

## COMMUNE DE MOLENBEEK SAINT-JEAN DEPARTEMENT INFRASTRUCTURES ET DEVELOPPEMENT URBAIN

### Modification de programme n°1 Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs »

Le programme du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs » est modifié comme suit :

#### LISTE DES MODIFICATIONS AU PROGRAMME

##### 1.1 Pôle polyvalent de la MCCS

La fiche est modifiée suite à la réalisation d'une étude de faisabilité et des rapports réalisés sur la stabilité des volumes existants. Le parking souterrain est supprimé du projet suite à la prise en compte des données de sol et de la nappe phréatique qui engendrait des risques considérables sur les bâtiments voisins.

- Modification du texte : possibilité de maintenir une partie des volumes existants dans le cadre de la réalisation de l'extension et suppression du parking.
  - *Pag 11 : La MCCS va disposer d'une extension du côté la rue Piers. Le bâtiment est conçu comme un centre polyvalent offrant un large éventail de fonctions dédiées à l'enfance et à la jeunesse. Cela permet une plus grande ouverture du site et favorise son utilisation partagée. Le projet permet d'offrir un passage accueillant entre la rue Piers et la cour intérieure de la MCCS. De plus, cette cour intérieure sera considérablement agrandie, partiellement déminéralisée et aménagée comme un parc de quartier convivial. Sur le toit, un potager sera installé.*
  - *Pag 17 : Le programme prévoit la réalisation d'une extension par la démolition/reconstruction d'un nouveau volume ou par la démolition partielle et rénovation d'une partie des volumes existants. Le programme prévoit que les fonctions suivantes soient implantées dans cette extension :*
    - *La grande cour de la MCCS est prolongée et un nouveau passage sera créé vers la cour en dessous du bâtiment à partir de la rue Piers.*
    - *La cour existante est partiellement déminéralisée.*
    - *Réalisation d'un équipement horeca ISP, permettant une animation de la cour.*
    - *Réalisation d'une salle polyvalente pouvant être exploitée comme salle de psychomotricité par la Court'Echelle et les crèches situées à proximité, accueil pour les enfants des écoles du quartier, espace de rencontre pour les habitants et associations, extension de l'espace horeca ...*
    - *Les ateliers et le fablab du bâtiment existant de la MCCS seront agrandis par le déménagement du studio de cinéma et de photographie et des bureaux de Imagine 1080 vers ce nouveau bâtiment.*
    - *Réalisation d'espaces de consultation pour de pédopsychiatres dans le cadre d'un projet de soutien psychologique pour les jeunes ;*
    - *Construction d'une salle de sport (dimensions non-réglementaires pour des compétitions) avec des vestiaires. Un accès spécifique est prévu sur la rue Piers afin de permettre une circulation indépendante par rapport aux autres activités du pôle polyvalent ;*
    - *Le toit pourrait être utilisé comme potager pour le horeca ISP situé au RDC. En préférence la gestion du potager se fait par la même asbl.*

- Modification du périmètre d'intervention qui est limité aux volumes sis rue Piers 93-95-97 et à la cour.
- Changements dans les données du site :
  - Adresse : Rue Piers 93-95-97 ;
  - Données cadastrale B46w (suite à division de la parcelle préexistante) ;
  - Propriétaire : Région de Bruxelles-Capitale (suite à l'acquisition du bien par la SPABSB) ;
- Changements dans les données de projet suite à l'étude de faisabilité :
  - Superficie du terrain : 899 m<sup>2</sup> (ateliers et maison), 810 m<sup>2</sup> (cour M CCS)
  - Surface plancher brute : 2.025 m<sup>2</sup>
  - Taux d'occupation : 34%
  - Gabarit : sous-sol + R+3
- Adaptation du schéma d'orientation suivant l'étude de faisabilité en supprimant le parking.
- Modification des conditions de réussite :
  - *Etablissement d'un droit d'emphytéose entre la Région de Bruxelles-Capitale et la Commune.*
- **Modification du coût de l'opération et du cofinancement** (voir tableau).
- Suppression des recommandations concernant le stationnement.

### **1.2 Maison du Bien-Être**

- Modification du texte afin de réaliser un projet de rénovation et pas une démolition/reconstruction.
  - *Pag 27 : Le programme se compose de deux parties. Tout d'abord, la démolition du garage pour créer un espace intérieur adouci. Deuxièmement, la rénovation de la maison et son changement d'affectation de façon à y aménager les fonctions suivantes : [...]*
- **Modification du coût de l'opération et du cofinancement** (voir tableau).

### **1.3 Tazieaux = Logements + IBO**

Pas de modifications.

### **1.4 Habitat Kangourou rue Ranfort 29 (suppression)**

La fiche est supprimée suite à la rénovation du bâtiment par le propriétaire privé. Le montant du subside du CQD est transféré à la fiche 1.4 Equipement et logements Courtrai 51-53.

### **1.5 Logement Piers 14 (suppression)**

La fiche est supprimée suite à la rénovation du bâtiment par le propriétaire privé. Le montant du subside du CQD est transféré à la fiche 1.4 Equipement et logements Courtrai 51-53.

#### **1.4 Equipement et logements Courtrai 51-53 (fiche ajoutée)**

Création d'une nouvelle fiche conforme à celle réalisée dans le cadre du CACI « Courtrai-Ostende ». Le subside du CQD finance l'acquisition du bien sis rue de Courtrai 51 pour un montant de € 659.627 (acquisition et frais de notaire). Un cofinancement est prévu via les subsides du CACI et PdV axe1 pour l'acquisition du bien Courtrai 53, les études et les travaux.

#### **1.5 Acquisition des immeubles abandonnés**

Modification du numéro de la fiche 1.6 qui devient la fiche 1.5.

