ontwikkeld. Voor de gemeente blijft de nood aan grote werkplaatsen (zoals de gemeentedrukkerij) bestaan, net als de nood aan logistieke ruimten (zoals de garage van de reinigingsdiensten).

De wens om grondstoffen en afval te beheren als onderdeel van korte ketens (als onderdeel van een circulaire economie) doet de nood aan grote opslag- en verwerkingsruimtes voor deze materialen bovendien toenemen.

4.3 Les voiries et l'axe du CACI

De wegen en de as van het AHC

Légende - Legende






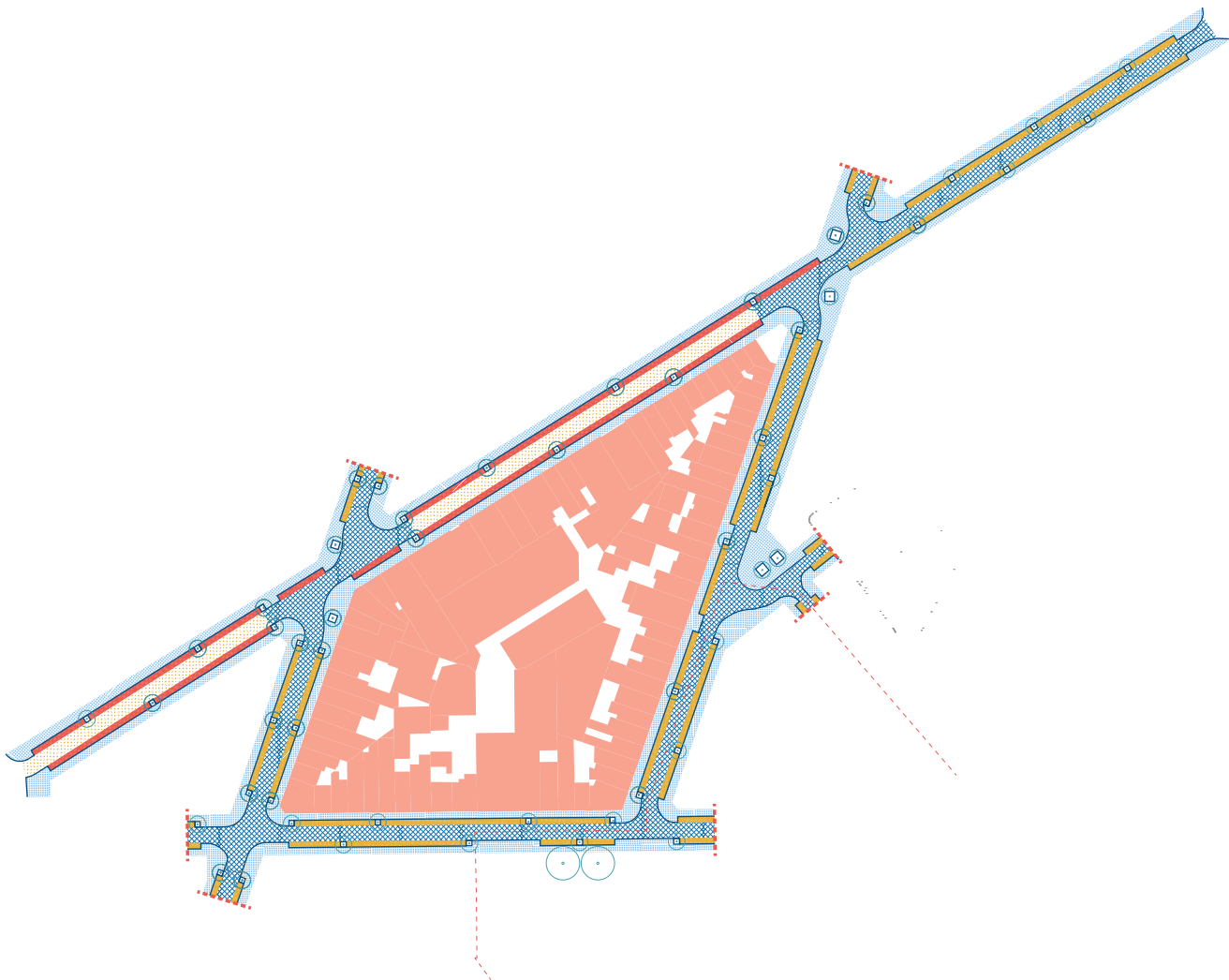
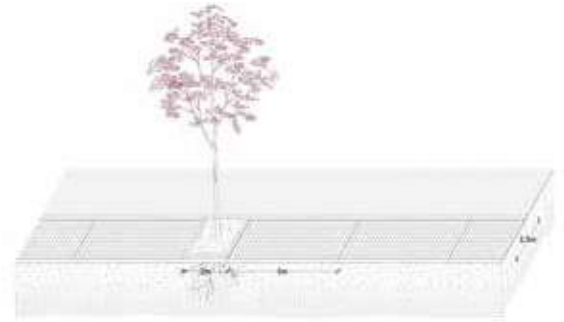
-  Trottoir: pavé en béton
Bestrating: betonnen straatsteen
-  Bordure: bordure en béton
Rand: betonnen rand
-  Stationnement: pavé de béton/Porphyre
Parkeren: betonnen bestrating / porfier
-  Voirie: pavé en Porphyre
wegen: straatstenen in porfier
-  Voirie: asphalte
Wegen: asfalt











Schéma des voiries existantes

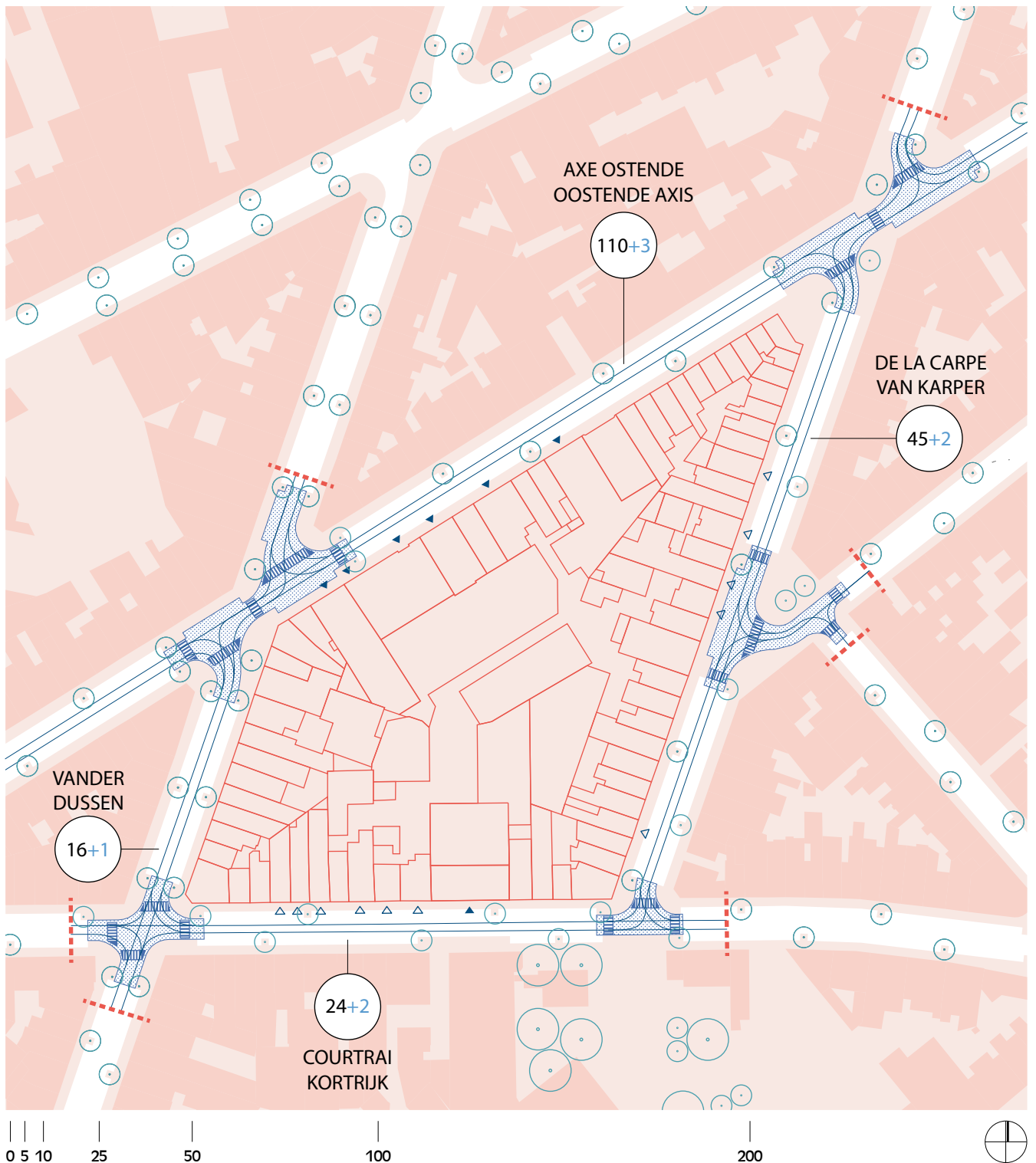


Mobilité: Périimètre rapproché

Mobiliteit: Dichte omtrek

Légende - Legende






-  Plateau: pavé en Porphyre
-  Boven: Straatsteen van porfier
-  Sens de circulation: Double sens exceptées les rues des Osiers et d'Ed. de Grimberghe
-  Verkeersrichting: tweerichtingsverkeer behalve Osiersstraat en Ed. de Grimberghestraat
-  Passage piéton
-  Oversteekplaats
-  Accès carrossable: Industriel/privé
-  Toegang vrachtwagens: Industriel/privé
-  Stationnements disponibles par tronçon
-  Beschikbare parkeerplaatsen per sectie

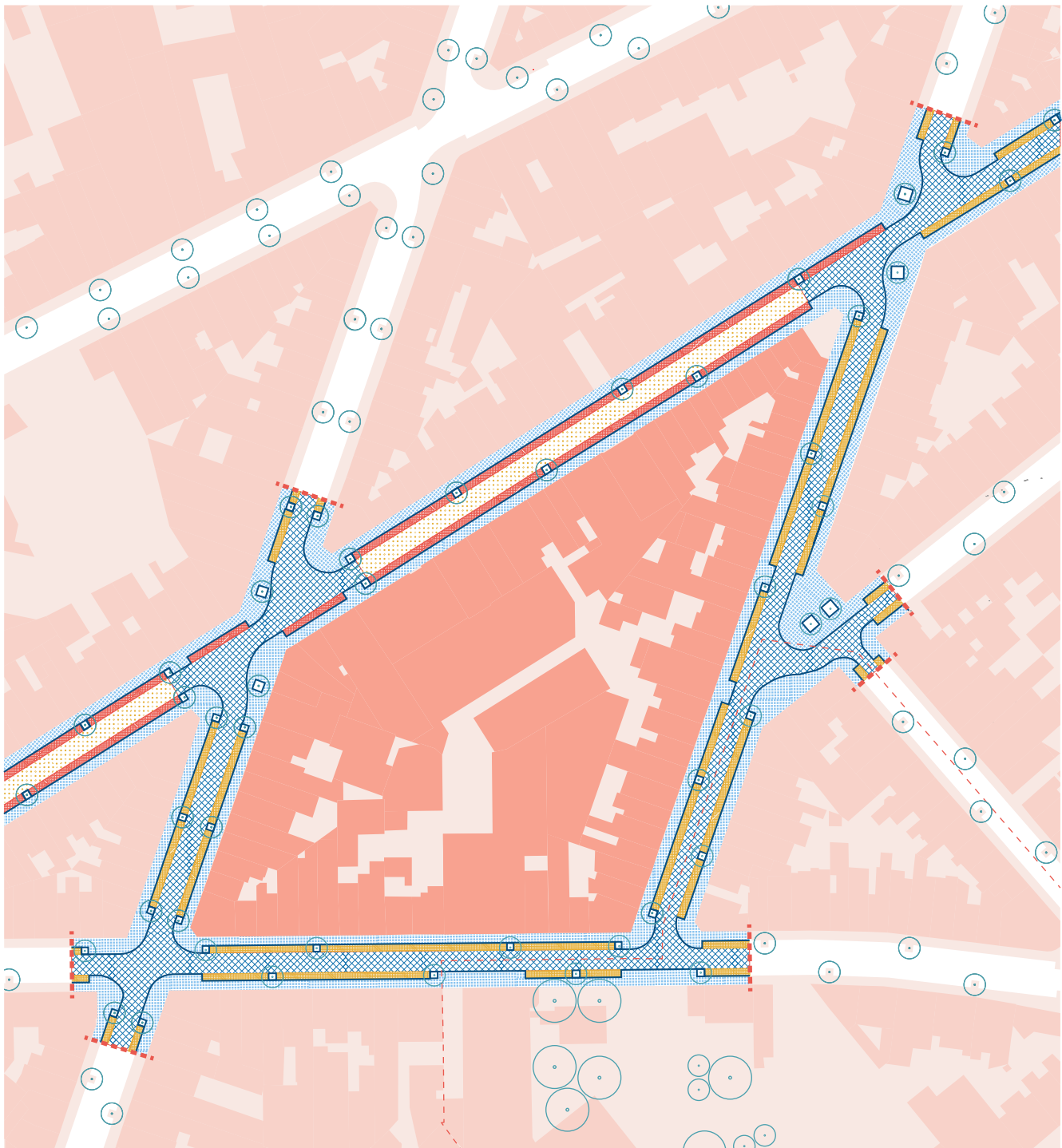


Matérialité des voiries

Wegdekken

Légende - Legende

-  Trottoir: pavés de béton
Bestrating: betonnen straatsteen
-  Bordure: bordure en béton
Rand: betonnen rand
-  Stationnement: pavés de béton/Porphyre
Parkeren: betonnen bestrating / porfier
-  Voirie: pavés de Porphyre
wegen: straatstenen in porfier
-  Voirie: asphalte (tarmac)
Wegen: asfalt



