

ÉTANGS NOIRS ZWARTE VIJVERS

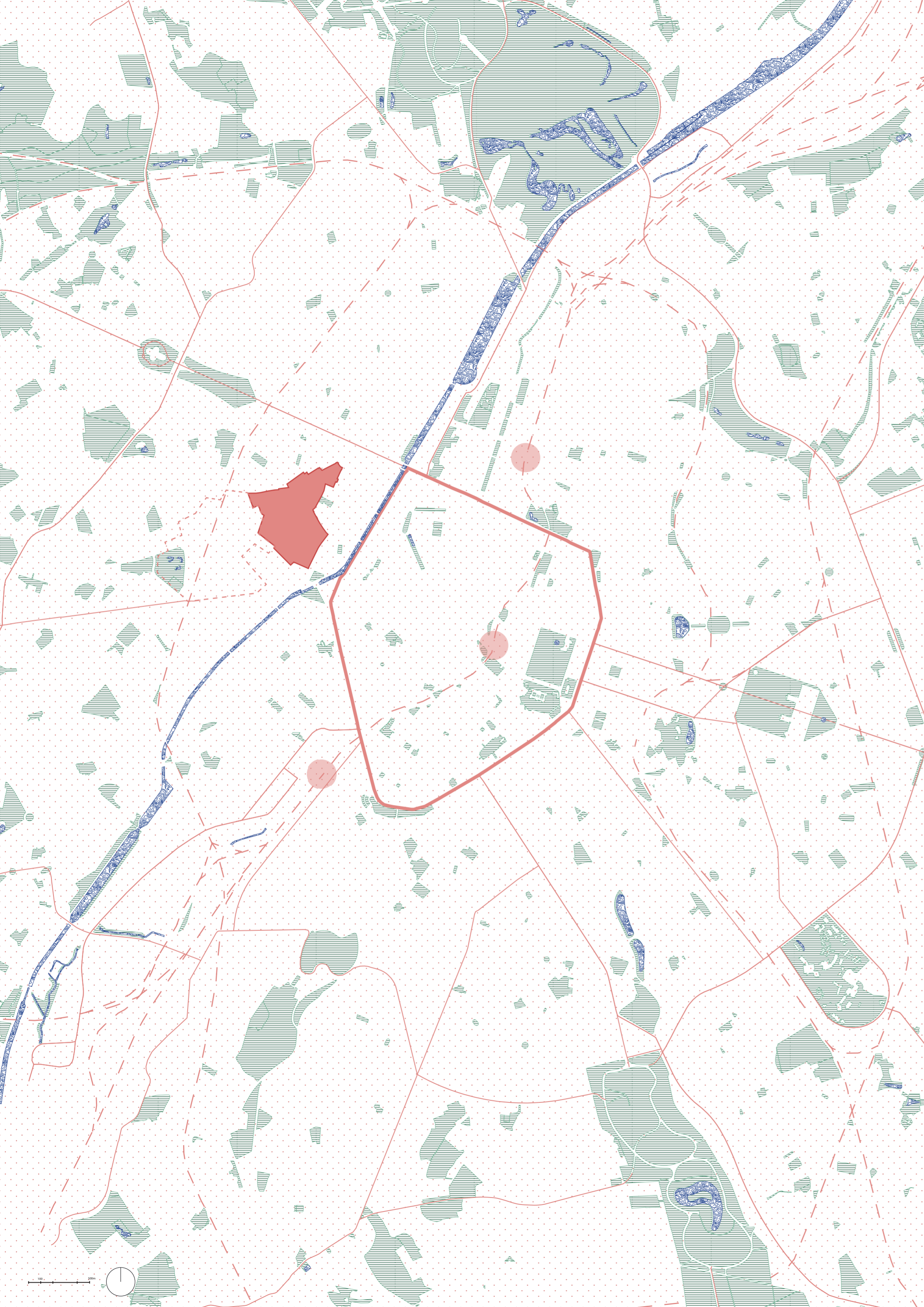
DUURZAAM WIJKCONTRACT 2022-2026

Version/versie 2022.01.28

**MOLENBEEK-SAINT-JEAN
SINT-JANS-MOLENBEEK**

**3
PROGRAMME
PROGRAMMA**





INTRODUCTION

L'étude du Contrat de Quartier Durable (CQD) comprend 3 parties :

1. Diagnostic
2. Priorités
3. Programme

Ce troisième dossier présente le programme du Contrat de Quartier Durable Étangs Noirs. Le programme fait la distinction entre les opérations immobilières, les projets d'aménagement de l'espace public et les infrastructures de maillage vert, ainsi que les actions socio-économiques.

Le programme prévoit aussi quelques projets de réserve.

INTRODUCTIE

De studie van een Duurzaam Wijkcontract (DWC) bevat 3 delen :

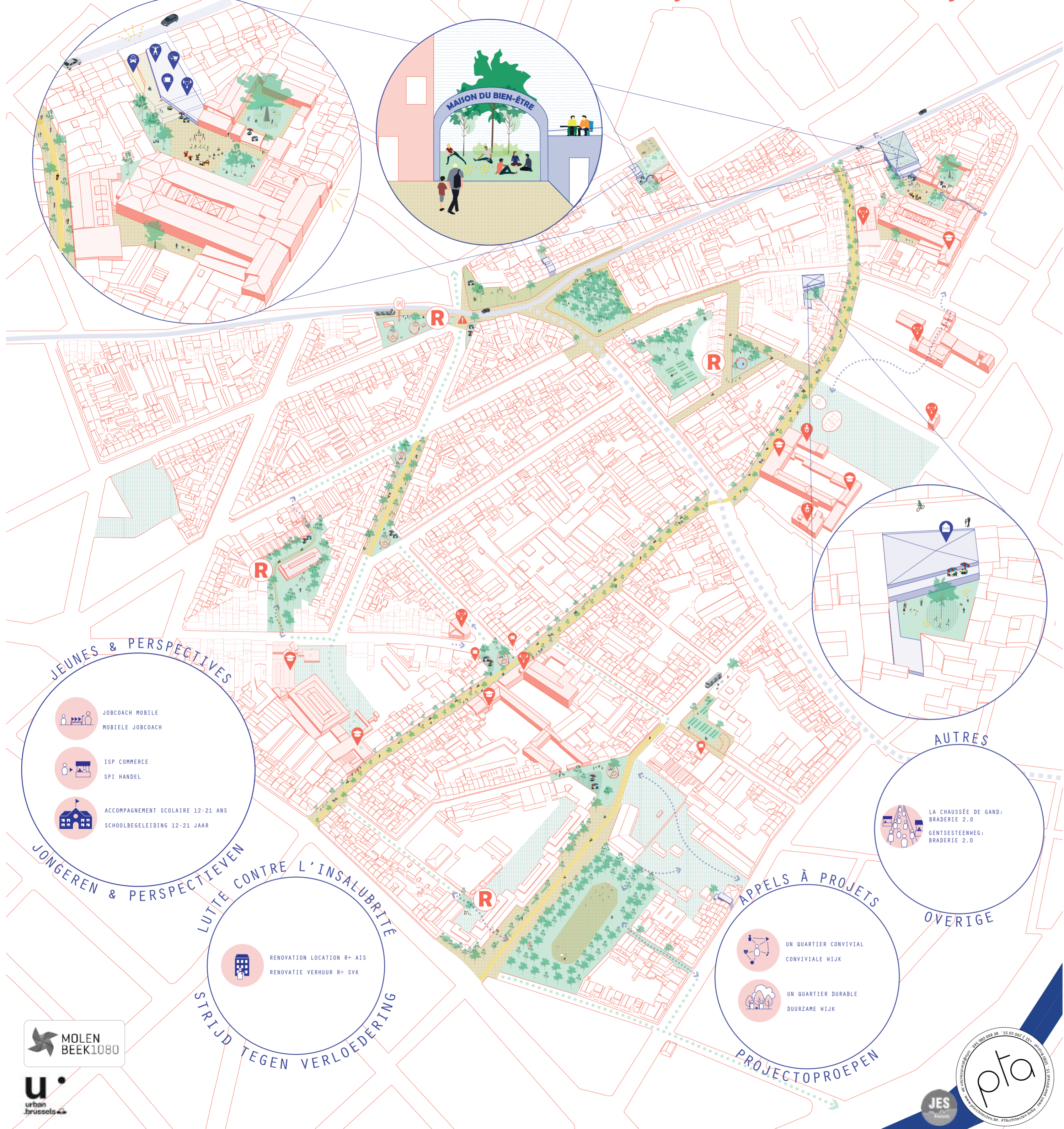
1. Diagnostiek
2. Prioriteiten
3. Programma