#### **2.1 Chaîne de placettes conviviales**

Pas de modifications.

#### **2.2 Axe doux Merchtem-Quatre-Vents**

Modification minimale : reprise du volet 1 de la fiche projet entre les opérations immobilières et changement du mode de financement de 100% Région à 95% Région – 5% Commune. Ce changement n'a pas d'impact sur le montant total du subside.

#### **2.3 Parc de la Fonderie**

Modification de la fiche suite à la réalisation d'une modification du programme de Politique de la Ville 2021-2025 (axe 2).

- Modification du texte :
  - *Pag 95 : PROGRAMME*
    - Mise à disposition d'un grand parc qui intègre les espaces ouverts environnants et qui dispose de terrains de sport et de jeux ;
    - La verdurisation de la rue Cail et Halot, donnant jadis accès à l'entrée de l'ancienne industrie et actuellement munie d'une grille ouvrant sur le parc de la Fonderie ;
    - Amélioration de la connexion avec le Musée de l'Industrie et du travail et création d'espaces pour des activités culturelles, des zones de potager et des espaces dédiés aux loisirs ;
    - Création d'une place agréable à la hauteur de l'école Klimpaal (croisement rue de la Borne - rue de l'Éléphant) – hors subside CQD et PdV axe 2 ;
    - Réaménagement des jardins avant des immeubles du logement Molenbeekois – inclut dans le marché de service mais pas dans le marché de travaux ;
    - Réaménagement partiel de la rue de l'Éléphant en fonction de la mobilité active - inclut dans le marché de service mais pas dans le marché de travaux.
  - Pag 95 : suppression des recommandations car déjà en cours de réalisation en dehors du CQD.
  - *Pag 97 : Recommandations :*
    - Collaboration avec l'école située à proximité pour développer ou tenir certaines activités dans le parc ;
    - Le projet pourrait voir se développer des potagers, petits fruitiers ou autre, par exemple en association avec l'école, les logements sociaux ou l'auberge de jeunesse, et bénéficier aux utilisateurs de l'espace vert tout en sensibilisant sur l'alimentation durable (en fonction du processus participatif) ;

- Choisir les équipements ludiques à développer de manière cohérente avec les autres plaines du quartier afin d'offrir un panel d'équipement pour tous les âges et tous les genres et répondre au mieux à la carence ;
- Projet à réaliser en cohérence avec celui sur les placettes et la rue Quatre-vents ;
- Assurer l'inclusivité et l'accessibilité à différents types de publics (petits et plus grands enfants, adolescents, seniors, ...) ;
- Viser la gestion de l'eau de ruissellement à l'échelle de la parcelle. L'eau peut être un élément ludique à intégrer à l'aire de jeu ;
- Mise à disposition d'une fontaine d'eau potable au sein du parc ;
- Planter des espèces variées et diversité de types de plantations (arbres, buissons, herbacées...) afin d'assurer une meilleure adaptabilité et durabilité. Planter des espèces indigènes. Maximiser l'accueil de la biodiversité dans le projet. Prévoir un plan de gestion pour assurer les bienfaits pour la biodiversité à long terme ;
- Maximiser la désimperméabilisation ;
- Prévoir un compost dans le parc, à disposition des riverains et de l'école (en fonction du processus participatif) ;
- Réaliser un inventaire des matériaux de déconstruction qui peuvent être réutilisés, réemployés ou recyclés pendant le projet ou au moins avant le chantier ;
- Optimiser la gestion des matériaux sortant en fonction de cet inventaire ;
- Utilisation de matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés, ... ;
- Dans ces opérations, collaborer avec des chaînes telles pour le recyclage et le réemploi de matériaux ;
- Assurer la vitesse commerciale des bus passant par la rue de l'Eléphant ;
- Assurer l'inclusivité et l'accessibilité des espaces publics aux PMR ;
- Garantir des zones de stationnement pour les livraisons là où cela est nécessaire ;
- Intégrer des réflexions sur le stationnement vélo ;
- Attention spécifique à l'accessibilité PMR (poussettes...) et au confort des accompagnants (assises, accès...).

- **Modification du coût total de l'opération** (voir tableau).

#### **2.4 Place des Etangs Noirs**

La fiche est modifiée suite à la réalisation d'une étude de faisabilité sur le chemin vert des écoliers dans le cadre du CRU n°6 et suite à la recherche de solutions pour la compensation des emplacements de stationnements qui seraient supprimés.

- Modification du texte :
  - *Pag 99 : Des mesures compensatoires pour les places de parking sont intégrées dans la fiche projet 2.5.*
- Modification des conditions de réussite :
  - *Compenser la suppression des 45 places de parking.*
- **Modification du coût total de l'opération** (voir tableau).

#### **2.5 Compensation stationnement place des Etangs Noirs (fiche ajoutée)**

**Création d'une nouvelle fiche reprenant des mesures de compensation pour la suppression de 45 emplacements de parking dans le cadre de l'opération 2.4 Place des Etangs Noirs.**

**Voir fiche + fiches expropriations**

**3.1 Jobcoach Mobile**

Pas de modifications.

**3.2 ISP Commerce**

Le projet n'ayant pas pu être réalisé, le montant de la fiche est réduit aux sommes déjà justifiées par le porteur de projet (€ 25.622,46). Le solde restant de € 174.377,54 est reparti comme suit : € 165.000 vers la fiche 4.0 Coordination et € 9.377,53 sont déduit du subside total (part Région).

**3.3 Accompagnement scolaire 12-21 ans**

Pas de modifications.

**3.4 Rénovation R+**

Pas de modifications.