4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader



Matérialités des voiries et trottoirs.
Weg- en trottoirmaterialen.



L'état des voiries

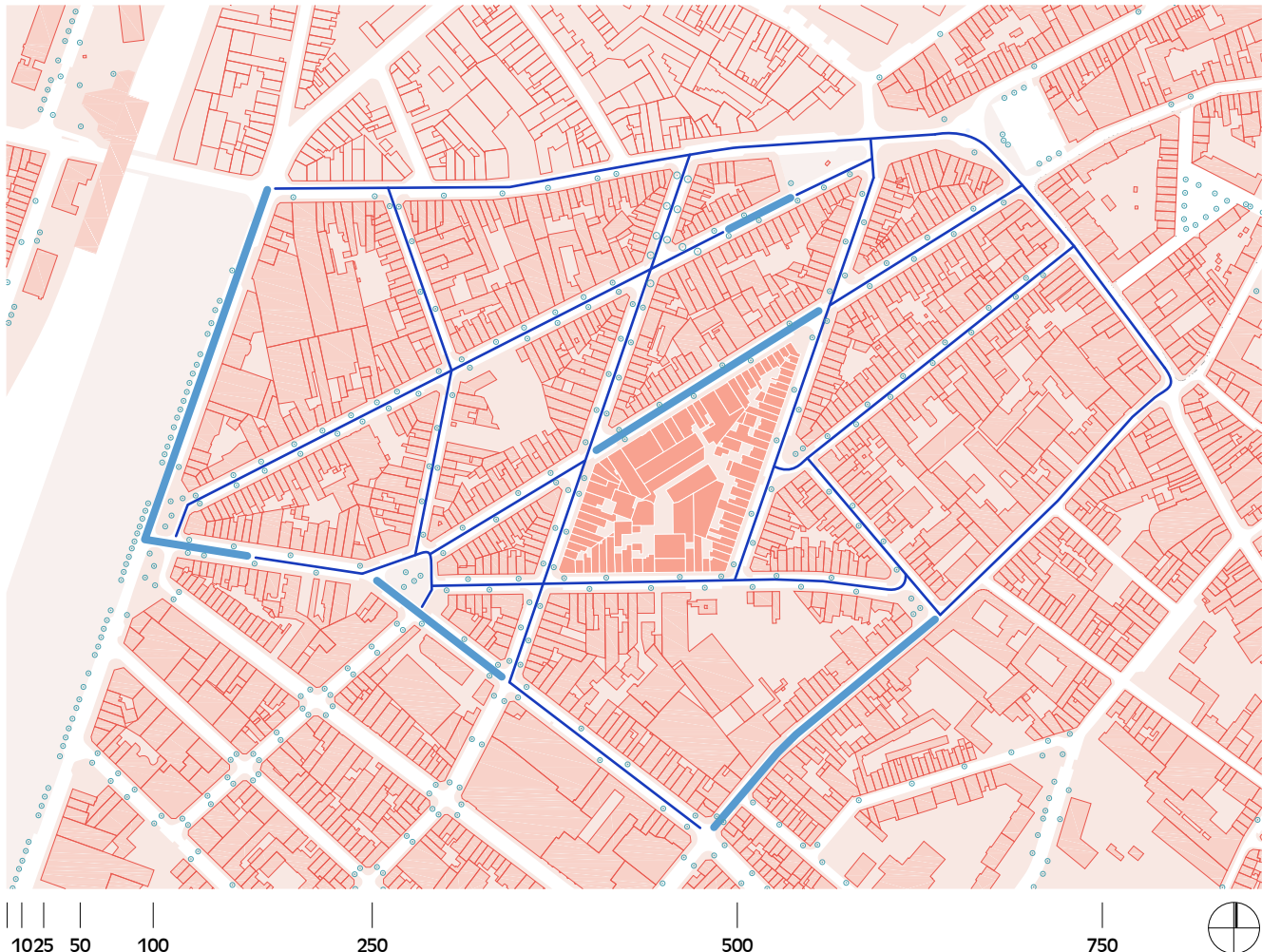
L'état des voiries oscille en général entre très bon et bon. Les voiries ne proposent pas d'espace très «convivial», ou particulièrement attentifs aux mode de transport doux (piétons et vélos). La note de Bruxelles Mobilité pour le CACI reprend les remarques suivantes: la dimension des trottoirs est satisfaisante sur les voiries du périmètre, néanmoins, le cheminement peut être obstrué par des marchandises ou des mobiliers appartenant aux différents commerçant.e.s. Les traversées piétonnes sont problématiques en terme d'accessibilité, particulièrement pour les déficients visuels et PMR, sur toutes les intersections du périmètre (absence de dalles podotactiles et lignes de guidages et différence de niveau, revêtements pavés et déclivité problématiques, présence de potelets sur le trottoir au milieu des passages piétons et traversées parfois trop longues).

Dwegomstandigheden

De staat van de wegen is over het algemeen tussen zeer goed en goed. De wegen zijn niet erg "gebruiks-vriendelijk" of bijzonder attent voor zachte ver-voerswijzen (voetgangers en fietsen). De Brusselse Mobiliteitsnota voor het AHC bevat de volgende opmerkingen: de grootte van de voetpaden is be-vredigend op de wegen binnen de perimeter, hoewel het pad soms belemmerd wordt door goederen of meubilair van de verschillende handelaars. De over-steekplaatsen voor voetgangers zijn problematisch in termen van toegankelijkheid, vooral voor slechtzien-den en PBM's, op alle kruispunten binnen de perime-ter (afwezigheid van straatstenen en geleidelijnen en niveauverschillen, problematische geplaveide opper-vlakken en hellingen, aanwezigheid van paaltjes op de stoep in het midden van voetgangersoversteekplaat-sen en oversteekplaatsen die soms te lang zijn).

Légende - Legende

-  **Assez bon état**
Redelijke conditie
-  **Bon état**
Goede conditie



4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader



Voiries, parkings voitures et trottoirs généralement en bon état. Conflit d'usage les pieds des arbres sont le lieu où les déchets ménagers sont déposés.

Wegen, parkeerplaatsen en trottoirs over het algemeen in goede staat. Gebruiksconflict aan de voet van bomen wordt afwaertergelaten.



Manque de stationnement vélo en voirie.

Gebrek aan fietsenstallingen op straat.æ



Unique dégât rencontré dans le périmètre opératif du CACI rue Ostende

De enige schade die werd aangetroffen binnen de operationele perimeteer van AHC Oostendestraat

L'état des trottoirs et espaces publics

Le quartier du CACI a connu plusieurs opérations de CQ et CQD qui ont progressivement réaménagé les espaces des voiries en «placettes». Le CQD des Etangs Noirs réaménagera également une partie de la rue de la Carpe de cette façon. En général, ces espaces sont aménagés de manière très minérale, avec comme présence végétale des arbres isolés et quelques bacs à fleur.

De staat van voetpaden en de publieke ruimte

In de AHC-buurt hebben een aantal WC- en DWC-operaties de straatruimtes geleidelijk heringericht tot «gezellige pleinintjes». De DWC Zwarte Vijvers zal ook een deel van Karperstraat op deze manier herinrichten. Over het algemeen zijn deze gebieden sterk gemineraliseerd, met slechts enkele geplante bomen en een paar bloembakken.



Vue d'ensemble des espaces aménagés en «placettes» dans les environs du périmètre CACI.

Overzicht van de gebieden die als «pleintjes» in de buurt van de CACI-perimeter zijn aangelegd.

4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader



Les trottoirs aménagés (plus ou moins informellement).
Bestrating (min of meer informeel).



Connexion avec les écoles Windrose (NL) et La Rose des Vents (FR).
Verbinding met de scholen Windrose (NL) en La Rose des Vents (FR).

4.4 L'îlot du CACI

L'îlot du CACI est caractérisé par une grande densité (de population et de bâtiments). Il est constitué par des petites parcelles de logements privés et des entrepôts historiques qui occupent la presque totalité du sol. Les volumes intérieurs sont très imposants, avec des toits à géométries variables qui génèrent un paysage bâti articulé et particulièrement congestionné.

Les cartes qui suivent cherchent à représenter la relation entre l'espace ouvert et l'espace couvert/bâti. Sur la base d'une carte qui met en évidence la relation entre l'espace «plein-vidé», nous avons ensuite voulu visualiser la porosité potentielle de l'îlot, en dessinant les grands espaces ouverts (certains vides, d'autres occupés). Cet exercice ne montre que d'un point de vue théorique la porosité potentielle de cet îlot. Il ne s'agit pas d'un projet, mais d'un constat. Les commerces et les espaces accessibles au public sont donc représentés en rose pâle.

On peut voir les structures qui délimitent ces grands espaces (colonnes et murs), selon les principes des cartes inspirées du plan de Rome de Gim Battista Nolli dessiné au 18ème siècle. Les habitations, ainsi que les espaces non accessibles tels que les bureaux ou les stockages, sont représentés en bleu foncé (les «pleins»). Cette exploration spatiale nous permettra de visualiser la porosité potentielle de cet îlot, destiné à accueillir à l'avenir un jardin public.

Ensuite, un état des lieux des bâtiments sera présenté, en croisant les informations que nous avons pu repérer concernant les permis d'urbanisme et les demandes des habitants (propriétaires et locataires) auprès de l'ASBL La Rue (qui fait partie du réseau de logement) pour des conseils sur la rénovation de leur logement.

Het huizenblok van het AHC

Het AHC-huizenblok wordt gekenmerkt door een hoge dichtheid (van mensen en gebouwen). Het bestaat uit kleine percelen met particuliere woningen en historische pakhuizen die bijna het hele grondoppervlak in beslag nemen. De binnenvolumes zijn zeer imposant, met daken van verschillende geometrie die een geleed en bijzonder verstikkend bebouwd landschap creëren.

Op de volgende kaarten hebben we een oefening uitgevoerd om de verhoudingen tussen open ruimte en overdekte/bebouwde ruimte te bestuderen. Op basis van een kaart die de verhouding tussen 'vol-leeg' aantoont, wilden we vervolgens de potentiële doorwaadbaarheid van het blok weergeven door de grote ruimtes te tekenen (sommige leeg, sommige bezet). Zo wilden we de huidige en potentiële doorwaadbaarheid van dit blok illustreren. Dit is geen ontwerp, maar een studie. De voor het publiek toegankelijke winkels en ruimtes zijn daarom in het lichtroze weergegeven. We zien de structuren die deze grote ruimtes afbakenen (zuilen en muren), volgens de principes van de kaarten geïnspireerd door Gim Battista Nolli en zijn 18e-eeuwse kaart van Rome. Woningen, maar ook ruimtes zoals kantoren of opslagruimtes die niet toegankelijk zijn, worden weergegeven in het donkerblauw (het 'volle' deel). Deze ruimtelijke verkenning maakt het ons mogelijk om de potentiële doorwaadbaarheid van dit blok te onderzoeken, dat in de toekomst een openbare tuin moet huisvesten.