Deze derde bundel bevat het programma voor het duurzaam wijkcontract Zwarte Vijvers. Binnen het programma wordt een onderscheid gemaakt tussen vastgoedoperaties, projecten voor de ontwikkeling van de publieke ruimte en groene infrastructuur, en sociaal-economische acties.

Daarnaast werden ook een aantal reserveprojecten voorzien.

- | | | |
|---|--|---|
| PÔLE POLYVALENT
DE LA MAISON DES CULTURES ET DE LA COHÉSION SOCIALE | | POLYVALENTE POOL
VAN HET HUIS VAN CULTUREN EN SOCIALE SAMENHANG |
| MAISON DU BIEN-ÊTRE | | WELZIJNSHUIS |
| TAZIEAUX = LOGEMENTS + IBO | | TAZIEAUX = WONEN + IBO |
| HABITAT KANGOUROU
LOGEMENT SOCIAL RUE RANSFORT 29 | | KANGOEROEWONING
SOCIALE WONINGEN RANSFORTSTRAAT 29 |
| LOGEMENT PIERS
LOGEMENT SOCIAUX RUE PIERS 14 | | WONING PIERS
SOCIALE WONING(EN) PIERSSTRAAT 14 |
| ACQUISITION DES IMMEUBLES ABANDONNÉS | | AANKOOP VAN VERLATEN GEBOUWEN |
| UNE CHAÎNE DE PLACETTES CONVIVIALES | | EEN KETEN VAN GEZELLIGE PLEINTJES |
| AXE DOUX
CHAUSSEE DE MERCHTEM - RUE 4 VENTS | | ZACHTE AS
STEENWEG OP MERCHTEM - 4 WINDENSTRAAT |
| PARC DE LA FONDERIE | | FONDERIEPARK |
| PLACE DES ÉTANGS NOIRS | | ZWARTE VIJVERS PLEIN |
| JOBCOACH MOBILE | | MOBIELE JOBCOACH |
| ISP COMMERCE | | SPI HANDEL |
| ACCOMPAGNEMENT SCOLAIRE 12-21ANS | | SCHOOLBEGELEIDING 12-21JAAR |
| RENOVATION R+
LOCATION AIS | | RENOVATIE R+
VERHUUR SVK |
| APPEL A PROJETS
'UN QUARTIER CONVIVAL' | | PROJECTOPROEP
'CONVIVIALE WIJK' |
| APPEL A PROJETS
'UN QUARTIER DURABLE' | | PROJECTOPROEP
'DUURZAME WIJK' |
| LA CHAUSSEE DE GAND :
BRADERIE 2.0 | | DE GENSTESTEENWEG :
BRADERIE 2.0 |
| COORDINATION | | COÖRDINATIE |
| PASSAGE
SAVONNERIE / ELEPHANT | | DOORGANG
ZEEPERIJ / OLIFANT |
| LE CHEMIN VERT DES ÉCOLIERS | | HET GROENE SCHOOLPARCOURS |
| PLACE DES ETANGS NOIRS
PARTIE OUEST | | ZWARTE VIJVERSPLEIN
WESTELIJK DEEL |
| PARC COURTRAI - OSTENDE | | PARK KORTRIJK- OOSTENDE |
| APPEL A PROJETS FOCUS 'POP UP' | | PROJECTOPROEP 'POP UP' |
| UNE VISION PARTAGÉE
POUR LA CHAUSSEE DE GAND | | EEN GEDEELDE VISIE
VOOR DE GENSTESTEENWEG |





MOLEN
BEEK1080

urban
brussels

JES



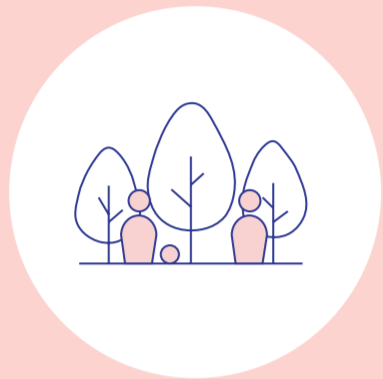
Contrat de Quartier Durable Etangs Noirs

2022 - 2026

PROJET DE PROGRAMME ONTWERP VAN HET PROGRAMMA

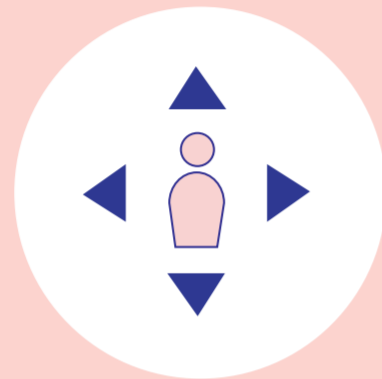
Duurzaam Wijkcontract Zwarte Vijvers

UN MAILLAGE DE JEUX ET
D'ESPACES VERTS PARTAGÉS



SPEELWEEFSEL EN
GEDEELDE GROENE RUIMTE

PERSPECTIVES
D'AVENIR



TOEKOMST-
PERSPECTIEVEN

UNE MAISON SAINNE



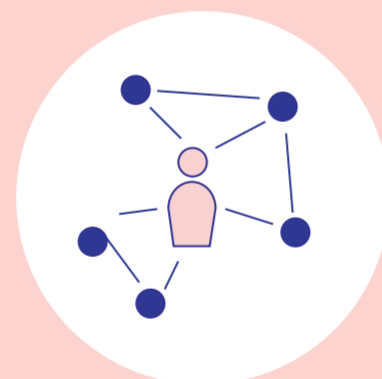
GEZONDE WONINGEN

LA CULTURE



CULTUUR

ANIMATION ET
ACCOMPAGNEMENT



ANIMATIE EN
BEGELEIDING

UN ESPRIT SAIN
DANS UN CORPS SAIN



GEZONDE GEEST IN
EEN GEZOND LICHAAM

Les icônes représentent les priorités (issues de la phase 2 Priorités du CQD) auxquelles les opérations dans ce chapitre répondent.