**3.5 Appels à projet « Quartier Convivial »**

Pas de modifications.

**3.6 Appels à projet « Quartier Durable »**

Pas de modifications.

**3.7 Braderie 2.0**

Pas de modifications.

**4.0 Coordination**

- Fusion des fiches 4.1, 4.2 et 4.3 en une seule fiche « 4. Coordination » avec des sous-fiches 4a, 4b et 4c.
- Le montant alloué initialement à cette opération n'est pas suffisant à couvrir les indexations salariales qui ont eu lieu entre les années 2021 et 2024. Le solde du subside alloué initialement à l'action 3.2 ISP commerce qui n'a pas pu être réalisée est transféré vers la fiche 4. Coordination (augmentation de € 165.000).

### Modification n°1 – Tableau général dossier de base CQD « Etangs Noirs »

N°	PROJET	TYPE D'OPÉRATION	PART RÉGION	%	PART COMMUNE	%	CQD	COFINANCEMENT	EMPRUNTS / RECHERCHE SUBSIDES	INVEST TOTAL	REMARQUES / MODIFICATIONS
<b>Opérations immobilières</b>			<b>7.686.907,35 €</b>		<b>544.416,07 €</b>		<b>8.231.323,42 €</b>	<b>9.952.413,94 €</b>	<b>1.395.742,36 €</b>	<b>19.579.479,72 €</b>	
1.1	Pôle polyvalent de la MCCS	Acquisition - Infrastructure									
	1.1.1	Acquisition + études préliminaires	57.389,39 €	95%	3.020,49 €	5%	60.409,88 €	- €	- €	60.409,88 €	* Augmentation de € 51.373 € à pd op. 1.4 * Adaptation montant investissement total de € 11.082.977,61 à € 10.864.221,58 * Subside FEDER de € 1.214.953,27 repris dans les cofinancements
	1.1.2	Infrastructure	6.034.838,62 €	95%	317.623,09 €	5%	6.352.461,71 €	2.882.129,93 €	1.395.742,36 €	10.630.334,00 €	
	1.1.3	Cour	164.803,82 €	95%	8.673,89 €	5%	173.477,70 €	- €	- €	173.477,70 €	
1.2	Maison du Bien-Être	Infrastructure	803.229,87 €	81,52%	182.117,26 €	18,48%	985.347,13 €	1.880.094,53 €	- €	2.865.441,66 €	* Adaptation montant investissement total * Modification pourcentage part Région et commune
1.3	Tazieaux = Logements + IBO	Opération associée	- €	0%	- €	0%	- €	3.940.189,48 €	- €	3.940.189,48 €	
1.4	Equipement et logement Courtrai 51-53	Acquisition - Logement public	626.645,65 €	95%	32.981,35 €	5%	659.627,00 €	- €	- €	659.627,00 €	* Nouvelle fiche : réduction montant de € 51.373 vers op. 1.1
1.5	Acquisitions immeubles abandonnés		- €		- €		- €	1.250.000,00 €	- €	1.250.000,00 €	
<b>Opérations espace public</b>			<b>2.156.092,66 €</b>		<b>113.478,56 €</b>		<b>2.269.571,22 €</b>	<b>2.132.735,38 €</b>	<b>4.133.761,57 €</b>	<b>8.536.068,17 €</b>	
2.1	Une chaîne de placettes conviviales										
	2.1.1	Quatre-Vents/Courtrai	320.727,74 €	95%	16.880,41 €	5%	337.608,15 €	- €	- €	337.608,15 €	
	2.1.2	Borne/Colonne	504.515,55 €	95%	26.553,45 €	5%	531.069,00 €	- €	- €	531.069,00 €	
	2.1.3	Carpe	589.849,37 €	95%	31.044,70 €	5%	620.894,07 €	- €	- €	620.894,07 €	
2.2	Axe doux chaussée de Merchtem - rue des Quatre-Vents										
	2.2.1	Volet 1 : processus participatif	47.500,00 €	95%	2.500,00 €	5%	50.000,00 €	- €	- €	50.000,00 €	* Modification pourcentage part Région et commune, suite à reprise du processus participatif entre les opérations d'espace public
	2.2.2	Volet 2 : réaménagement partiel	665.000,00 €	95%	35.000,00 €	5%	700.000,00 €	- €	- €	700.000,00 €	
2.3	Parc de la Fonderie	Espace public	19.000,00 €	95%	1.000,00 €	5%	20.000,00 €	1.028.000,06 €	3.002.248,23 €	4.050.248,29 €	* Adaptation montant investissement total
2.4	Place des Etangs Noirs	Espace public	9.500,00 €	95%	500,00 €	5%	10.000,00 €	1.104.735,32 €	31.513,34 €	1.146.248,66 €	* Adaptation montant investissement total
2.5	Compensation stationnement place des Etangs Noirs	Parking	- €	0%	- €	0%	- €	- €	1.100.000,00 €	1.100.000,00 €	* Nouvelle fiche
<b>Action socio-économiques</b>			<b>1.415.622,46 €</b>		<b>- €</b>		<b>1.415.622,46 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.415.622,46 €</b>	
3.1	Jobcoach mobile	Socio-éco	400.000,00 €	100%	- €	0%	400.000,00 €	- €	- €	400.000,00 €	
3.2	ISP commerce	Socio-éco	25.622,46 €	100%	- €	0%	25.622,46 €	- €	- €	25.622,46 €	* Réduction montant de € 174.377,54 : € 165.000 vers 4.0 et € 9.377,53 déduits du subside part Région
3.3	Accompagnement scolaire 12-21 ans	Socio-éco	240.000,00 €	100%	- €	0%	240.000,00 €	- €	- €	240.000,00 €	
3.4	Rénovation R+	Socio-éco	450.000,00 €	100%	- €	0%	450.000,00 €	- €	- €	450.000,00 €	
3.5	Appel à projet "Quartier convivial"	Socio-éco	100.000,00 €	100%	- €	0%	100.000,00 €	- €	- €	100.000,00 €	
3.6	Appel à projet "Quartier durable"	Socio-éco	100.000,00 €	100%	- €	0%	100.000,00 €	- €	- €	100.000,00 €	
3.7	La chaussée de Gand : braderie 2.0	Socio-éco	100.000,00 €	100%	- €	0%	100.000,00 €	- €	- €	100.000,00 €	
<b>Coordination</b>			<b>1.232.000,00 €</b>		<b>- €</b>		<b>1.232.000,00 €</b>	<b>- €</b>	<b>- €</b>	<b>1.232.000,00 €</b>	
4.0	Coordination	Coordination	1.232.000,00 €	100%	- €	0%	1.232.000,00 €	- €	- €	1.232.000,00 €	* Augmentation montant de € 165.000 à pd 3.2
<b>TOTAL GENERAL DOSSIER DE BASE CQD</b>			<b>12.490.622,46 €</b>	<b>95%</b>	<b>657.894,64 €</b>	<b>5%</b>	<b>13.148.517,10 €</b>	<b>12.085.149,32 €</b>	<b>5.529.503,93 €</b>	<b>30.763.170,35 €</b>	<i>* Réduction subside part Région de € 9.377,54</i>