Vervolgens wordt een overzicht van de staat van de gebouwen voorgesteld, dankzij de vergelijking van informatie die we konden verzamelen over de bouwvergunningen en de vragen van bewoners (eigenaars en huurders) aan de vzw La Rue (onderdeel van het huisvestingsnetwerk) voor advies over de renovatie van hun huizen.

Îlot - Huizenblok 13.780 m²

Bâti - Gebouw 11.670 m²

84%

Îlot - Huizenblok 13.780 m²

Imperméable - Waterdicht: 2.030 m²

13%

Îlot - Huizenblok 13.780 m²

Perméable - Doorlaatbaar: 413 m²

3%





Photo de l'intérieur de l'îlot à partir d'un logement de la rue de la Carpe, mars 2023.

Foto van het interieur van het huizenblok vanuit een woning in de Karperstraat, maart 2023.



Logement et activités économiques/industrie urbaine

Huisvesting en economische activiteiten/stedelijke industrie

Logements

Nombre d'immeubles: 65

Nombre de logements: +/- 285

Woningen




Aantal gebouwen: 65

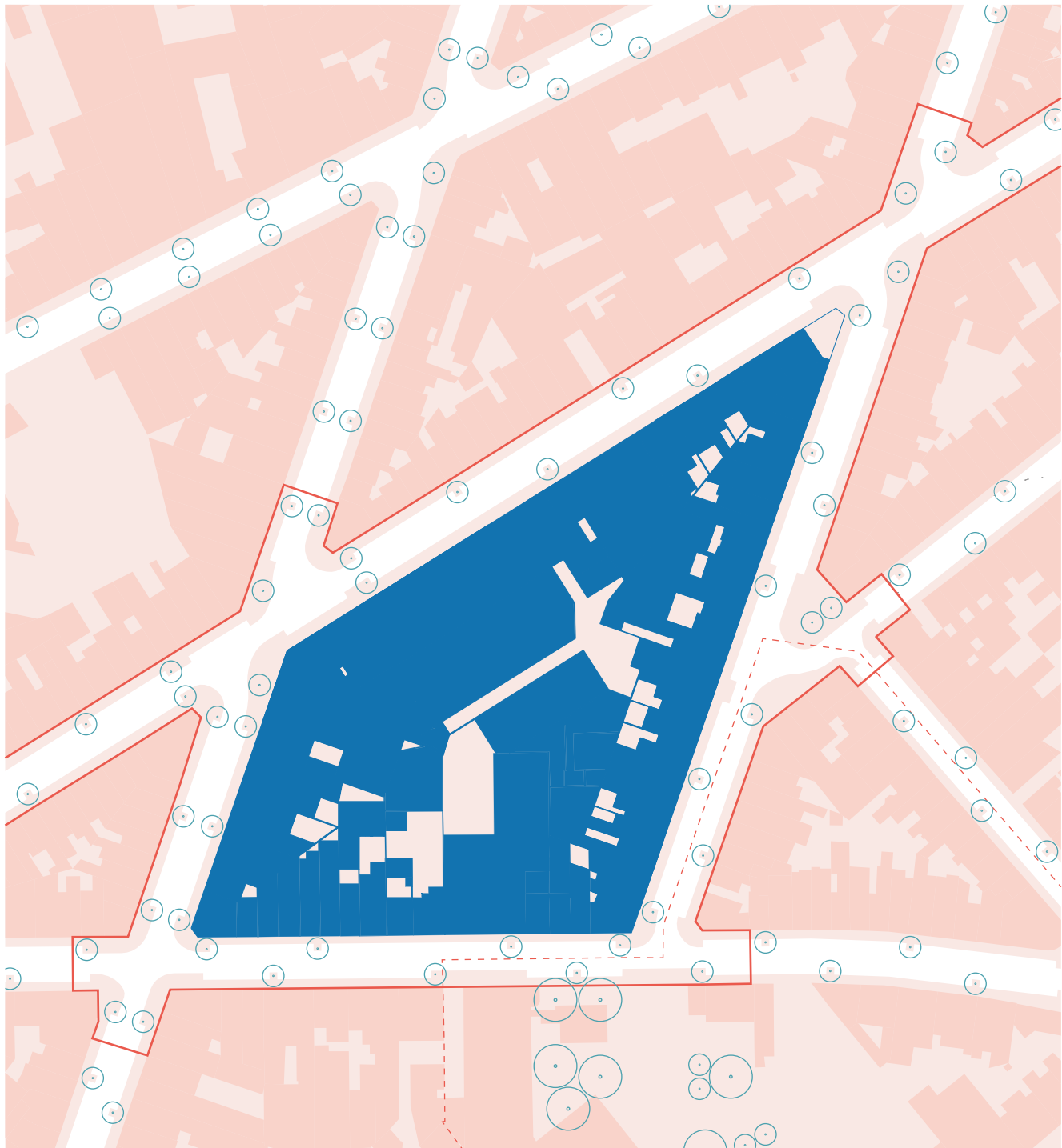
Aantal eenheden: +/- 285

Espaces bâtis et non bâtis

Bebouwde en onbebouwde ruimte

Légende - Legende

-  Espace bâti
Bebouwde ruimte
-  Périmètre d'action CACI
Perimeter van het AHC
-  Périmètre associé CACI
Geassocieerde perimeter AHC



0 5 10

25

50

100

200



4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader



Photo de l'intérieur de l'îlot, mai 2023.

Foto van het interieur van het huizenblok, mei 2023.



Photo de la dent creuse entre la rue d'Ostende et la rue de la Carpe, mars 2023.

Foto van de holle ruimte tussen de Oostendestraat en de Karperstraat, maart 2023.





Photos de l'intérieur de l'îlot prises en mai-juin 2023 lors de visites de porte-à-porte (vue depuis les logements).

Foto's van het interieur van het blok genomen in mei-juni 2023 tijdens huis-aan-huisbezoeken (zicht vanuit de woningen).



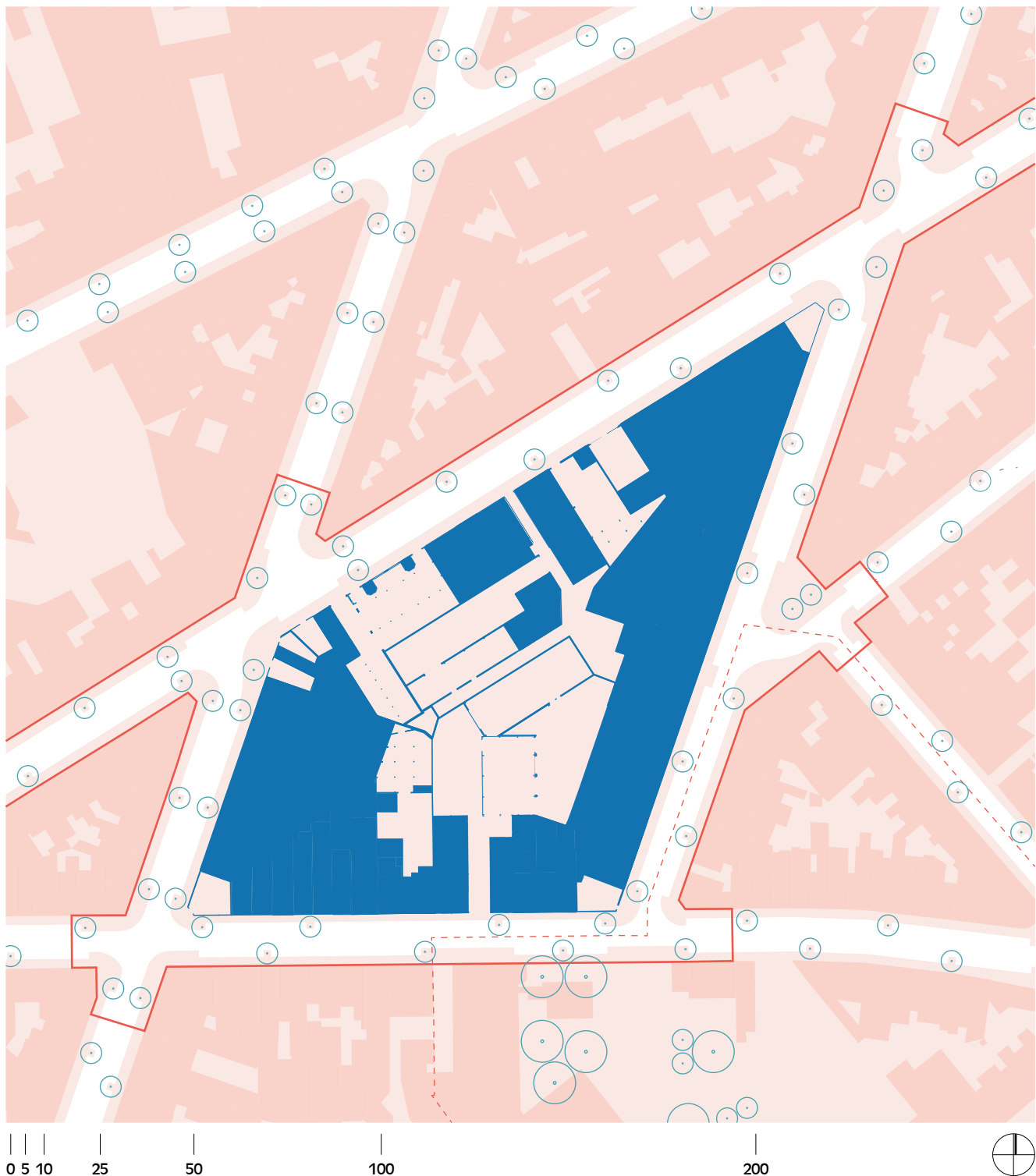
Carte Nolli accessibilité potentielle de l'îlot

Nolli plan mogelijke toegankelijkheid van het huizenblok

Bâtiments à vocation économique, sans jardins privés
Gebouwen gebruikt voor zakelijke doeleinden, zonder privétuinen

Légende - Legende

- Structure murs
Structuur: muren
- Structure colonne
Structuur: kolom
- Espace bâti
Bebouwde ruimte
- Périmètre d'action CACI
Perimeter van het AHC
- Périmètre associé CACI
Geassocieerde perimeter AHC



4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader



Photos du bâtiment situé dans la rue d'Ostende 74.

Foto's van het gebouw in de Oostendestraat 74.



Photos du bâtiment situé dans la rue d'Ostende 92.

Foto's van het gebouw in de Oostendestraat 92.