De pictogrammen staan voor de prioriteiten (van het DWC fase 2- prioriteiten) waarop de operaties in dit hoofdstuk een antwoord bieden.

1

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

Le premier groupe de projets du CQD concerne les projets “briques”. L’objectif des opérations immobilières est celui de soutenir le niveau d’équipement du quartier et de contribuer à la création, principalement via la rénovation du bâti existant, de logements abordables (op. 1.3 Tazieaux = Logements + IBO, op. 1.4 Habitat Kangourou et op. 1.5 Logement Piers)..

Les équipements sont conçus principalement pour répondre aux besoins des enfants et des jeunes du quartier et répondent ainsi aux priorités et aux objectifs du Contrat de Quartier Durable Étangs Noirs.

Une attention particulière est accordée à la mise en place de dispositifs supplémentaires pour les filles (op. 1.2 - Maison du bien-être). En outre, des efforts sont faits pour créer des liens entre les différents groupes de riverains du périmètre. Cela se fait en ouvrant le site de la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale et en y ajoutant d’autres fonctions (op. 1.1 - Pôle polyvalent) avec la création de nouvelles synergies.

VASTGOED- OPERATIES

De eerste groep projecten van het DWC betreft de bouwprojecten. De vastgoedoperaties hebben tot doel het voorzieningenniveau in de wijk te ondersteunen en bij te dragen tot het creëren van betaalbare woningen, voornamelijk via de renovatie van bestaande gebouwen (op. 1.3 - Tazieaux= wonen+ IBO, op. 14 Kangeroe en op. 1.5 woning Piers).

De voorzieningen zetten vooral in op de noden van kinderen en jongeren uit de wijk en beantwoorden hiermee aan de prioriteiten en doelstellingen bepaald voor het Duurzaam Wijkcontract Zwarte Vijvers.

Er wordt aandacht besteed aan extra voorzieningen voor meisjes (op. 1.2 - Welzijnshuis). Daarnaast wordt ingezet op het creëren van verbanden tussen verschillende bewonersgroepen binnen de wijk. Dit gebeurt door de site van het Huis van Culturen en Sociale Samenhang open te werken en hier andere functies aan toe te voegen (op. 1.1 - Polyvalente pool) met de creatie van nieuwe synergiën.



La M CCS va disposer d'un nouveau bâtiment attrayant sur la rue Piers. Le nouveau 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.

Certains bâtiments adjacents situés le long de la rue Piers sont achetés, démolis et remplacés par un nouveau bâtiment. Le nouveau volume permet d'offrir un passage accueillant entre la rue Piers et la cour intérieure de la M CCS. 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.

Type d'opération : Opération prioritaire (CQD + CRU6 - Autour de Simonis).

Opérations associées : Op. 3.4 Place des Étangs Noirs et op. A2.3 et Z4.1 du CRU6 - Autour de Simonis

OBJECTIFS

- Le site a pour objectif de devenir le cœur de la vie du quartier en proposant aux associations un endroit pour y organiser leurs activités: des activités d'ISP (insertion socio-professionnelle), des activités extrascolaires, des activités sportives, des ateliers de formation, des espaces d'accueil pour la petite enfance, du soutien psychologique pour les jeunes etc...
- Le regroupement de différentes organisations peut donner lieu à des synergies intéressantes et à une utilisation multiple de l'espace ;
- Création d'un parc ouvert sur le quartier. La présence des différentes activités dans le parc va réguler son utilisation, en assurant contrôle social suffisant.

PORTEUR(S) DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

PARTENAIRES DU PROJET

- Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale ;
- Imagine 1080 ;
- Court'Echelle ;
- Maison communautaire l'Envol asbl
- Autres associations: BiB ZEP, acteurs HoReCa, écoles du quartier...

Het HCSS krijgt met een nieuw gebouw een aantrekkelijk gezicht aan de Piersstraat. De nieuwbouw wordt opgevat als een polyvalente pool met een brede waaier aan functies gericht aan kinderen en jongeren. Dit zorgt voor een grotere openheid van de site en bevordert het gedeeld gebruik ervan.

Enkele aanpalende gebouwen gelegen langs de Piersstraat worden aangekocht, afgebroken en vervangen door een nieuwbouw. Het nieuwe volume maakt het mogelijk een uitnodigende doorsteek te voorzien tussen de Piersstraat en de binnenkoer van het HCSS. Bovendien wordt deze binnenkoer aanzienlijk vergroot, deels onthard en ingericht als conviviaal buurtpark. Op het dak, wordt een moestuin voorzien.

Type project : Prioritair project (DWC + SVC6 - Rondom Simonis)

Geassocieerde projecten : Op. 3.4 Zwarte Vijverlein et op. A2.3 et Z4.1 du SVC6 - Rondom Simonis

DOELSTELLINGEN

- De site wil het middelpunt worden voor het buurtleven door verenigen een plaats te bieden om hun werking op te zetten : SPI (sociale professionele inclusie), naschoolse activiteiten, sportactiviteiten, opleidingsworkshops, kinderopvang, psychologische ondersteuning voor jongeren...
- Het samenbrengen van verschillende organisaties kan leiden tot interessante synergieën en meervoudig ruimtegebruik.
- Er wordt een park gecreëerd dat openstaat voor de wijk... Door de aanwezigheid van verschillende activiteiten rond of in het park zal er voldoende sociale controle zijn.