## Fiches Projet

Les fiches projets reprises ci-dessous sont ajoutées au programme du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs » :

### PROJET DE FICHE 1.4 « EQUIPEMENT ET LOGEMENTS COURTRAI 51-53 »

#### 1.4 Equipement et logements rue de Courtrai 51-53

Le projet prévoit la réalisation d'un équipement de quartier au rez-de-chaussée, avec une extension vers le jardin en intérieur d'îlot, et la réalisation de logements sur quatre niveaux organisés dans les deux maisons sises rue de Courtrai 51 et 53. Le subsidie du Contrat de Quartier Durable couvre uniquement l'acquisition du bien sis rue de Courtrai 51, tandis que l'acquisition du bien Courtrai 53, les études et les travaux seront financés dans le cadre du programme du Contrat d'Axe et d'îlot « Courtrai-Ostende » et Politique de la Ville, axe 1.

*Type de l'opération* : opération prioritaire (CQD + CACI + PdV)

*Opérations associées* :

- Op. 1.1 du CACI Courtrai-Ostende
- Op. 3.1 du CACI Courtrai-Ostende

#### **PORTEUR(S) DE PROJET :**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

#### **PARTENAIRES DU PROJET :**

- La Rue asbl
- Decoratelier
- Periferia asbl
- Ecole la Rose des Vents
- Ecole Windroos

#### **SITUATION EXISTANTE**

#### **DESCRIPTION :**

Les parcelles qui se trouvent sur la rue de Courtrai au numéro 51 et 53 sont adjacentes à l'entrée du « Jardin Vivant » (op. 3.1 du CACI Courtrai-Ostende). Ces parcelles bâties sont composées de deux bâtiments de logements côté rue et d'ateliers en intérieur d'îlot. Une servitude donne accès aux entrepôts du bien voisin (Courtrai 55). Les bâtiments sont très dégradés, voir insalubre (bien Courtrai 53).

#### **DONNÉES :**

- Adresse : Rue de Courtrai 51-53
- Données cadastrales : 765H, 765R3, 765N
- Usage : Logements vides et insalubres, entrepôt vide
- Propriétaire : Commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Etat : Très dégradé, insalubre
- Gabarit : RDC + 3 + toiture
- Superficie du terrain : 560 m<sup>2</sup> (Courtrai 51), 140 m<sup>2</sup> (Courtrai 53)
- Taux d'occupation : 68%
- Surface plancher brute : 1.471 m<sup>2</sup>
- PRAS/PPAS : Zone mixte

## DONNÉES DU PROJET

### PROGRAMME :

Le programme prévoit la rénovation des deux bâtiments à rue en vue d'y réaliser un équipement de quartier au rez-de-chaussée, avec une extension vers le jardin en intérieur d'îlot, et 4 grands logements assimilés à du logement social (3-4 chambres). Seuls l'acquisition du bien sis rue de Courtrai 51 et les frais d'acquisition sont repris dans le programme du CQD.

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

Une réflexion sera menée sur la mise en place de :

- Une nouvelle circulation verticale, desservis par une cage d'escalier et aussi un ascenseur, rendant les appartements de plain-pied accessibles aux PMR ;
- Des espaces extérieurs (balcons, terrasses) pour articuler la grille d'entrée du Jardin Vivant et donner des espaces de respiration aux logements. Ces balcons/terrasses pourraient aussi avoir une fonction de « contrôle sociale » sur l'espace public ;
- Des espaces au rez-de-chaussée dédiés à la mobilité douce (comme des parkings vélos privatifs, et des espaces pour les poussettes).
- Un équipement de quartier au rez-de-chaussée avec une extension d'env. 74 m<sup>2</sup> du côté jardin. Ceci permettra une activation de l'entrée du jardin. Cet équipement doit répondre aux besoins et demandes des habitant-es du quartier et aussi des associations (asbl) actives dans le périmètre associé du CACI. Les idées qui sont ressorties des moments de participation (ateliers de co-création) ont mis en avant l'envie d'avoir en lien avec le jardin des équipements tels que :
  - une cuisine de quartier, en lien avec un jardin d'herbes aromatiques et un compost ;
  - une salle polyvalente chauffée pour diverses activités (par exemple : une salle d'étude pour les étudiant-es habitant dans les logements surpeuplés, un espace pour des moments conviviaux, pour des activités scolaires, etc.) ;
  - un espace de vente/échange solidaire des vêtements, objets et jouets de deuxième main ;
  - un atelier de quartier (création et réparation d'objets, mobiliers, etc.) ;
  - une vélothèque pour enfants (avec service de partage vélo-cargo et espaces de parking vélos sécurisés, etc.) ;
  - un espace dédié à l'apprentissage et au partage (éducation permanente, etc.) et aussi partage des pratiques solidaires et durables (la maison de l'écologie/maison du vivant, etc.) ;
  - un petit équipement sportif (de sport calme) en plein air ou couvert, avec une attention particulière à l'inclusion de tous les âges et de tous les genres.