Carte Nolli accessibilité potentielle de l'îlot

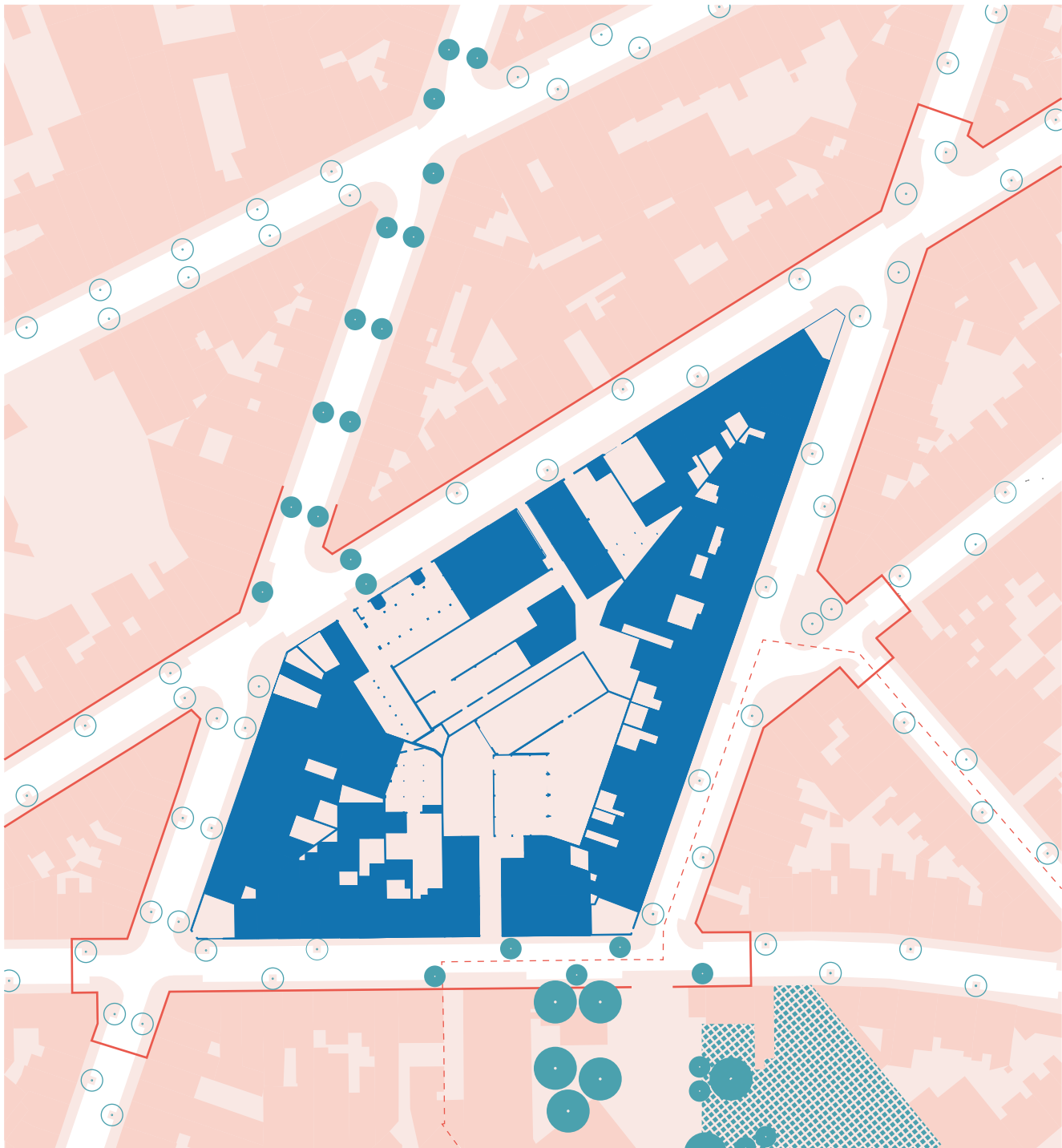
Nolli plan mogelijke toegankelijkheid van het huizenblok

Perméabilité des rez-de-chaussée des entrepôts et des commerces, et des jardins/ cours privés.

Doorlaatbaarheid van de begane grond van de warenhuizen en winkels, en privétuinen.

Légende - Legende

- Structure murs
Structuur: muren
- Structure colonne
Structuur: kolom
- Espace bâti
Bebouwde ruimte
- Périmètre d'action CACI
Perimeter van het AHC
- Périmètre associé CACI
Geassocieerde perimeter AHC



0 5 10 25 50 100 200

4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader



Photos du bâtiment situé dans la rue d'Ostende 74.

Foto's van het gebouw in de Oostendestraat 74.

Bâtiments d'intérêt public

Gebouwen met een publiek belang



Périmètre de
préemption

Perimeter van
voorkooprecht



4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader

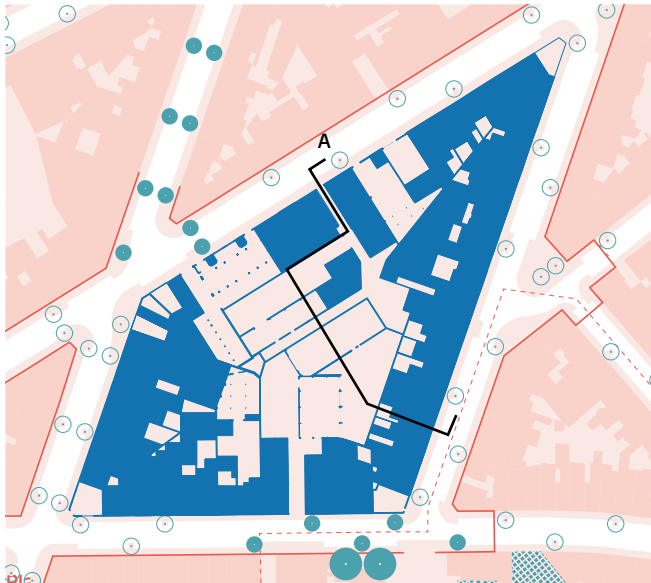


Photos du bâtiment situé dans la rue de Courtrai 47-49.

Foto's van het gebouw aan de Kortrijkstraat 47-49.

Coupe indicative de l'intérieur de l'îlot

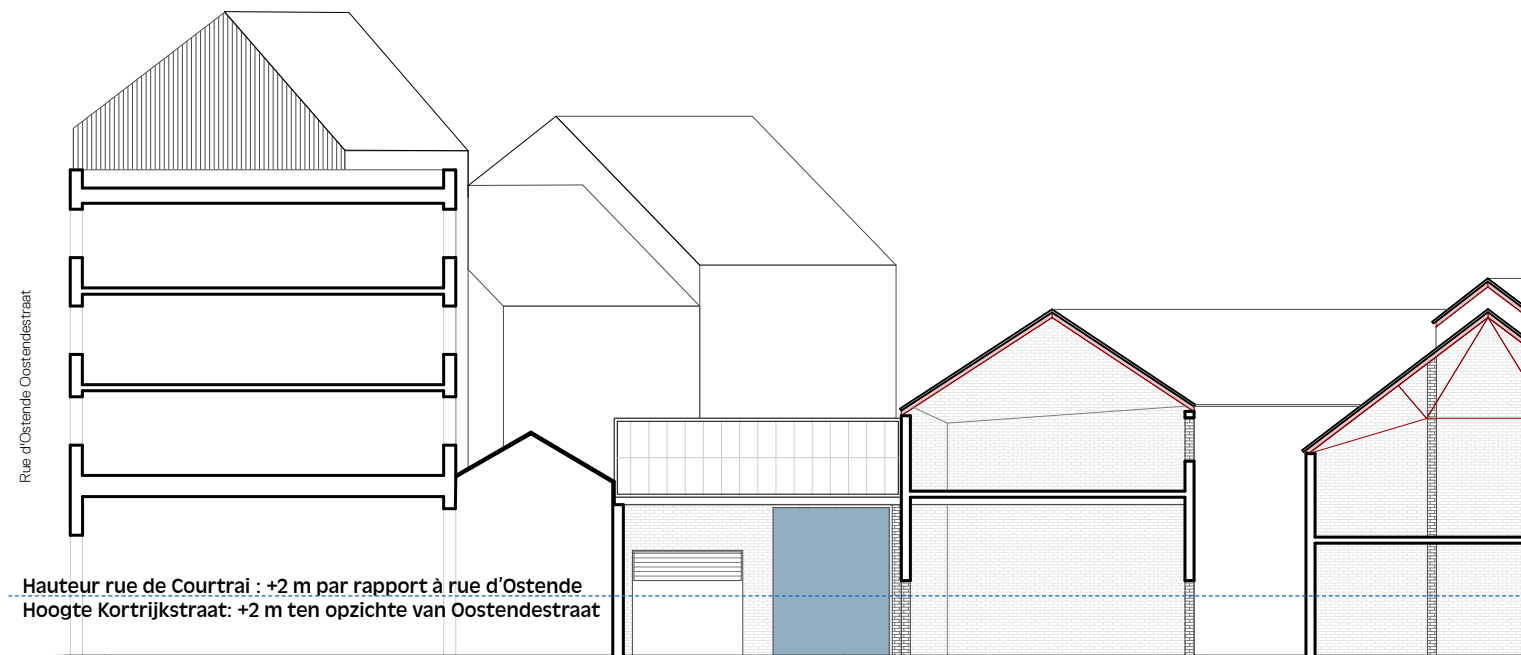
Indicatieve doorsnede van het huizenblok



Plan de la coupe A-A'.
Grondplan van A-A' doorsnede.



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

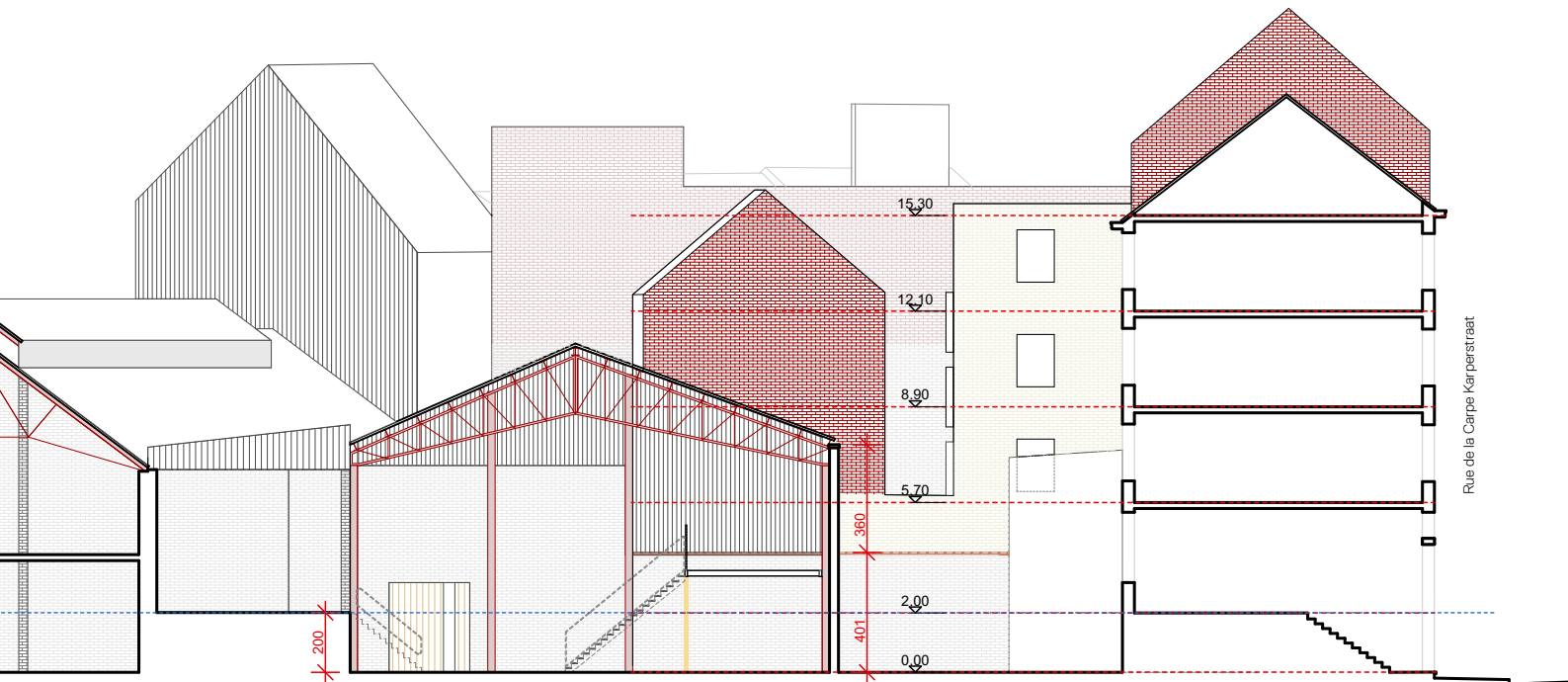


Coupe indicative A-A' de l'îlot.
Indicatieve doorsnede A-A' van het huizenblok.

4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader



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





Photos du bâtiment situé dans la rue de Courtrai 47-49 : entrée dans la cour.

Foto's van het gebouw aan de Kortrijkstraat 47-49: ingang van de rechtbank.



Photos du bâtiment situé 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.

État du bâti

Méthodologie et processus du relevé : l'audit et la prise de connaissance des personnes et de leur habitat

L'objectif initial était de passer en revue une quinzaine de logements de typologie variées afin de se faire une idée correcte de l'état du bâti et du confort des occupants.e.s. Principalement : les conditions de vie, les aspects sécuritaires de base et énergétiques, leur relation avec l'îlot.