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

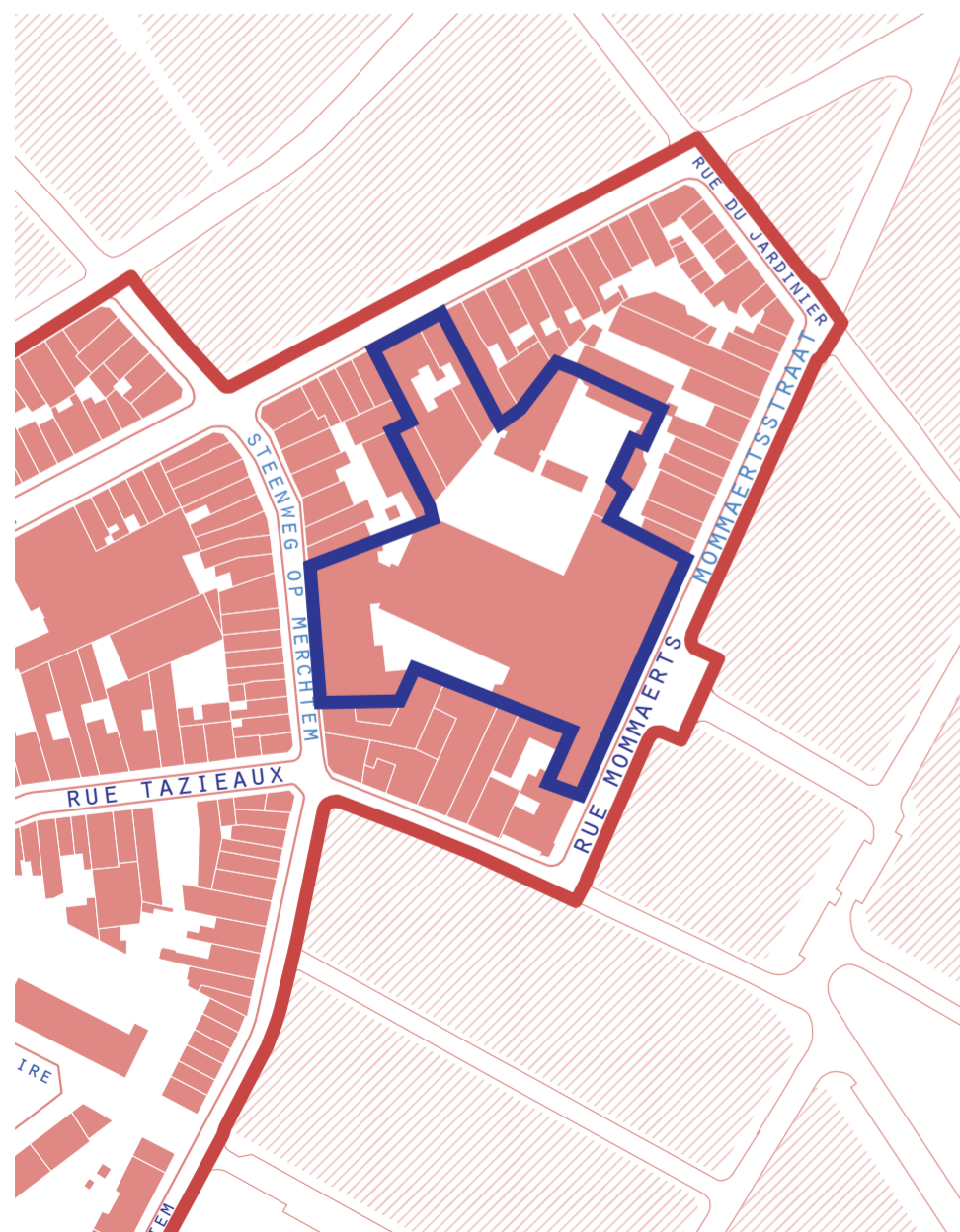
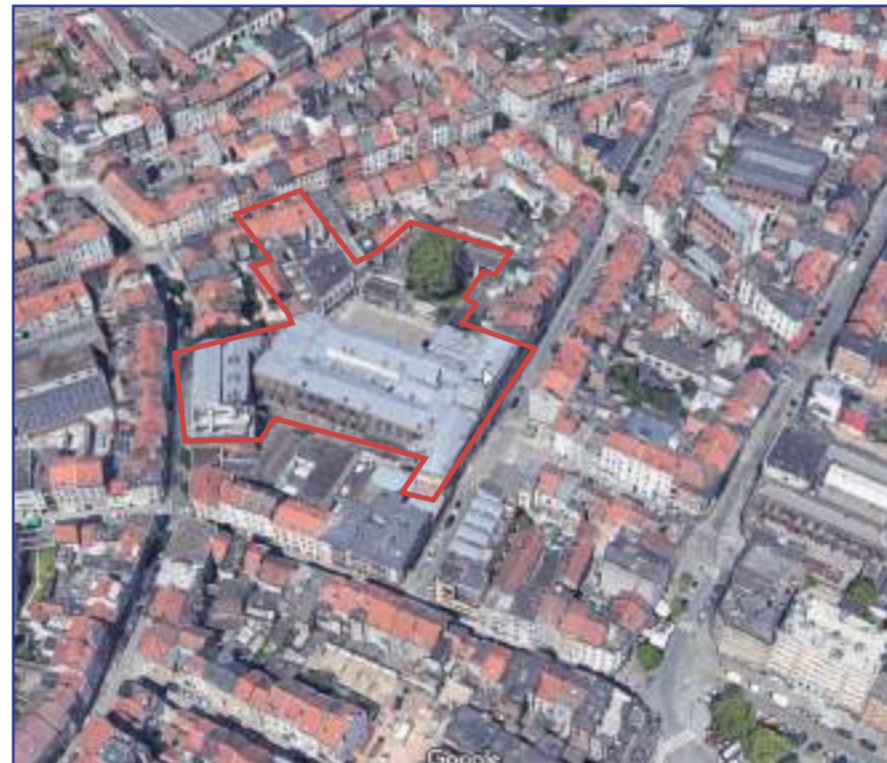
PARTNERS VAN HET PROJECT

- Huis van Culturen en Sociale Samenhang
- Imagine 1080
- Court'Echelle
- Maison communautaire l'Envol vzw
- Andere organisaties: BiB ZEP, HoReCa, scholen van de wijk...