Le choix des équipements devra faire l'objet d'un processus de participation à plus long terme.

### OBJECTIFS :

- Ce projet permet d'améliorer l'offre en logements à caractère public et social dans le quartier ;
- Lutte contre l'insalubrité.

### DONNÉES :

- Superficie du terrain : 560 m<sup>2</sup> (Courtrai 51), 140 m<sup>2</sup> (Courtrai 53), 38 m<sup>2</sup> (Courtrai 49)
- Surface plancher brute : 1.378 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation : 38%
- Gabarit : RDC + 3 + toiture

### CONDITIONS DE REUSSITE :

- Trouver des partenaires pour l'exploitation et la gestion de l'équipement ;
- Cofinancement pour les études et les travaux (CACI et PdV axe 1) ;

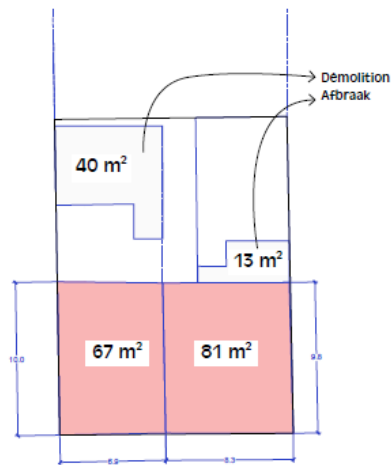


- Il faudra veiller à l'intégration du projet et de son extension dans l'aménagement du « Jardin Vivant » (op 3.1 du CACI).

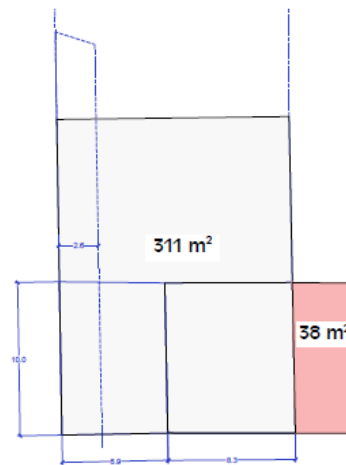
**RECOMMANDATIONS :**

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

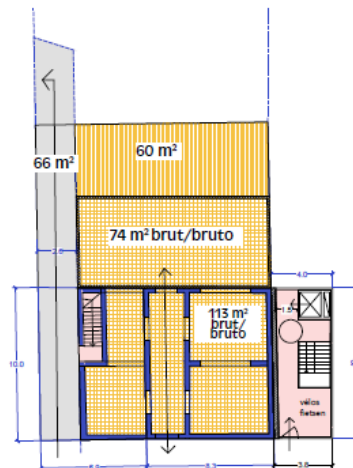
**SCHÉMA D'ORIENTATION**



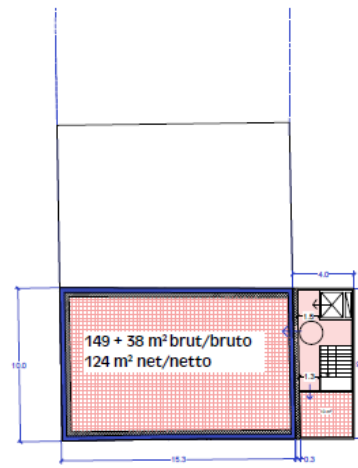
Rez-de-chaussée: situation existante.  
Gelijkvloers: bestaande situatie.



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



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



Etages: situation projetée.  
Verdiepingen: geprojecteerde situatie.

Légende - Legenda

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

**PLAN FINANCIER**

Le coût total de l'opération est de € 3.945.765,27.

Il y a un co-financement de la part du CACI et PdV axe 1 de € 3.286.138,27.

Le cout porté par le CQD pour cette opération est de € 659.627 (acquisition du bien Courtrai 51).

**PLANNING**

- Acquisition : 2023
- Marché public études : 2025
- Etudes : 2026-2027
- Marché public travaux : 2027-2028

- Travaux : 2028-2030

### DURABILITÉ

#### RECOMMANDATIONS :

- Proposer une offre de logements en cohérence avec la situation sociale constatée qui montre un déficit de logements sociaux et favoriser une mixité sociale avec des logements aux typologies variées ;
- Bénéficier d'une toiture et, si possible, de façades végétalisées ;
- Prévoir un système de récupération des eaux pluviales pour une couverture optimale des besoins du bâtiment ;
- Système de recyclage des eaux grises ;
- Bassin d'orage capable de gérer une pluie décennale d'une durée d'une heure (27 l/m<sup>2</sup>) ;
- Production de l'énergie renouvelable si possible ;
- Favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables ;
- Attention particulière à l'accessibilité PMR ;
- Assurer que les logements aient des accès à l'extérieur (du moins bien au mieux : balcon/terrasse/jardin) ;
- Installer des panneaux solaires ;
- Désimperméabiliser au maximum ce qui n'est pas bâti sur la parcelle ;
- Choisir des essences indigènes et favoriser la biodiversité dans l'aménagement du jardin ;
- Maximiser l'efficacité énergétique du bâtiment, choisir des équipements techniques performants en matière d'énergie (éclairage, sonorisation, électroménagers...).