Cette approche devait se dérouler en deux phases :

- La première série de porte-à-porte, Cosmopolis, tout en établissant le contact avec les habitant.e.s pour expliquer la démarche du CACI, prend déjà la température au niveau de la satisfaction des habitant.e.s vis-à-vis de leur logement. A cet effet, une première check-list a été établie. Les thématiques à aborder ont été définis et adaptés pour permettre la compréhension au plus large public possible. On parle plus de ressentis (trop chaud, trop froid, odeurs, nuisances acoustiques) que de chiffres (valeurs R de l'isolant, labels énergétiques, respect du RRU, ...). Sur base de ses premiers résultats, l'équipe détermine les logements à étudier plus profondément pour affiner le diagnostic. Le choix des logements se fait en fonction de la diversité des typologies rencontrées et de l'intérêt porté par l'occupant à réfléchir ensemble aux améliorations concrètes possibles pour son logement et pour l'îlot.
- Lors de la deuxième rencontre, Cosmopolis est accompagné par RYA pour permettre la poursuite de la discussion et l'approfondissement de certains sujets. D'une part, nous bénéficions du ressenti et des attentes des occupants, et d'autre part, la visite des lieux par RYA permet d'avoir rapidement les informations concernant l'état des différents points d'étude.

La réalité du terrain

Malgré les tentatives de s'adapter au mieux aux personnes rencontrées, il s'avère très difficile d'entrer en contact pour ce type d'échanges avec une partie de la population. Les freins rencontrés sont de différents ordres :

- d'une part, d'ordre linguistique ou de culture qui ne souhaite pas qu'on pénètre dans l'intimité de leur logement sans l'accord ou la présence d'une personne tierce et/ou du propriétaire ;
- d'autre part, une certaine incompréhension de notre démarche et la peur que la visite va se retourner contre eux : Qui est-on ? Que va t'on regarder exactement dans leur logement ? Les informations et photos seront transmises aux autorités ?
- les personnes qui ont autorisé l'accès sont globalement chaleureuses et contentes de pouvoir parler de leur logement. Ces visites ont permis de récolter une partie des informations escomptées.

De staat van het bebouwde kader

Methodologie en onderzoeksproces: de audit en het leren kennen van de mensen en hun huisvesting

Het aanvankelijke doel was om een vijftiental woningen van verschillende types te onderzoeken om een goed beeld te krijgen van de staat van de gebouwen en het comfort van de bewoners. Voornamelijk de leefomstandigheden, basisveiligheid en energieaspecten, en hun relatie met het huizenblok.

Deze aanpak verloopt in 2 fasen:

- Tijdens de eerste reeks huis-aan-huisbezoeken neemt Cosmopolis, terwijl het contact legt met de bewoners om de AHC-aanpak uit te leggen, al de temperatuur op van de tevredenheid van de bewoners over hun woning. Hiertoe werd een eerste checklist opgesteld. De te behandelen thema's werden gedefinieerd en aangepast om ze begrijpelijk te maken voor een zo breed mogelijk publiek. Het gaat meer om de beleving (te warm, te koud, geuren, geluidsoverlast), dan om cijfers (R-waarden van isolatie, energielabels, naleving van de GSV enz.). Op basis van de eerste bevindingen bepaalt het team welke woningen grondiger bestudeerd moeten worden om de diagnose te verfijnen. De keuze van de woningen wordt gemaakt op basis van de diversiteit van de aangetroffen types en de interesse van de bewoner om samen na te denken over mogelijke praktische verbeteringen voor hun woning en voor het huizenblok.
- Tijdens de tweede bijeenkomst wordt Cosmopolis vergezeld door RYA om de besprekingen voort te zetten en bepaalde thema's uit te diepen. Enerzijds profiteren we van de beleving en verwachtingen van de bewoners, anderzijds geeft het bezoek van RYA ons snel informatie over de staat van de verschillende onderzochte punten.

Realiteit op het terrein

Hoewel we proberen ons zo goed mogelijk aan te passen aan de mensen die we ontmoeten, blijkt het erg moeilijk om met een deel van de bevolking in contact te komen voor dit soort gesprekken. Er zijn verschillende obstakels.

- Enerzijds is er de taal- of cultuurbarrière die inhoudt dat men niet wil dat iemand de privacy van hun huis betreedt zonder toestemming of aanwezigheid van een derde partij en/of de eigenaar.
- Anderzijds is er een zeker onbegrip voor onze aanpak en de angst dat het bezoek averechts zal werken: wie zijn we? Wat gaan we precies bekijken in hun huis? Worden de informatie en foto's doorgegeven aan de autoriteiten?
- De mensen die toestemming gaven, waren over het algemeen hartelijk en blij om over hun huis te praten. Dankzij deze bezoeken hebben we een deel van de informatie kunnen verzamelen waar we op hoopten. Het is echter niet altijd mogelijk om ze

4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader

1er ROUND - COSMOPOLIS

CONTRAT D'AXE ET CONTRAT D'ÎLOT (CACI) Courtral-Ostende

DONNÉES DE BASE	
nombre de logement dans l'immeuble	
Nombre de personnes qui habitent dans le logement + âge (enfants/adultes/agés) + sexe	
Surface du logement	
logement traversant ? nombre de façade avec de fenêtres	
Surface extérieure privative ? (jardin, terrasse, balcon)	
état général du bien	
MON LOGEMENT	
Je me sens bien dans mon quartier ? insécurité, accessibilité commerce, commodités, services...	voir si nécessaire ??
Je me sens bien dans mon logement ? Au niveau : - Acoustique: bruit de rue, bruit des voisins... - Thermique: trop froid en hiver, trop chaud en été, courant d'air ? - Moisissures, condensation, insalubrité, mauvaises odeurs... - Lumineux ?	
Mes charges sont élevées / basses, incluses ? - montant du loyer - montant des factures gaz / électricité / eau	
Problème d'espace: - caves, local poubelle, - poussettes/vélo	
Relation avec la nature ? Côté rue et côté îlot - absente - trop peu d'arbres / oiseaux - quid intérieur îlot ?	
Mon coup de cœur ? Ce que je préfère à mon logement c'est	
Mon talon d'achille ? Ce que je déteste à mon logement c'est	
LE TEMPS DU CHANGEMENT / PERMIS DE REVER	
Mes trois priorités pour améliorer mon logement sont:	1 2 3
Mes trois priorités pour améliorer mon quartier / mon intérieur d'îlot sont:	1 2 3

Exemple check-list de prise de contact, réalisé par RYA, avril 2023 comme support pour les premières visites de Cosmopolis.

Voorbeeld van een contactchecklist, gemaakt door RYA, april 2023, ter ondersteuning van de eerste bezoeken aan Cosmopolis.

2e ROUND - COSMOPOLIS + RYA

CONTRAT D'AXE ET CONTRAT D'ÎLOT (CACI) Courtral-Ostende

MON COMPORTEMENT						
En hiver						
en général, j'ai souvent froid	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ai des problèmes de chaudière	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'allume un chauffage électrique	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ai de la buée sur les vitres	si possible de décrire où					
	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ai de la condensation sur certains murs	si possible de décrire où					
	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ai des tâches de moisissures sur certains murs	si possible de décrire où					
	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
je ressens des courants d'air dans le logement	si possible de décrire où					
	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
je consomme beaucoup d'énergie	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ouvre les fenêtres pour aérer la salle de bain	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ouvre les fenêtres pour aérer la chambre / salon	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
En été						
en général, j'ai souvent TROP chaud	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'allume un ventilateur pour avoir plus de confort	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ai des volets / rideaux contre la chaleur	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ouvre les fenêtres pour aérer la salle de bain	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
j'ouvre les fenêtres pour aérer la chambre / salon	je ne sais pas	non	parfois	souvent	oui	
MA FACTURE						
Pour l'électricité, je paye	je ne sais pas	_____ Euros	par mois	par trimestre	par an	
Pour le gaz, je paye	je ne sais pas	_____ Euros	par mois	par trimestre	par an	
OU gaz ET électricité ensemble, je paye	je ne sais pas	_____ Euros	par mois	par trimestre	par an	
Pour l'eau je paye	je ne sais pas	_____ Euros	par mois	par trimestre	par an	
Mes châssis côté cour sont	je ne sais pas	en bois	en pvc	en aluminium	autre	
Mes vitrages	je ne sais pas	très anciens	anciens	bons	récents	
Mes vitrages	je ne sais pas	simple vitrage	double vitrage	double vitrage	double vitrage	
Mes vitrages	je ne sais pas	simple vitrage	double vitrage	beaucoup	parfaite	
	précisions matériaux, épaisseur, ...					
Eau de pluie & biodiversité						
j'ai une citerne d'eau de pluie	je ne sais pas	enterrée		aérienne (bidon visible)		
si oui, j'utilise l'eau de pluie pour	je ne sais pas	arroser le jardin / cour		nettoyage WC		
Si c'est possible techniquement, j'aimerais profiter de l'eau de pluie gratuite	je ne sais pas	non		oui		
Si c'est possible techniquement, j'aimerais avoir plus d'arbres	je ne sais pas	côté jardin		côté rue		
Autres infos utiles						
case blanche pour commentaires spontanés						

Exemple formulaire phase 2, réalisé par RYA, avril 2023.

Voorbeeldformulier fase 2, geproduceerd door RYA, april 2023.

Il n'est cependant pas toujours possible de les amener tous aussi loin que souhaité dans la transmission d'informations plus spécifiques (consommations réelles, certificats,...);

- les locataires ont souvent peu d'informations quant aux travaux (e.a. d'isolation) effectués et une connaissance limitée sur les sujets abordés.

Propositions / à poursuivre

Il n'est pas évident d'instaurer, dans ce court laps de temps, la confiance nécessaire pour permettre l'accès aux logements. Certaines personnes ont engagé la discussion avec Cosmopolis mais ont eu peur des termes 'expert énergie' / 'architecte' pour la visite. Peut-être une connotation trop 'officielle' en comparaison avec l'attitude 'décontractée' de Cosmopolis.

Tout comme il est très difficile d'organiser les réunions à l'avance (prise de rdv en amont), il est aussi difficile de tomber à 'un bon moment' pour l'occupant. Il faut donc continuer à s'adapter au mieux à chaque personne rencontrée individuellement.

Autre point d'attention pour les personnes qui nous ouvrent les portes et nous expliquent leur situation : il faut préparer, à minima en discours, des réponses concrètes à leur situation concrète : délais, interventions possibles, financements,... Autrement cela va rester des paroles qui ne seront pas suivies d'effets avec un fort risque de déception. Il en va de même pour les interventions sur l'axe et sur l'îlot. On a senti une grande demande de concret de la part des personnes intéressées.

Il faut poursuivre le questionnement vis-à-vis de l'attitude à adopter de la part de l'équipe face aux situations individuelles rencontrées dans des cas de problèmes lourds type insalubrités importantes, manque de détecteurs de fumée, amiante manifeste,...). Relayer vers les structures adéquates pour améliorer les situations les plus critiques sans pour autant passer dans la délation et perdre leur confiance.

allemaal zo ver te brengen als we zouden willen in het verstrekken van meer specifieke informatie (werkelijk verbruik, attesten enz.).

- Huurders hebben vaak weinig informatie over de uitgevoerde werken (bijv. isolatie) en beperkte kennis over de besproken onderwerpen.

Voorstellen / wordt vervolgd

Het is niet gemakkelijk om in korte tijd het vertrouwen op te bouwen dat nodig is om toegang te krijgen tot woningen. Sommige mensen gingen in gesprek met Cosmopolis, maar waren bang voor de termen 'energiedeskundige' / 'architect' voor het bezoek. Misschien klinkt dat te 'officieel' in vergelijking met de 'gemoedelijke' aanpak van Cosmopolis.

Net zoals het heel moeilijk is om vergaderingen op voorhand te organiseren (vooraf afspraken maken), is het ook moeilijk om een 'goed moment' te vinden voor de bewoner. We moeten ons dus zo goed mogelijk blijven aanpassen aan elke persoon die we individueel ontmoeten.

Een ander aandachtspunt voor de mensen die de deuren openen en ons hun situatie uitleggen, is dat we op zijn minst concrete antwoorden moeten voorbereiden op hun concrete situatie: termijnen, mogelijke interventies, financiering enz. Anders blijft het bij loze woorden die zonder gevolg blijven, met een groot risico op teleurstelling. Hetzelfde geldt voor interventies op de as en in het blok. Er was een sterke vraag naar concrete actie door de betrokken partijen.