PÔLE POLYVALENT

DE LA MAISON DES CULTURES ET DE LA COHÉSION SOCIALE

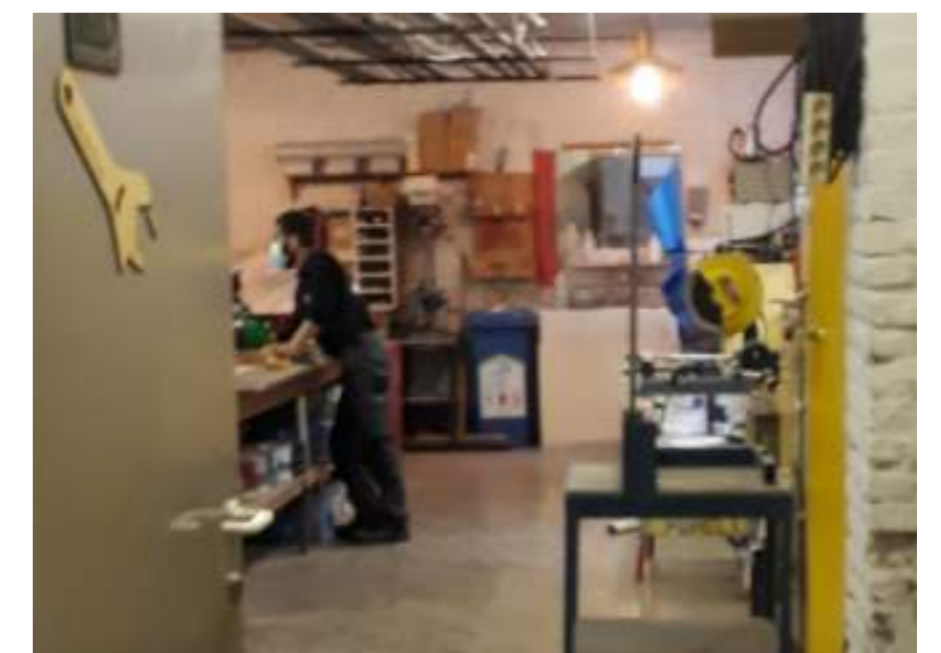
LOCALISATION · LOCATIE



POLYVALENTE POOL

VAN HET HUIS VAN CULTUREN EN SOCIALE SAMENHANG

PHOTOS DE LA SITUATION ACTUELLE · FOTOS BESTAANDE TOESTAND



1.1

PÔLE POLYVALENT

DE LA MAISON DES CULTURES ET DE LA COHÉSION SOCIALE

DES IDÉES GRÂCE AU
PROCESSUS PARTICIPATIF

· IDEEËN ONTSTAAN TIJDENS HET
PARTICIPATIEF TRAJECT



"C'est trop fermé ici, ouvrez la place!"

"Plaats voor iedereen: vrouwen, mensen van verschillende leeftijden en vooral ook voor jongeren"

POLYVALENTE POOL

VAN HET HUIS VAN CULTUREN EN SOCIALE SAMENHANG

1.1

PROJETS DE RÉFÉRENCE · REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <https://worldlandscapearchitect.com/surly-destination-brewery-and-beer-gardens-by-hga/>



source / bron: <https://www.archdaily.com/office/brutber>



source / bron: <https://www.studiobasta.be/projecten/semi-publiek/sint-lutgardis>



baumetz architectuur galeriehuis stampbeton
<https://www.pinterest.com/pin/24769866689160042/>



Open air cinema
source / bron: <https://www.pinterest.com>

SITUATION EXISTANTE · BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

Au fond de la cour principale de la MCCS se trouvent des ateliers vides qui étaient autrefois utilisés par l'Athénée Toots Thielemans. Les maisons et les ateliers sont en mauvais état et ont été notamment abandonnés en raison de problèmes de stabilité ainsi que de problèmes d'accessibilité pour les services d'urgence. De plus, le sol présente un risque de pollution.

DONNÉES

Adresse : Rue Piers 93/95/97/ (ateliers + habitations)
Rue Mommaerts 2- 2a; et Chaussée de Merchem 55/67 (MCCS)
Données cadastrales: B46T (ateliers/habitations/cour)
Usage : habitations et ateliers, pour la plupart vides
Propriétaire : SPABSB
État : mauvais état (ateliers + habitations)
Gabarit : Sous-sol + R+2 (ateliers) / R+3+T (habitations)
Superficie du terrain : 900m²
Taux d'occupation : 90%
Surface plancher brute : environ 2900 m²
PRAS/PPAS : Site d'intérêt collectif (ateliers) et zone d'habitation

BESCHRIJVING

Aan de grote koer van het HCSS bevinden zich leegstaande ateliers die vroeger gebruikt werden door het Athenée Toots Thielemans. Zowel de woningen als de ateliers zijn in slechte staat. De ateliers werden verlaten door stabiliteitsproblemen als ook problemen met toegankelijkheid voor hulpdiensten. De bodem vertoont een risico op vervuiling.

GEGEVENS

Adres : Piersstraat 93/95/97/99 (ateliers + woningen)
Mommaertsstraat 2- 2a; en Merchemse steenweg 55/67 (HCSS)
Perceelnummer : B46T (ateliers/woningen/koer)
Gebruik : woningen en ateliers, grotendeels leegstaand
Eigenaar : SPABSB
Staat : in slechte staat (ateliers + woningen)
Bouwprofiel : kelder + G+2 (ateliers) / G+3+D (woningen)
Oppervlakte terrein : 900m²
Bezettingsgraad : 90%
Bruto vloeroppervlakte : circa 2900 m²
GBP/BBP : Gebied van collectief belang (ateliers) en typische woongebied (woningen)



plan cadastral . kadaster
source / bron: <https://ciff02.minfin.fgov.be/cadgisweb/>



plan état de sol . bodemtoestand
source / bron: <http://geoportaal.ibgebim.be>



PRAS . GBP
source / bron: <http://geoportaal.ibgebim.be>

DONNÉES DU PROJET · GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

Le programme prévoit la démolition des volumes existants et la reconstruction d'un nouveau bâtiment avec les fonctions suivantes:

- La grande cour de la MCCS est prolongée et un nouveau passage sera créé vers la cour en dessous du bâtiment.
- La cour existante est partiellement déminéralisée.
- Au RDC un équipement horeca ISP, permettant une animation de la cour, et 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 ...
- Le premier étage est entièrement dédié aux jeunes du quartier. Les ateliers et le fablab du bâtiment existant de la MCCS seront agrandis par le déménagement du studio de cinéma et de photographie vers ce nouveau bâtiment et des bureaux d'Imagine 1080. Le projet prévoit également à cet étage des espaces de consultation pour de pédopsychiatres dans le cadre d'un projet de soutien psychologique pour les jeunes ;
- Au deuxième niveau le projet prévoit la construction d'une salle de sport pouvant abriter un terrain de basket-ball/volleyball (dimensions non-réglementaires) 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 le même asbl;
- Parking souterrain sur deux étages pour compenser les places de parking actuellement présentes sur la rue de Berchem ainsi que des places liées au nouveau équipement, si possible d'un point de vue technique (voir op. 3.4- Place des Étangs Noirs).