### PROJET DE FICHE 2.5 « COMPENSATION STATIONNEMENT PLACE DES ETANGS NOIRS »

#### 2.5 Compensation stationnement place des Etangs Noirs

Les questions de mobilité et en particulier du stationnement jouent un rôle crucial dans le quartier. Suite à une étude réalisée par Parking.brussels, on constate sur le parking situé entre les rues de Berchem, Tazieaux, Piers et la chaussée de Gand une occupation moyenne de 89% des emplacements, tandis que l'occupation moyenne sur le quartier est de 99,9% avec des dépassements de l'offre en stationnement qui peuvent monter jusqu'à à 109%, en particulier à certains moments de la semaine. Il n'est par conséquent pas possible de prévoir un réaménagement de l'espace public sans prévoir une compensation des emplacements de stationnement qui seront supprimés.

*Type de l'opération* : opération prioritaire

*Opérations associées* :

- Op. 2.4 Place des Etangs Noirs
- Op. A2.3 du CRU6 – Autour de Simonis

#### **PORTEUR(S) DE PROJET :**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

#### **PARTENAIRES DU PROJET :**

- Bruxelles Mobilité
- Bruxelles Environnement
- Parking.brussels
- Commerçants

## SITUATION EXISTANTE

### LOCALISATION :

*(Plan à produire par le bureau d'étude suite à l'approbation de la modification par le Gouvernement de la RBC)*

### LISTE NON-EHAUSTIVE DES PARKINGS EXISTANTS OU DES BIENS POUVANT ÊTRE TRANSFORMÉS EN PARKING

*L'analyse est faite dans le périmètre du CQD dans un rayon de 300 m à partir de la place des Etangs Noirs :*

- Rue Tazieaux 39-41 : 43 emplacements
- Rue de la Borne 14 : 38 emplacements
- Rue Piers 61-69 : 20 emplacements
- Rue Tazieaux 40 : 51 emplacements
- Rue Vandermaelen 6-8 : 30 emplacements
- Rue Piers 38 : 24 emplacements
- Rue Edmond de Grimberghe 48-50 : entrepôt
- Rue d'Ostende 71 : car wash
- Rue Van Male de Ghorain 11-13 : env. 13 emplacements (commerce)

## DONNÉES DU PROJET

### PROGRAMME

Acquisition ou le cas échéant expropriation d'un ou plusieurs biens en vue de compenser au maximum le nombre d'emplacements supprimés dans le cadre du projet 2.4 Place des Etangs Noirs (45 emplacements). Le projet prévoit la réalisation des études et des travaux nécessaires dans le(s) bien(s) en vue d'y aménager un parking accessible au public. Un système rotatif comme celui actuellement en place sur le parking sis rue de Berchem est à privilégier.

### OBJECTIFS :

- Permettre la création d'un nouvel espace vert récréatif dans le périmètre ;
- Compensation des emplacements de stationnement supprimés ;
- Ouverture au public d'un parking hors-voirie proposant un système rotatif pour les commerçants et leurs clients ;
- Réduire l'empreinte de la voiture dans l'espace public ;
- Mettre en œuvre le plan régional de mobilité good move.

### CONDITIONS DE REUSSITE :

- Acquérir un bien à un prix raisonnable, soit par vente de gré à gré, soit au besoin par expropriation.

### RECOMMANDATIONS :

- Analyse des différents sites par Parking.brussels
- Privilégier les sites qui demandent le minimum d'interventions en vue d'une ouverture au public.

## SCHÉMA D'ORIENTATION

*(Schéma à produire par le bureau d'étude suite à l'approbation de la modification par le Gouvernement de la RBC)*

## PLAN FINANCIER

Le coût porté par le CQD pour cette opération est de € 0.

**PLANNING**

- Acquisition/expropriation : 2025-2026
- Travaux d'aménagement : 2026-2027

## Identification des biens immeubles pouvant faire l'objet d'éventuelles mesures d'expropriation

Les fiches d'expropriation reprises ci-dessous sont ajoutées au programme du Contrat de Quartier Durable  
« Etangs Noirs » :

### PROJET DE FICHE EXPROPRIATION 2.5.1 « TAZIEAUX 39-41 »

#### 2.5.1 Tazieaux 39-41

#### CONSTAT

##### DESCRIPTION :

Le bien est constitué d'un bâtiment mixte avec des logements aux étages et un parking organisé sur trois niveaux (rez-de-chaussée, sous-sol et entresol). Seul le parking et ses locaux annexes font l'objet de mesures éventuelles d'expropriation. Le parking est composé de 43 emplacements organisés comme suit :

- Rez-de-chaussée : 18 emplacements
- Sous-sol : 11 emplacements
- Entresol : 14 emplacements

Trois différentes portes de garage donnent accès aux différents niveaux.

##### DONNÉS :

- Adresse : Rue Tazieaux 39-41
- Données cadastrales : B17f4
- Usage : parking et locaux annexes
- Propriétaire : privé
- Etat : bon état
- Gabarit : parking sur 3 niveaux (rdc + sous-sols + entresol)
- Superficie du terrain : 860 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation : 100%
- Surface plancher brute : 1.471 m<sup>2</sup> (parking)
- PRAS/PPAS : Zone d'habitation

#### MOTIVATION ET PROJET

Ce bien est repris dans la liste réalisée par Parking.brussels des parkings existants dans un rayon de 300m autour du parking situé entre les rues de Berchem, Tazieaux, Piers et la chaussée de Gand qui sera réaménagé en un espace vert de rencontre. L'acquisition du bien par la Commune permettrait de compenser en bonne partie le nombre d'emplacements qui seront supprimés. Après des travaux de réaménagement, le parking pourrait être ouvert au public.