We moeten ons blijven afvragen welke houding het team moet aannemen wanneer het wordt geconfronteerd met individuele, sterk problematische situaties zoals ondermaatse bewoonbaarheid, het ontbreken van rookmelders of overduidelijk asbest enz.). Informatie doorgeven aan de juiste structuren om de meest kritieke situaties te verbeteren, zonder dat dit als verraad aanvoelt en we hun vertrouwen verliezen.



RUE DE LA CARPE - KARPERSTRAAT



RUE D'OSTENDE - OOSTENDESTRAAT

Diagnostic des logements visités

Les gens passent, les briques restent

«De tout temps les humains ont modulé leur environnement pour le soumettre à ses besoins.»

Nous n'avons pas pu avoir accès à autant de bâtiment que souhaités pour avoir un aperçu complet des différentes typologies. N'ayant eu accès aux bâtiments industriels en intérieur d'îlot qu'à la toute fin de la période de diagnostic, nous nous focalisons dans ce chapitre sur les logements. Actuellement, on retrouve dans cet îlot des traces de toutes les strates (les «sédiments») chaque occupant.e a adapté les lieux pour le conformer à ses besoins. En 2023, on retrouve encore les traces.

Typologies d'habitats visités

Il y a plusieurs typologies rencontrées dans l'îlot :

1. Des maisons de maître dans un état de conservation remarquable avec peintures murales d'époque, matériaux nobles (marbre, boiseries,...). Ces logements sont proches de l'état d'origine mais certains travaux d'amélioration de confort ont été effectués (ajout/amélioration de pièces d'eau, remplacement des châssis, isolation de la toiture, renouvellement des techniques).
2. Des maisons qui ont été adaptées aux besoins des occupants des années '80-'90. Elles ont souvent été divisées en plusieurs unités d'habitation et des travaux caractéristiques ont été effectués : carrelage des sous-sols et des halls d'entrée, ajout d'annexes, châssis pvc double vitrage, remplacement de chaudières, évacuation d'eaux usées à travers tout le bâtiment. Ce type de travaux se retrouve également dans certains immeubles contenant plusieurs appartements.
3. Des maisons qui ont été adaptés aux besoins des occupants des années '80-'90 et ensuite remises au goût du jour récemment avec des moyens plus 'importants'.



RUE VANDERDUSSEN - VANDERDUSSENSTRAAT



RUE DE COURTRAI - KORTRIJKSTRAAT

Diagnose van de bezochte huizen

Mensen komen en gaan, stenen blijven

“Mensen hebben altijd al hun omgeving aangepast aan hun noden.”

We konden niet zoveel gebouwen bezoeken als we hadden gewild om een volledig overzicht van de verschillende types te krijgen. Omdat we geen toegang kregen tot de industriegebouwen in het binnenhuisblok, spitsen we ons in dit hoofdstuk toe op de woningen. Momenteel bevat dit blok sporen van alle lagen (de “sedimenten”): elke bewoner heeft het pand aangepast aan zijn of haar behoeften. In 2023 zijn de sporen nog steeds zichtbaar.

Bezochte woningtypes

Er zijn verschillende woningtypes te vinden in het huizenblok:

1. Herenhuizen in een opmerkelijke staat van bewaring, met originele muurschilderingen en edele materialen (marmer, houten lambrisering enz.). Deze woningen bevinden zich dicht bij hun oorspronkelijke staat, maar er werden enkele comfortverhogende werkzaamheden uitgevoerd (toevoeging/verbetering van badkamers, vervanging van raamkozijnen, dakisolatie, vernieuwde technieken).
2. Woningen die zijn aangepast aan de behoeften van de bewoners van de jaren '80-'90. Ze zijn vaak opgesplitst in meerdere woonunits en er werden typische werken uitgevoerd: betegeling van kelders en inkomhallen, toevoeging van bijgebouwen, pvc-ramen met dubbele beglazing, vervanging van boilers en afvoer van afvalwater door het hele gebouw. Dit type van werken zien we ook in bepaalde gebouwen die uit meerdere appartementen bestaan.
3. Huizen afgestemd op de noden van de bewoners van de jaren '80-'90 die recent nog werden aangepast aan de huidige smaak, met 'grotere' middelen.

4. Il y a probablement des unités de logements plus insalubres mais auxquelles nous n'avons pu avoir accès. Les personnes contactées n'ont pas souhaité nous donner accès.

Qualité du bâti

La qualité des habitations visitées est très variable. Principaux cas de non conformité détectés (focus sur le type 2) :

- non-respect du RRU : surfaces minimale des locaux, surfaces d'éclairément, double porte entre WC et séjour, locaux de vie sans fenêtres, ...
- sorties des gaz brûlés en infraction : en façade à rue, trop proches des fenêtres, percements en façades non ragrées (infiltrations dans le mur)
- toitures plates : utilisation comme terrasse sans garde-corps (risque de chutes), installation de brise vue risquant de s'envoler, pas de remontées d'acrotères, remise d'une étanchéité bitumineuse sans écoulement organisé
- planches de rives et corniches non entretenues
- façades arrières : évacuation des eaux de pluie et eaux usées chaotiques et imbriquées, fissures dans les cimentages, cimentage tombé et briques à nu, linteaux et pièces métalliques rouillés, risque de chutes d'ardoises en bardage mural.
- cours intérieures : entièrement imperméables, partiellement / entièrement recouvertes.
- non-respect des vues directes et indirectes
- planches de rives et corniches non entretenues ;
- non-respect des exigences PEB : remplacement de châssis sans respecter les exigences de ventilation (pas de grilles d'amenée d'air), réaménagement de locaux humides (cuisine, sdb, buanderie) sans respecter les exigences de ventilation (pas d'extraction mécanique dans les pièces humides)
- non-respect réglementation SIAMU : cloisonnement et portes RF entre unités de logement, éclairage de secours, extincteurs et détecteurs de fumée manquent.

Home sweet home

Actuellement, on retrouve dans cet îlot, comme dans de nombreux autres, des traces de différentes 'strates' d'occupation. Chaque occupant a investi les lieux pour le conformer à ces propres besoins d'es-

4. Andere woningen zijn wellicht minder goed bewoonbaar, maar die konden we niet bezoeken. De mensen met wie contact werd opgenomen, wilden ons geen toegang verlenen.

Kwaliteit van de bebouwing

De kwaliteit van de aangetroffen woningen varieert sterk. Belangrijkste waargenomen non-conformiteiten (focus op type 2):

- Niet-naleving van de GSV: minimale oppervlakte van de ruimtes, verlichtingsoppervlaktes, dubbele deur tussen toiletten en woonkamers, leefruimtes zonder vensters enz.
- Uitgangen voor verbrandingsgassen in strijd met de voorschriften: in de straatgevel, te dicht bij de vensters, geveldoorbrekingen die niet zijn afgedicht (infiltraties in de muur).
- Platte daken: gebruikt als terrassen zonder borstweringen (valgevaar), plaatsing van zichtschermen met risico op wegvliegen, geen optrek tegen de dakopstanden, terugplaatsing van een bitumineuze afdichting zonder georganiseerde afwatering, boeiboorden en kroonlijsten zonder onderhoud.
- Achtergevels: chaotische en gemengde afvoer van regenwater en afvalwater, scheuren in cementering, gevallen cementering en blootliggende bakstenen, verroeste lateien en metalen onderdelen, risico op leien die van de gevelbekleding vallen.
- Binnenkoeren: volledig ondoorlaatbaar, gedeeltelijk/geheel overdekt.
- Niet-naleving van directe en indirecte uitzichten - boeiboorden en kroonlijsten zonder onderhoud.
- Niet-naleving van EPB-vereisten: vervanging van ramen zonder naleving van de ventilatievereisten (geen luchttoevoerroosters), renovatie van natte ruimtes (keuken, badkamer, wasruimte) zonder naleving van de ventilatievereisten (geen mechanische afvoer in natte ruimtes).
- Niet-naleving van DBDMH-voorschriften: scheidingswanden en Rf-deuren tussen wooneenheden, noodverlichting, brandblussers en rookmelders ontbreken.

Home sweet home

In dit huizenblok, zoals in veel andere, zijn er sporen van verschillende 'lagen' van bewoning. Elke bewoner heeft de ruimte aangepast aan zijn eigen behoeften (en volgens zijn budget). Er zijn grote verschillen in



Photo des quatre coins de l'îlot CACI.

Foto van de vier hoeken van het AHC-huizenblok.

paces (et selon son budget). On voit d'importantes disparités dans le type de travaux et dans la qualité des interventions. (types 1 à 4).

Focus sur le type 2:

On constate que les travaux réalisés font la part belle aux interventions permettant de transformer les lieux aux besoins directs des occupants. En terme d'occupation des volumes (nombre de chambres, ajout de pièces d'eau, création d'espaces extérieurs sur toiture plates ...), en terme de techniques (ajout d'alimentation d'ECS et d'évacuation d'eaux usées, remplacement des chauffage locaux par installation centralisée,...) et en terme de décoration intérieure.

On en déduit que:

- la priorité des occupants est de conformer les lieux à leurs propres besoins et ce, en faisant fi du respect de certaines réglementations théoriques (types urbanistiques, PEB,...) mais parfois également des normes de sécurité de base. Ces situations ne semblent pas poser de problème car leur priorité n° 1 est rencontrée. Le respect des diverses réglementations en vigueur ne leur permettrait pas de réaliser ces travaux et/ou d'obtenir les résultats souhaités (le besoin l'emporte sur la réglementation). Diverses causes sont possibles: budget (trop) limité, auto-rénovation partielle, corps de métier peu/mal formés (au vu de certains travaux effectués), méconnaissance générale des règles, phasage au gré des besoins (sans vision d'ensemble à long terme), etc.
- la priorité des occupants est d'adapter/d'améliorer leur espace de vie privés par rapport aux espaces communs/publics (rue, intérieur d'îlot) voir dans certains cas carrément au détriment de ceux ci. On parle ici de leur propre action, pas de l'action d'un tiers qui pourrait améliorer leur environnement. Les thèmes liés à l'intérêt général (propreté / entretien des façades) ne sont pas prioritaires.
- l'accueil, l'intérêt et la connaissance des thématiques liées au CACI (espaces verts, l'imperméabilisation des sols, la récupération d'eau de pluie, les travaux à mettre en place pour diminuer les consommations énergétiques,...) est très variable.

Vu le nombre de logements visités, il est difficile de généraliser ces constats. Il y a tout de même lieu de différencier les logements utilisés par les propriétaires occupants et ceux loués par les locataires. La responsabilité du respect de la plupart des normes et réglementations n'est pas à charge des locataires. Vu la pression immobilière, les propriétaires avec des logements en infraction ou aux travaux mal exécutés parviennent tout de même à les louer en l'état.

Focus sur types 1 et 3:

Les travaux effectués ont bénéficié d'un accompagnement plus important. Probablement avec architecte et dans le respect des réglementations (demande de PU, respect du RRU, PEB, SIAMU, etc.).

het type werk dat is uitgevoerd en de kwaliteit van de ingrepen (typen 1 tot 4).

Focus op type 2:

Bij de uitgevoerde werken zien we hoofdzakelijk interventies die de ruimtes aan de directe noden van de bewoners aanpassen. Het gaat om het gebruik van de ruimtes (aantal slaapkamers, toevoeging van natte ruimten, creëren van buitenruimten op platte daken enz.), om technieken (toevoeging van SWW-toevoer en afvoer van afvalwater, vervanging van lokale verwarmingssystemen door centrale systemen enz.) en om interieurdecoratie.