DONNÉES

Superficie du terrain : Ateliers 900m²
Surface plancher brute: 3795 m²
Taux d'occupation : 50%
Gabarit : sous-sol + R +2

PROGRAMMA

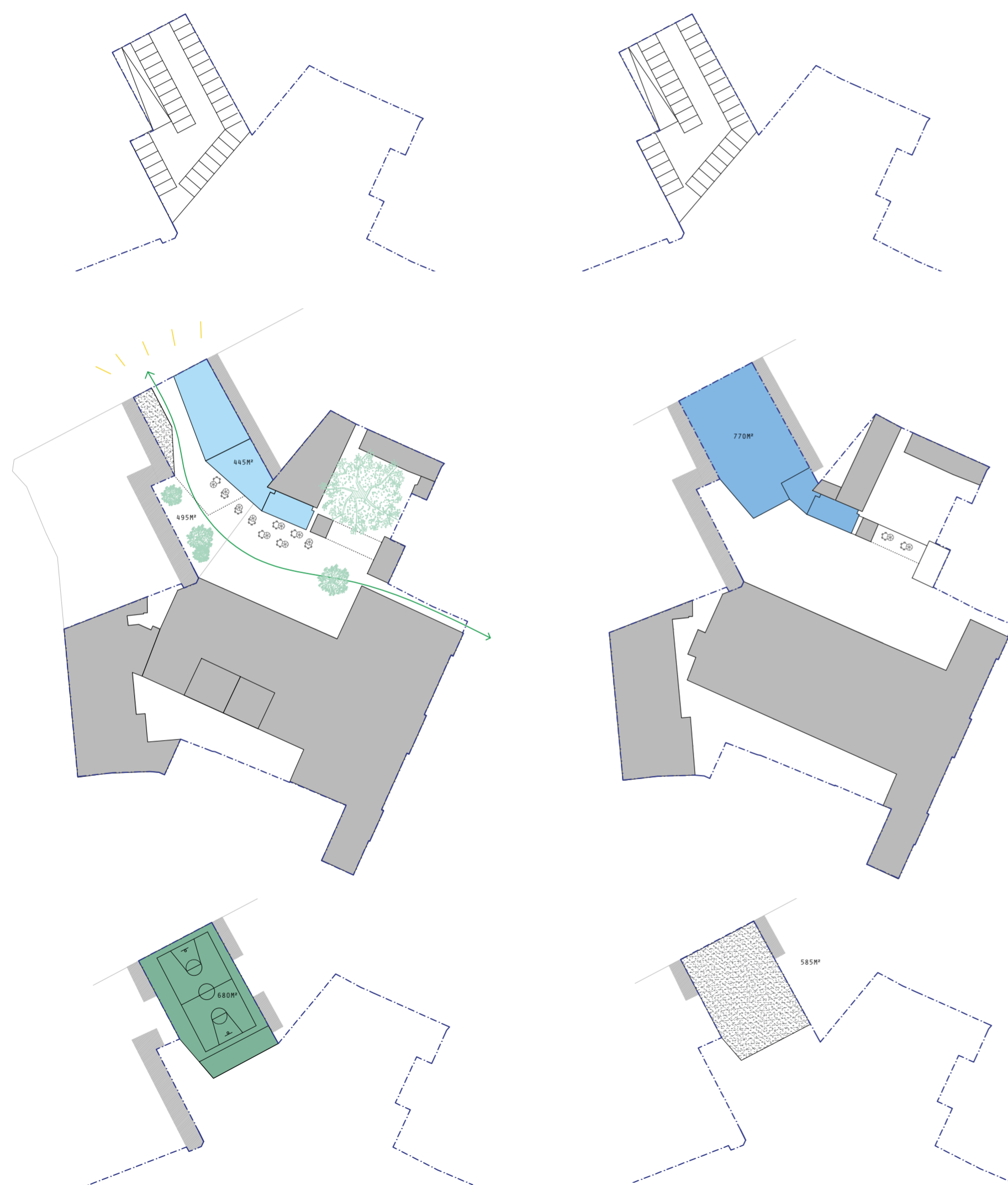
Het programma bestaat uit de afbraak van bestaande gebouwen en een nieuwbouw met de volgende functies:

- Uitbreiding van de grote koer van het HCSS en een nieuwe doorsteek hiernaartoe onder het nieuwe gebouw.
- De bestaande grote koer wordt gedeeltelijk onthard.
- Op de begane grond is een ISP-horecagelegenheid. Hierdoor leeft de binnenplaats op. Aan de horeca is een polyvalente zaal die kan worden gebruikt als psychomotorische ruimte door de Court'Echelle en de nabijgelegen crèches, als ontvangstruimte voor kinderen van de buurtscholen, als ontmoetingsruimte voor bewoners en verenigingen en als uitbreiding van de horecagelegenheid.
- Le premier étage est entièrement consacré à la jeunesse du quartier avec des studios de cinéma et de photographie, les bureaux d'Imagine 1080. Daarnaast is er op deze verdieping ruimte voor consultatieruimten voor kinderpsychiaters in het kader van een psychologisch ondersteuningsproject voor jongeren.
- Op het tweede niveau voorziet het project in de bouw van een sporthal die plaats biedt aan een basketbal/volleybalveld (niet-reglementaire afmetingen) met kleedkamers. Er is een specifieke toegang van de Piersstraat gepland om een onafhankelijk verkeer ten opzichte van de andere activiteiten van het multifunctionele centrum mogelijk te maken;
- Het dak zou gebruikt kunnen worden als moestuin voor de horeca SPI op het gelijkvloers. Bij voorkeur wordt de moestuin beheerd door dezelfde asbl als de horeca.
- Ondergrondse parking op twee verdiepen ter compensatie van de parkeerplaatsen die momenteel in de Berchemstraat aanwezig zijn en plaatsen die verband houden met de nieuwe voorziening, indien mogelijk uit technisch oogpunt (zie op. 3.4- Zwarte Vijversplein)

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 900m²
Bezettingsgraad : 50%
Surface plancher brute : 3795 m²
Bouwprofiel : kelder + G+2

SCHÉMA D'ORIENTATION · ORIENTATIESCHEMA



DONNÉES DU PROJET · GEGEVENS PROJECT

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Trouver des partenaires pour l'exploitation et la gestion ;
- Accord avec la SPABSB et la Région de Bruxelles-Capitale pour la reprise d'un droit réel ;
- Co-financement pour les travaux.

RECOMMANDATIONS

- Le bâtiment inachevé qui fait également partie du site offre la possibilité d'accueillir des associations/activités supplémentaires.
- Il est important que le projet réalisé soit inclusif et attire aussi bien les garçons que les filles.
- Il faudra veiller à l'intégration du nouveau bâtiment dans le cadre bâti (zone de protection de l'Ecole de Dessin et Modelage).

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Het vinden van partners voor de uitbating en het beheer.
- Overeenkomst met het SPABSB en het Brussel-hoofdstedelijk gewest
- Co-financiering voor de werken.

AANBEVELINGEN

- Het onafgewerkte gebouw dat tevens deel uitmaakt van de site, biedt mogelijkheden om extra verenigingen te ontvangen.
- Het is belangrijk dat het gerealiseerde project zowel jongens als meisjes op een gelijkwaardige manier aantrekt.
- De integratie van het nieuwe gebouw in de bebouwde omgeving (beschermingszone van de school (Ecole de Dessin et Modelage)) moet worden gewaarborgd.