##### OBJECTIFS :

- Permettre la création d'un nouvel espace vert récréatif dans le périmètre ;
- Compensation de tous les emplacements de stationnement supprimés ;
- Ouverture au public d'un parking hors-voirie proposant un système rotatif pour les commerçants et leurs clients ;
- Réduire l'empreinte de la voiture dans l'espace public ;
- Mettre en œuvre le plan régional de mobilité good move.

**PROJET DE FICHE EXPROPRIATION 2.5.2 « BORNE 14 »**

**2.5.2 Borne 14**

**CONSTAT**

**DESCRIPTION :**

Le bien fait partie du complexe Crystal Palace et est constitué d'un parking extérieur composé de 38 emplacements situé en intérieur d'îlot et accessible par la rue de la Borne. Seul le parking fait l'objet de mesures éventuelles d'expropriation.

**DONNÉS :**

- Adresse : Rue de la Borne 14
- Données cadastrales : B643y, B643s, B638m, B623L
- Usage : parking extérieur
- Propriétaire : privé
- Etat : bon état
- Gabarit : parking extérieur
- Superficie du terrain : env. 1.640 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation : 0%
- Surface plancher brute : env. 1.640 m<sup>2</sup> (parking)
- PRAS/PPAS : Zone de forte mixité

**MOTIVATION ET PROJET**

Ce bien est repris dans la liste des parkings existants dans un rayon de 300m autour du parking situé entre les rues de Berchem, Tazieaux, Piers et la chaussée de Gand qui sera réaménagé en un espace vert de rencontre. L'acquisition du bien par la Commune permettrait de compenser partiellement le nombre d'emplacements qui seront supprimés. Après des travaux de réaménagement, le parking pourrait être ouvert au public.

**OBJECTIFS :**

- Permettre la création d'un nouvel espace vert récréatif dans le périmètre ;
- Compensation partielle des emplacements de stationnement supprimés ;
- Ouverture au public d'un parking hors-voirie proposant un système rotatif pour les commerçants et leurs clients ;
- Réduire l'empreinte de la voiture dans l'espace public ;
- Mettre en œuvre le plan régional de mobilité good move.

**PROJET DE FICHE EXPROPRIATION 2.5.3 « PIERS 61-69 »**

**2.5.3 Piers 61-69**

**CONSTAT**

**DESCRIPTION :**

Il s'agit d'un complexe commercial composé de plusieurs bâtiments industriels. Le commerce dispose de 20 emplacements de stationnement pour les clients et le personnel situé à l'intérieur d'un des volumes. Les mesures éventuelles d'expropriation concernent la totalité du site, n'étant pas possible de séparer le parking de l'actuelle fonction commerciale.

**DONNÉS :**

- Adresse : Rue Piers 61-69

- Données cadastrales : B22k9
- Usage : commerce avec parking intérieur
- Propriétaire : privé
- Etat : inconnu
- Gabarit : R+2
- Superficie du terrain : env. 1.870 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation : 92%
- Surface plancher brute : 1.751 m<sup>2</sup> (sur base des informations cadastrales)
- PRAS/PPAS : Zone d'habitation

#### MOTIVATION ET PROJET

Ce bien est repris dans la liste des parkings existants dans un rayon de 300m autour du parking situé entre les rues de Berchem, Tazieaux, Piers et la chaussée de Gand qui sera réaménagé en un espace vert de rencontre. L'acquisition du bien par la Commune permettrait de compenser partiellement le nombre d'emplacements qui seront supprimés. Etant donné que le bien est composé d'un parking et d'un commerce, son acquisition devrait être combinée à la réalisation d'un projet mixte (parking + équipement). Après des travaux de réaménagement, le parking pourrait être ouvert au public.

#### OBJECTIFS :

- Permettre la création d'un nouvel espace vert récréatif dans le périmètre ;
- Compensation partielle des emplacements de stationnement supprimés ;
- Ouverture au public d'un parking hors-voirie proposant un système rotatif pour les commerçants et leurs clients ;
- Réduire l'empreinte de la voiture dans l'espace public ;
- Mettre en œuvre le plan régional de mobilité good move.

### PROJET DE FICHE EXPROPRIATION 2.5.4 « PIERS 38»

#### 2.5.4 Piers 38

#### CONSTAT

#### DESCRIPTION :

Le bien est constitué d'un bâtiment mixte avec des logements aux étages, un commerce et un parking. Seul le parking, son accès et les locaux annexes font l'objet de mesures éventuelles d'expropriation. Le parking est composé de 24 emplacements.

#### DONNÉS :

- Adresse : Rue Piers 38
- Données cadastrales : B3c4
- Usage : parking et locaux annexes
- Propriétaire : privé
- Etat : inconnu
- Gabarit : R+4
- Superficie du terrain : 723 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation : 100%
- Surface plancher brute : surface parking inconnue
- PRAS/PPAS : Zone mixte

#### MOTIVATION ET PROJET



Ce bien est repris dans la liste des parkings existants dans un rayon de 300m autour du parking situé entre les rues de Berchem, Tazieaux, Piers et la chaussée de Gand qui sera réaménagé en un espace vert de rencontre. L'acquisition du bien par la Commune permettrait de compenser partiellement le nombre d'emplacements qui seront supprimés. Après des travaux de réaménagement, le parking pourrait être ouvert au public.