Hieruit kunnen we afleiden dat:

- de prioriteit van de bewoners erin bestaat om de ruimtes aan hun eigen behoeften aan te passen, zonder rekening te houden met bepaalde theoretische voorschriften (stedenbouw, EPB enz.) en soms zelfs met elementaire veiligheidsnormen. Deze situaties lijken geen probleem op te leveren, aangezien aan hun prioriteit nummer 1 voldaan is. De naleving van de verschillende geldende voorschriften zou hen beletten om het werk uit te voeren en/of de gewenste resultaten te behalen (de behoefte primeert op de voorschriften). Hiervoor zijn verschillende redenen mogelijk: (te) beperkt budget, gedeeltelijke zelfrenovatie, slecht opgeleide vaklui (te oordelen naar sommige van de uitgevoerde werken), algemene onwetendheid van de regels, fasering volgens behoefte (zonder globale langetermijnvisie) enz.
- de prioriteit van de bewoners is het aanpassen/verbeteren van hun privéleefruimte ten opzichte van de gemeenschappelijke/openbare ruimten (straat, binnenkant van het huizenblok), in sommige gevallen ronduit ten nadele van deze laatste. We hebben het hier over hun eigen acties, niet over de acties van een derde partij die hun omgeving zou kunnen verbeteren. De thema's gekoppeld aan het algemeen belang (netheid/onderhoud van gevels) zijn geen prioriteit.
- het onthaal, de interesse en kennis van onderwerpen met betrekking tot het AHC (groene ruimten, ondoorlaatbaarheid van de grond, regenwaterwinning, werken nodig om het energieverbruik in te perken enz.) is zeer variabel.

Gezien het aantal bezochte woningen is het moeilijk om deze bevindingen te veralgemenen. Toch moet er een onderscheid worden gemaakt tussen woningen bewoond door de eigenaars en woningen gehuurd door huurders. Huurders zijn niet verantwoordelijk voor het naleven van de meeste normen en voorschriften. Gezien de druk op de vastgoedmarkt slagen verhuurders met woningen die niet aan de voorschriften voldoen of waarin de werken slecht zijn uitgevoerd er nog steeds in om ze in die staat te verhuren.




Focus op type 1 en 3:

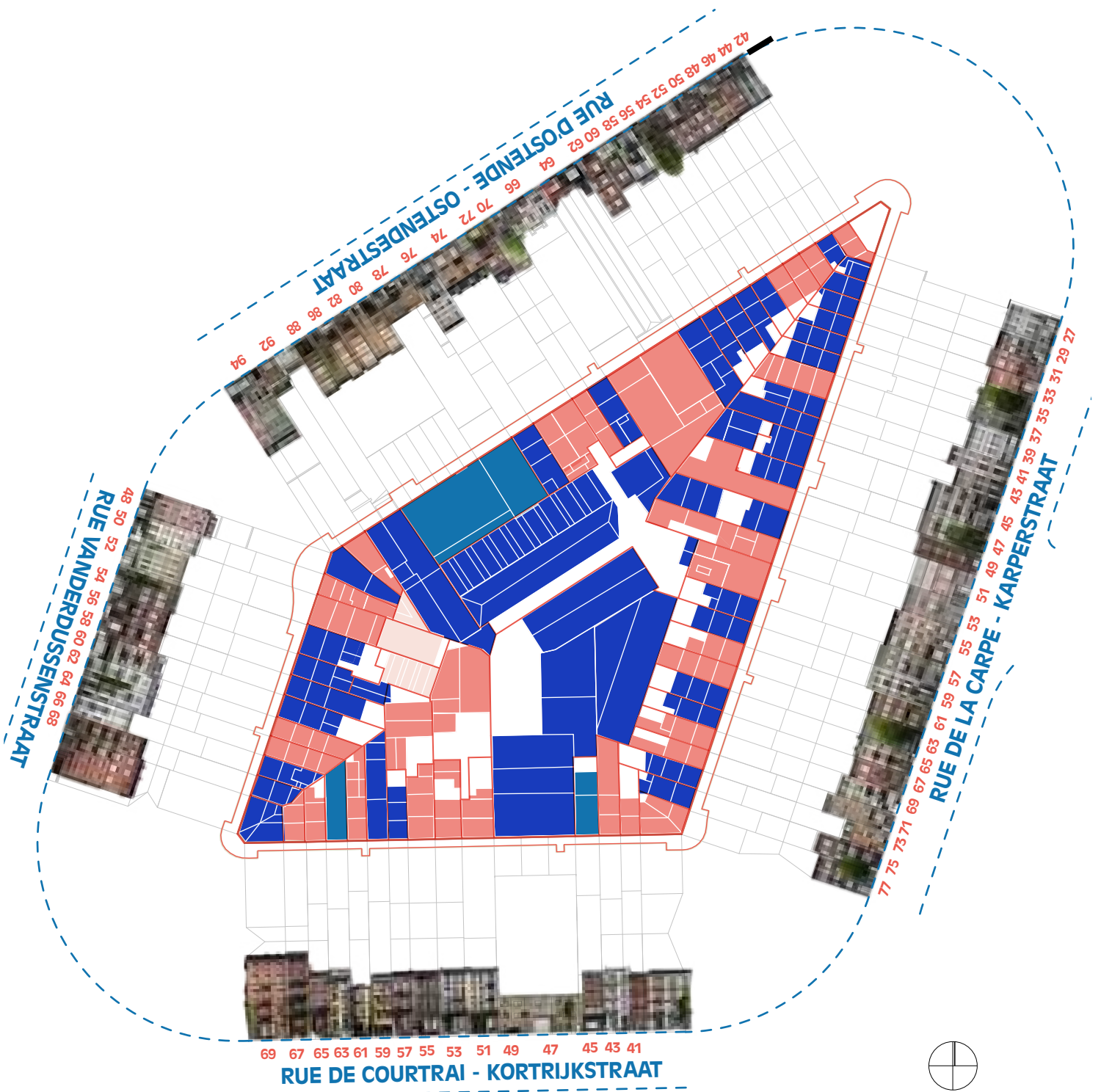
De uitgevoerde werken werden beter begeleid. Ze zijn wellicht uitgevoerd met de steun van een architect en in naleving van de regelgeving (SV-aanvraag, naleving van de GSV, EPB, DBDMH enz.).

Propriétaires locataires

Eigenaars huurders

Légende - Legende

-  Propriétaire habitant
Bewoond door eigenaar
-  Propriétaire et locataire
Eigenaar en huurder
-  Locataire
Huurder



La 'réalité officielle' & le terrain

Sur la base du travail de terrain, nous avons remarqué des différences avec les données officielles. On constate par exemple que certaines maisons qui étaient reprises comme étant habitées par leurs propriétaires étaient également en partie louées. On constate également l'envers: certains appartements qui étaient répertoriés comme mis à la location sont occupés par les propriétaires).

- Une maison habitée principalement par les propriétaires, où, par exemple, un seul étage est loué (registré ou non). Ces maisons sont souvent répertoriées comme des maisons locatives ou des maisons occupées par le propriétaire.
- Une maison habitée par un propriétaire et d'autres membres de sa famille. Ici, d'autres étages sont aménagés en habitation à part entière, pour laquelle le propriétaire ne demande parfois ou parfois pas de contribution, par exemple aux enfants adultes pour les occuper. Il n'est pas clair s'il s'agit de propriétés locatives ou non.
- De plus, certains cas sont mal enregistrés sur la carte, comme une propriété où une famille dit y vivre depuis un an et des loyers indiqués comme propriétaire - cela peut être dû à une location non enregistrée. Il existe également un seul cas de maison occupée par le propriétaire mais désignée comme maison de location.

Il semble donc important, également pour la Commune, de ne pas se fier uniquement sur la situation officielle, mais de prendre en considération les écarts par rapport à celle-ci.

De 'officiële realiteit' & het veld

Aan de hand van het veldwerk, merkten we dat niet alle informatie vanuit de gemeente klopt. Zo zien we dat sommige huizen die als eigenaar bestempeld werden ook deels verhuurd werden (of die als huurpand opgeschreven staan ook bewoond worden door de eigenaar). Hier spreken we over de volgende gevallen:

- Een huis dat vooral bewoond wordt door de eigenaars, waar bijvoorbeeld een enkele verdieping verhuurd wordt (al dan niet geregistreerd). Deze woningen worden vaak als of huurwoning of eigenaar-bewoonde woning genoteerd.
- Een huis dat bewoond wordt door een eigenaar en andere delen van zijn familie. Hier worden andere verdiepingen ingericht als volwaardige woningen, waarbij de eigenaar soms wel of soms niet een bijdrage vraagt aan bijvoorbeeld de volwassen kinderen om deze te bewonen. Of deze dan huurwoning zijn of niet is onduidelijk.
- Daarnaast zijn er enkele gevallen die fout op de kaart geregistreerd staan, zoals een woning waar een gezin zegt dat ze er een jaar wonen en huren dat als eigenaar aangeduid staan – dit zou kunnen komen door niet-geregistreerd verhuur. Er bestaat ook een enkel geval van een woning die bewoond wordt door de eigenaar maar aangeduid staat als huurhuis.

Het lijkt dus belangrijk, ook voor de gemeente, om niet steeds om te gaan met de officiële situatie, maar ook na te denken over afwijkingen hiervan. Maar ook bij het veldwerk kunnen we ervan uit gaan dat sommige mensen niet de hele waarheid vertellen.













Vues de l'îlot.
Uitzicht op het huizenblok

État général des bâtiments

Algemene toestand van de gebouwen

Légende - Legende

	Récemment rénové Recentelijk gerenoveerd		Etat général médiocre Slechte algemene conditie
	Très bon état général Zeer goede staat		Mauvais état Slechte staat
	Bon état général Goede algemene staat		Très mauvais état Zeer slechte staat
	Etat général moyen Gemiddelde algemene		Façade à rénover Gevel om te renoveren
	Simple vitrage Enkele beglazing		
	A vendre Te koop		



Bâtiments insalubres et vides

Ongeschikte en leegstaande gebouwen

Photo d'un bâtiment insalubre de l'îlot.

Foto van een ondermaats gebouw in de huizenblok.



Permis octroyés

Toegekende vergunningen

Légende - Legende

Années 2000 à 2023

Van het jaar 2000 tot 2023











- Transformation/rénovation du bâti
Vernieuwbouw
- Régularisation
Regularisatie
- Changement d'affectation
Functiewijziging
- Changement d'affectation
+ transformation du bâti
Vernieuwbouw
+ functiewijziging



État général des bâtiments et permis octroyés

Algemene toestand van de gebouwen en toegekende vergunningen

Légende - Legende

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Récemment rénové
Recentelijk gerenoveerd |  | Etat général médiocre
Slechte algemene conditie |
|  | Très bon état général
Zeer goede staat |  | Mauvais état
Slechte staat |
|  | Bon état général
Goede algemene staat |  | Très mauvais état
Zeer slechte staat |
|  | Etat général moyen
Gemiddelde algemene |  | Façade à rénover
Gevel om te renoveren |
|  | Simple vitrage
Enkele beglazing | | |
|  | A vendre
Te koop | | |



Sollicitation à la rénovation (asbl La Rue)

Renovatie aanvragen (vzw La Rue)

Légende - Legende

- 2000-2005
- 2005-2010
- 2010-2015
- 2015-20
- Sollicitation en 2022
- Sollicitatie in 2022
- Problèmes d'humidité (locataires)
- Problemen met vochtigheid (huurders)



- 2000-2005
- 2005-2010
- 2010-2015
- 2015-2020
- Sollicitation 2022
- Locataires
- Humidité

Asbl la rue

De nombreux résidents ont rénové au fil des ans ou lors de l'achat de leur bien. Avec les données de La Rue, nous constatons que de nombreux ménages de la classe moyenne profitent de leurs services et trouvent leur chemin vers les aides diverses.

Par exemple, il y a eu de nombreux projets dans la rue de la Carpe avec des gens qui présentent plus de moyens que la moyenne du quartier.

Un autre cas est intéressant où le résident rapporte qu'il vit dans de mauvaises conditions, mais où le propriétaire est lui rentré en contact avec le service logement de l'asbl La Rue.

La Rue vzw

Veel bewoners hebben over de loop van de jaren of bij aankoop van een nieuwe woning die ook gerenoveerd. Met gegevens van La Rue zien we dat er veel middenklasse huishoudens genieten van hun diensten en hun weg ernaar vinden.

Zo zijn er heel wat projecten geweest in de Karperstraat bij mensen die meer middelen hebben dan de gemiddelde bewoner van de wijk.

Andere interessante , waar de bewoner vertelt in slechte omstandigheden te wonen, maar waarvan de eigenaar toch naar La Rue zvw gegaan is.



Photo des antennes de La Rue ASBL.