PÔLE POLYVALENT

DE LA MAISON DES CULTURES ET DE LA COHÉSION SOCIALE

PLAN FINANCIER · FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 9.824.777 euros.

Il y a un co-financement de la part de la commune, du CRU, etc. pour un montant total de 3.381.283.66 euros.

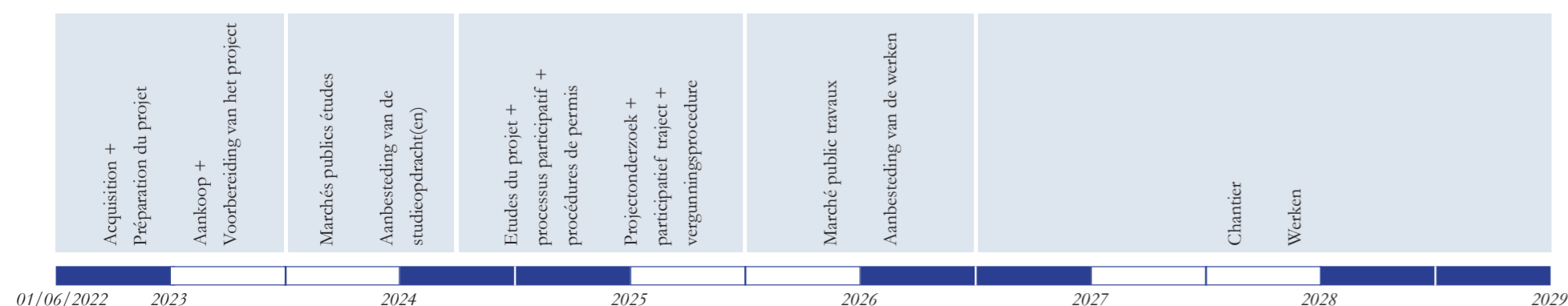
Le coût porté par le CQD de cette opération est de 6.443.493 EUROS.

De totale kost van deze operatie is 9.824.777 euro.

Er is een cofinanciering van de gemeente, het SVC, e.a. voor een totaal van 3.381.283.66 euro.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 6.443.493 EURO.

PLANNING · PLANNING



POLYVALENTE POOL

VAN HET HUIS VAN CULTUREN EN SOCIALE SAMENHANG

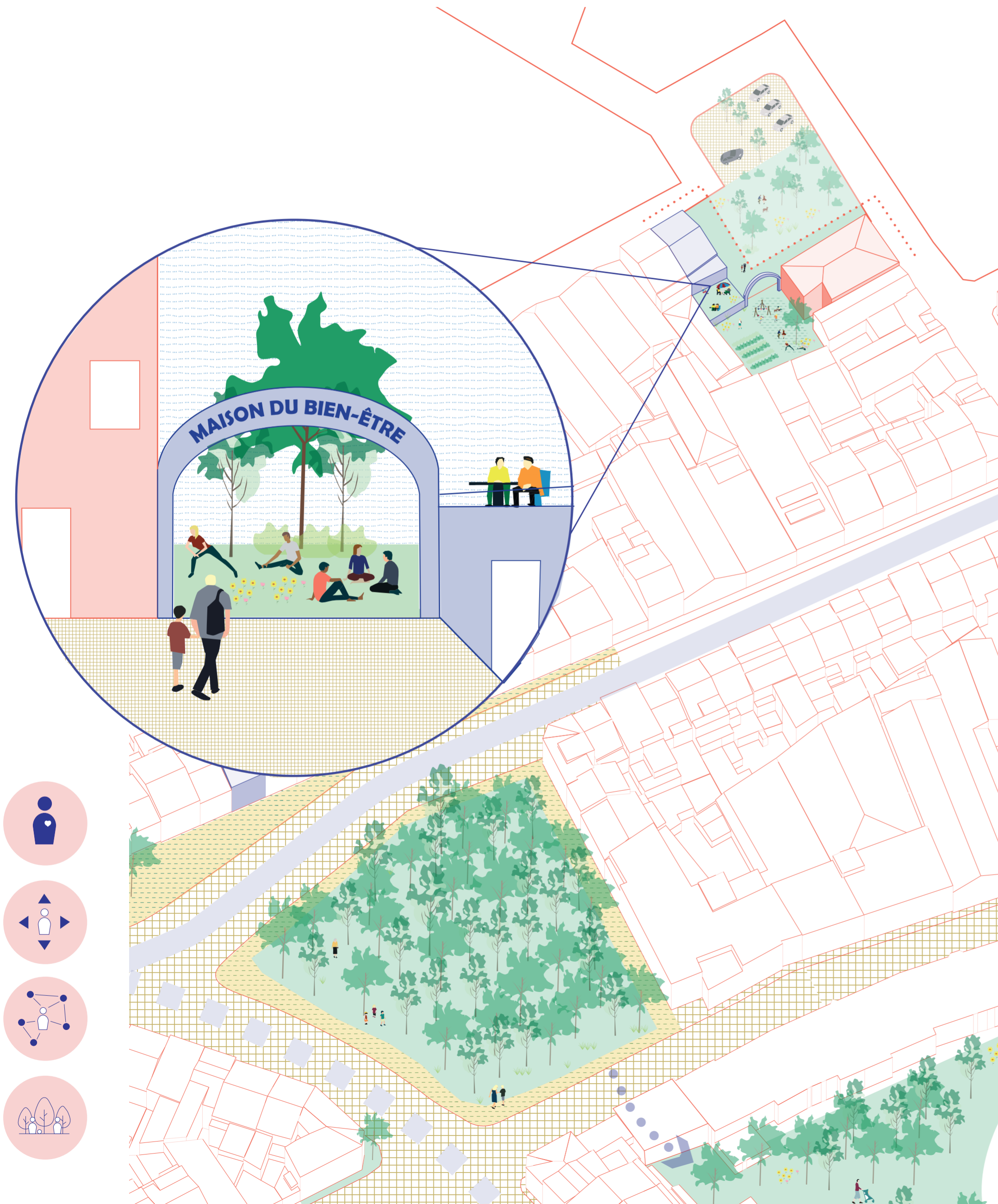
DURABILITÉ · DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