**OBJECTIFS :**

- Permettre la création d'un nouvel espace vert récréatif dans le périmètre ;
- Compensation partielle des emplacements de stationnement supprimés ;
- Ouverture au public d'un parking hors-voirie proposant un système rotatif pour les commerçants et leurs clients ;
- Réduire l'empreinte de la voiture dans l'espace public ;
- Mettre en œuvre le plan régional de mobilité good move.

**PROJET DE FICHE EXPROPRIATION 2.5.5 « EDMOND DE GRIMBERGHE 48-50 »**

**2.5.5 Edmond de Grimberghe 48-50**

**CONSTAT**

**DESCRIPTION :**

Le bien est constitué d'un bâtiment mixte avec des logements aux étages et un entrepôt au rez-de-chaussée, adjacent au site des ateliers communaux de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean. Seul l'entrepôt et les locaux annexes font l'objet de mesures éventuelles d'expropriation.

**DONNÉS :**

- Adresse : Rue Edmond De Grimberghe 48-50
- Données cadastrales : B708w2, B708v2
- Usage : entrepôt
- Propriétaire : privé
- Etat : inconnu
- Gabarit : entrepôt au rdc dans immeuble mixte
- Superficie du terrain : 573 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation : 100%
- Surface plancher brute : 573 m<sup>2</sup>
- PRAS/PPAS : Zone mixte

**MOTIVATION ET PROJET**

Ce bien est repris dans la liste des biens pouvant être transformés en parking dans un rayon de 300m autour du parking situé entre les rues de Berchem, Tazieaux, Piers et la chaussée de Gand qui sera réaménagé en un espace vert de rencontre. L'acquisition du bien par la Commune permettrait de compenser partiellement le nombre d'emplacements qui seront supprimés par la création d'environ 15 emplacements. Après des travaux de réaménagement et un changement d'affectation, le parking pourrait être ouvert au public.

**OBJECTIFS :**

- Permettre la création d'un nouvel espace vert récréatif dans le périmètre ;
- Compensation partielle des emplacements de stationnement supprimés ;
- Ouverture au public d'un parking hors-voirie proposant un système rotatif pour les commerçants et leurs clients ;
- Réduire l'empreinte de la voiture dans l'espace public ;
- Mettre en œuvre le plan régional de mobilité good move.

**PROJET DE FICHE EXPROPRIATION 2.5.6 « OSTENDE 71 »**

**2.5.6 Ostende 71**

**CONSTAT**

**DESCRIPTION :**

Le bien est constitué d'un car-wash situé dans un entrepôt en intérieur d'îlot.

**DONNÉS :**

- Adresse : Rue d'Ostende 71
- Données cadastrales : B742n15
- Usage : commerce
- Propriétaire : privé
- Etat : inconnu
- Gabarit : rez-de-chaussée
- Superficie du terrain : 399 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation : 79%
- Surface plancher brute : 317 m<sup>2</sup>
- PRAS/PPAS : Zone d'habitation

**MOTIVATION ET PROJET**

Ce bien est repris dans la liste des biens pouvant être transformés en parking dans un rayon de 300m autour du parking situé entre les rues de Berchem, Tazieaux, Piers et la chaussée de Gand qui sera réaménagé en un espace vert de rencontre. L'acquisition du bien par la Commune permettrait de compenser partiellement le nombre d'emplacements qui seront supprimés par la création d'environ 15 emplacements. Après des travaux de réaménagement et un changement d'affectation, le parking pourrait être ouvert au public.

**OBJECTIFS :**

- Permettre la création d'un nouvel espace vert récréatif dans le périmètre ;
- Compensation partielle des emplacements de stationnement supprimés ;
- Ouverture au public d'un parking hors-voirie proposant un système rotatif pour les commerçants et leurs clients ;
- Réduire l'empreinte de la voiture dans l'espace public ;
- Mettre en œuvre le plan régional de mobilité good move.

**PROJET DE FICHE EXPROPRIATION 2.5.7 « VAN MALE DE GHORAIN 11-13 »**

**2.5.7 Van Male De Ghorain 11-13**

**CONSTAT**

**DESCRIPTION :**

Le bien fait partie du complexe commercial constitué d'un supermarché et d'un parking en intérieur d'îlot composé d'environ 13 emplacements et accessible par la rue Van Male De Ghorain. Seul le parking fait l'objet de mesures éventuelles d'expropriation. Le parking est composé d'env. 13 emplacements.

**DONNÉS :**

- Adresse : Rue Van Male De Ghorain 11-13
- Données cadastrales : B686h
- Usage : parking extérieur
- Propriétaire : privé

- Etat : bon état
- Gabarit : parking extérieur
- Superficie du terrain : env. 640 m<sup>2</sup>
- Taux d'occupation : 0%
- Surface plancher brute : env. 640 m<sup>2</sup> (parking)
- PRAS/PPAS : Zone d'habitation

#### **MOTIVATION ET PROJET**

Ce bien est repris dans la liste des parkings existants dans un rayon de 300m autour du parking situé entre les rues de Berchem, Tazieaux, Piers et la chaussée de Gand qui sera réaménagé en un espace vert de rencontre. L'acquisition du bien par la Commune permettrait de compenser partiellement le nombre d'emplacements qui seront supprimés. Après des travaux de réaménagement, le parking pourrait être ouvert au public.

#### **OBJECTIFS :**

- Permettre la création d'un nouvel espace vert récréatif dans le périmètre ;
- Compensation partielle des emplacements de stationnement supprimés ;
- Ouverture au public d'un parking hors-voirie proposant un système rotatif pour les commerçants et leurs clients ;
- Réduire l'empreinte de la voiture dans l'espace public ;
- Mettre en œuvre le plan régional de mobilité good move.