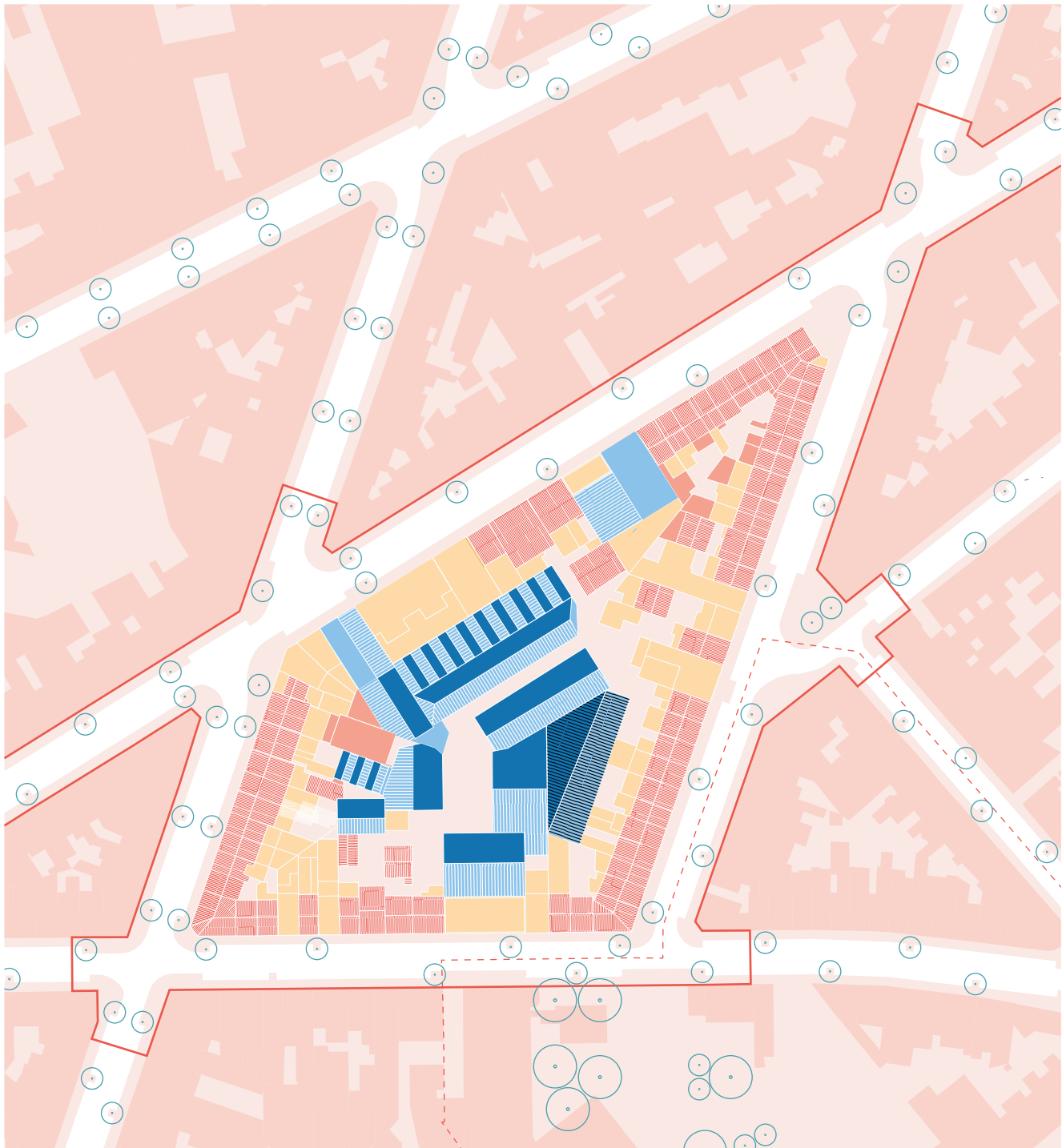
Foto van de filialen van La Rue VZW.



Toitures Daken

Légende - Legende

-  Toiture en pente
Hellende daken
-  Toiture plate
Platte daken
-  Toiture industrielle
Industriële daken
-  Toiture avec suspicion d'amiante
Dak dat mogelijks asbest bevat
-  Toiture en shed
Sheddak





Vues de l'îlot.





[Uitzicht op het huizenblok](#)

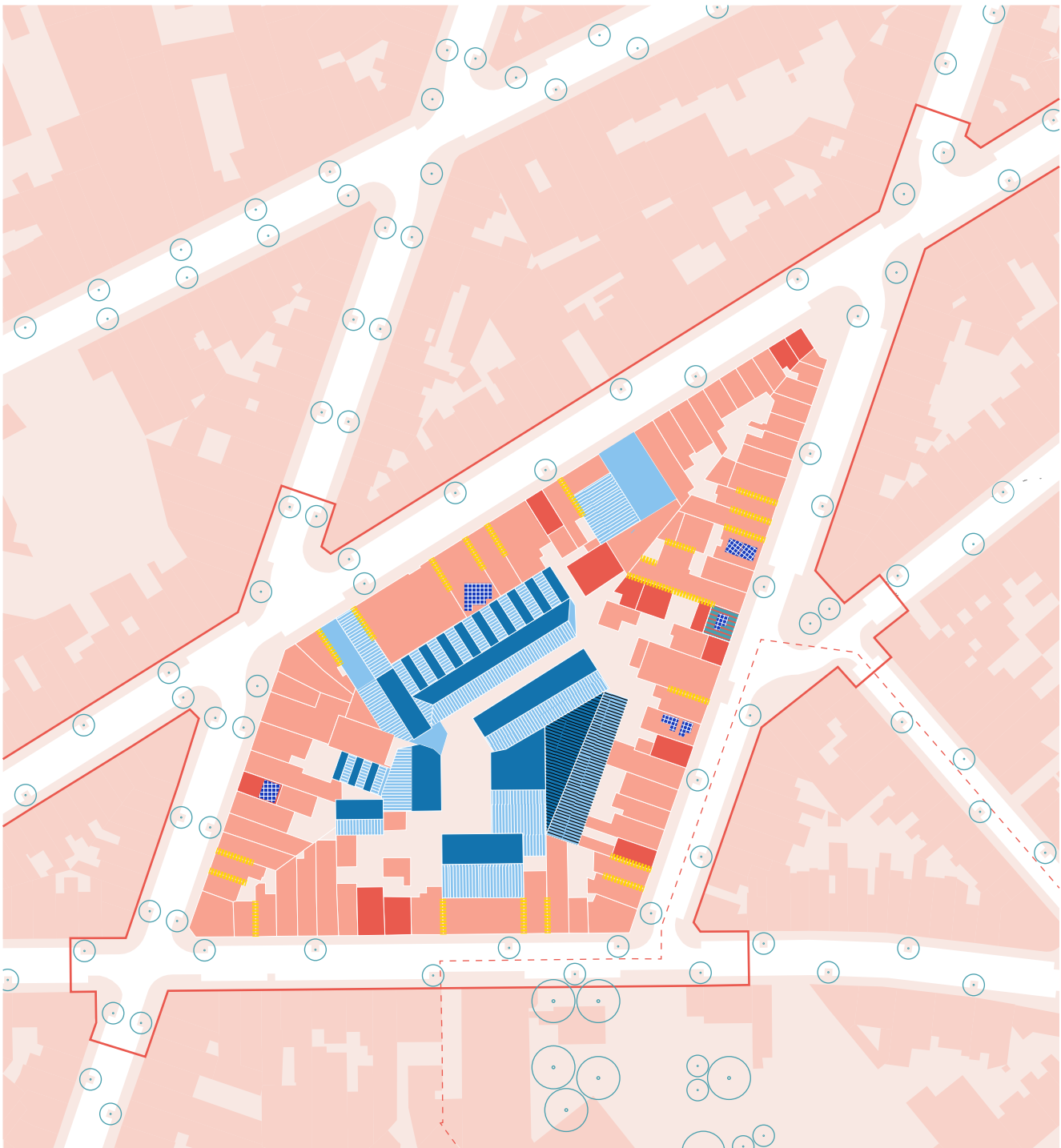
Source - Bron Bureau d'étude & BruGIS 2023

L'état des toitures (relevé visuel)

Toestand van daken (visuele inspectie)

Légende - Legende

-  **Toitures récemment renouvelées**
Nieuwe dakken
-  **Toiture verte**
Goren dak
-  **Panneaux solaires/solaire thermique**
Zonnepanelen/
Bodemverwarming
-  **Murs mitoyens (pignons) exposés**
Zichtbare tussenmuren



4 - Le cadre bâti - Het bebouwde kader



Vues des toits de l'îlot.

Uitzicht op de daken van het huizenblok.

Façades arrières

Achtergevels



Vues de l'îlot.

Uitzicht van het huizenblok.

Les problèmes récurrents

Qualité de l'habitat et respect du Règlement Régional d'Urbanisme «Good Living» (RRU)

- surfaces minimales des locaux,
- ratio surface vitrée >< surface au sol
- sorties des gaz brûlés (en infraction) en façade à rue
- trop proches des fenêtres
- percements en façades non ragrées (infiltrations dans le mur)
- détecteurs de fumée manquent

Accessibilité toitures plates

- risque de chutes (pas de garde-corps);
- utilisation comme terrasse (sous dimensionnement structurel ?);
- non respect des vues directes en indirectes;
- installation de brise vue risquant de s'envoler;

Étanchéité toitures plates

- pas de remontées d'acrotères;
- remise d'une étanchéité bitumineuse sans écoulement organisé;
- planches de rives et corniches non entretenues;

Non respect des exigences PEB

- remplacement de châssis sans respecter les débits de ventilation;
- ventilation PEB non conforme pas de grilles d'amenée d'air
- réaménagement de locaux humides (cuisine, sdb, buanderie) sans respecter les débits de ventilation
- ventilation PEB non conforme pas d'extraction mécanique dans les pièces humides

Non respect réglementation SIAMU

- cloisonnement et portes RF entre unités de logement
- éclairage de secours

Façades arrières

- évacuation des eaux de pluie et eaux usées chaotiques et imbriquées
- fissures dans les cimentages
- cimentage tombé et briques à nue
- linteaux et pièces métalliques rouillés
- risque de chutes d'ardoises en bardage

Cours intérieures

- entièrement imperméables
- partiellement / entièrement recouvertes et aménagés pour l'usage

Terugkerende problemen

Woonkwaliteit en naleving van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening «Good Living» (GSV)

- minimale vloeroppervlakte van de ruimtes
- verhouding beglaasde oppervlakte >< vloeroppervlakte
- uitgang verbrandingsgassen in straatgevel (in strijd met de voorschriften), te dicht bij de vensters
- geveldoorbrekingen niet afgedicht (vochtinfiltratie in de muur)
- ontbrekende rookmelders

Toegankelijkheid van platte daken

- valgevaar (geen borstweringen);
- gebruik als terras (structurele onderdimensionering)
- niet respecteren van direct en indirect uitzicht
- plaatsing van zichtschermen die kunnen wegvliegen

Afdichting van platte daken

- niet opgetrokken tegen de dakopstand
- terugplaatsing van een bitumineuze afdichting zonder georganiseerde afwatering
- boeiboorden en kroonlijsten zonder onderhoud
- Niet-naleving van EPB-vereisten
- vervanging van ramen zonder de ventilatiedebietwaarden na te leven
- ventilatie niet volgens EPB: geen luchttoevoerroosters
- herinrichting van natte ruimten (keuken, badkamer, wasruimte) zonder naleving van ventilatiedebietwaarden
- ventilatie niet volgens EPB: geen mechanische afvoer in natte ruimten

Niet-naleving van de DBDMH-voorschriften

- scheidingswanden en Rf-deuren tussen wooneenheden
- noodverlichting

Achtergevels

- chaotische, gemengde regen- en afvalwaterafvoeren
- scheuren in cementeringen
- afgevallen cementering en blote bakstenen
- verroeste lateien en metalen onderdelen
- risico van vallende leisteen in gevelbekleding

Binnenkoeren

- volledig ondoorlaatbaar
- gedeeltelijk/helemaal overdekt en ingericht volgens het gebruik

5

- 5.1 Activités économiques**
Economische activiteiten
- 5.2 Activités publiques et associatives**
Publieke en associatieve activiteiten
- 5.3 Profil de la population**
Bevolkingsprofiel
- 5.4 Espace public et mobilité**
Publieke ruimte en mobiliteit
- 5.5 Retour sur les ateliers participatifs**
Resultaten van de participatieve workshops