- Prendre en compte les différents "types" de jeunes présents dans la commune/ le quartier pour assurer qu'elle soit ouverte à tous les jeunes (genre, âge, type d'activités...). Assurer une inclusivité dans le choix des partenaires et organisations qui y tiendront des activités ;
- Favoriser l'emploi de personnel local au sein du projet et si le service de gardiennage est intégré, favori-ser les parents en recherche d'emploi/formation pour la garderie post-scolaire ;
- Mener des activités en lien avec l'alimentation durable. Potentiel pour développer des espaces de culture en toiture ou au sein du parc ;
- Dans le nouveau bâtiment, viser l'exemplarité en matière de gestion de l'eau (stockage et temporisation de l'eau de pluie, réutilisation dans le bâtiment, limitation des consommations, réutilisation de l'eau grise et/ou de sa chaleur...). Viser la gestion de l'eau de ruissellement à l'échelle de la parcelle, entre autre via les aménagements du parc, si c'est possible techniquement. Mise à disposition d'une fontaine d'eau potable au rez du bâtiment (extérieur) dans le parc ;
- Maximiser l'arborisation du site et la désimperméabilisation, développer des points d'eau, etc. afin de diminuer l'effet îlot de chaleur dans le quartier. Installer des dispositifs d'accueil de la petite faune (nichoirs,...), qui peuvent aussi être pensés comme objets de sensibilisation auprès des enfants. Viser une qualité des aménagements (bâti et espace public) pour le développement de la biodiversité. Pour ce faire, maximiser le CBS, voir mieux l'écopotential, du projet (par exemple en développant des toitures vertes intensives comme vrai refuge dans ce quartier dense, des arbres en pleine terre et aux pieds herbacés ou arbustifs...). Végétaliser les façades pour créer du lien entre le sol et les toitures végé-talisées, et des zones de repos et nichage pour la faune. Réaliser un plan de gestion de cet espace vert pour assurer ses bénéfices pour la biodiversité dans la longueur ;
- Choisir des matériaux perméables pour les espaces extérieurs et maximiser les espaces de pleine terre en fonction du programme. Limiter les mouvements de terre et étudier si les terres déblayées peuvent être utilisées in situ (e.a. pol-lution). Respecter les objectifs du plan Good Soil ;
- Viser une isolation sonore des bâtiments (pour limiter l'impact des activités tenues à l'intérieur), déve-lopper une charte pour les activités tenues dans l'intérieur d'îlot (heures des activités selon leur type...), choisir des revêtements absorbant les sons ou ne les propageant pas, interdire l'accès aux véhicules motorisés à l'intérieur de l'îlot... ;
- Maximiser l'efficacité énergétique du nouveau bâtiment, choisir des équipements techniques perfor-mants en matière d'énergie (éclairage, sonorisation, électroménagers...). Favoriser la production d'énergie (installation de panneaux photovoltaïques,...) ;
- Réaliser un inventaire des matériaux de déconstruction qui peuvent être réutilisés, réemployés ou recy-clés 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,... Construire le bâtiment afin de pouvoir le transformer ou l'adapter dans le futur à d'autres fonctions - sans travaux trop importants. Dans ces opérations, collaborer avec des chaînes telles que Rotor ou Bati-Terre (situé à Molenbeek) pour le recyclage et le ré-emploi de matériaux. Un espace d'échange au sein du quartier (livres, objets, meubles, nourriture...), comme repair café... ;
- Un compost pourrait être développé sur le site et lancé/géré par l'association gérant les activités tem-poraires ;
- Evaluer les besoins en stationnement courte (Kiss&Ride) et moyenne durée pour les activités dévelop-pées dans l'îlot et assurer le stationnement en fonction, afin d'éviter un report sur les rues adjacentes, déjà saturées et dont la capacité va diminuer avec les autres projets du CQD. Prévoir du stationnement vélo et vélo cargo aux abords de la salle ou au sein du site pour favoriser ces modes de déplacements. Assurer l'accessibilité du bâtiment et des espaces extérieurs aux PMR. Encourager le personnel et les utilisateurs du site à l'usage des transports en communs et des alterna-tives à la voiture individuelle (covoiturage, vélos personnels ou partagés,...).

AANBEVELINGEN

- Houdt rekening met de verschillende 'soorten' jongeren in de gemeente / de wijk om te garanderen dat alle jongeren er terecht kunnen (gender, leeftijd, soort activiteiten...). Inclusiviteit garanderen in de keuze van de partners en organisaties die er activiteiten organiseren
- De aanwerving van lokaal personeel bevorderen in het project en als de bewakingsdienst wordt georganiseerd, voorrang geven aan de ouders die op zoek zijn naar een baan/opleiding voor de naschoolse bewaking.
- Activiteiten organiseren rond duurzame voeding. Er kunnen cultuurruimten worden ontwikkeld op het dak of in het park.
- In het nieuwe gebouw streven naar een voorbeeldig waterbeheer (opslag en temporisatie van het regenwater, hergebruik in het gebouw, beperking van het waterverbruik, hergebruik van afvalwater en/of van de warmte van het afvalwater...). Het hemelwater beheren op schaal van het perceel, onder meer via de inrichtingen van het park, als dat technisch mogelijk is. Op de benedenverdieping van het gebouw (buiten het gebouw), in het park, een drinkfontein ter beschikking stellen.
- De site zoveel mogelijk beplanten en ontharden, waterpunten ontwikkelen, enz. om het hitte-eilandeffect in de wijk te verminderen. Onthaalinrichtingen voorzien voor de kleine fauna (nestkasten...) die ook de kinderen kunnen sensibiliseren. Streven naar kwaliteitsvolle inrichtingen (bebouwing en openbare ruimte) die bijdragen tot de biodiversiteit. Daarvoor streven naar een zo hoog mogelijke BCO en een zo groot mogelijk ecopotential van het project (bijvoorbeeld door intensieve groendaken te ontwikkelen die een echt schuiloord zijn in deze dichte wijk, bomen in volle grond en boomspiegels begroeid met gras of struiken...). De gevels beplanten om een verbinding te creëren tussen de bodem en de groendaken, evenals rust- en nestzones voor de fauna. Een beheerplan opmaken voor deze groene ruimte om de voordelen voor de biodiversiteit te garanderen in de tijd.
- Kiezen voor doorlatende materialen voor de buitenruimten en zoveel mogelijk ruimten in volle grond voorzien, afhankelijk van het programma. De grondbewegingen beperken en nagaan of de uitgegraven grond ter plaatsen kan worden gebruikt (o.m. verontreiniging). De doelstellingen van het plan Good Soil respecteren.
- De geluidsisolatie van de gebouwen voorzien (om de impact van de activiteiten in de gebouwen te beperken), een charter opmaken voor activiteiten op het binnenterrein van het huizenblok (uurschema van de activiteiten naargelang het type...), kiezen voor geluidsabsorberende bedekkingen die het geluid niet verspreiden, de toegang tot het binnenterrein van het huizenblok verbieden voor gemotoriseerde voertuigen...
- De energie-efficiëntie van het nieuwe gebouw maximaliseren, kiezen voor energiezuinige technische uitrustingen (verlichting, geluidsisolatie, elektrische toestellen...). De energieproductie bevorderen (fotovoltaïsche panelen installeren,...)
- Een inventaris opmaken van de afbraakmaterialen die kunnen worden hergebruikt of gerecycleerd, in de ontwerpfase of zeker vóór de start van de werken. Het beheer van de uitgaande materialen optimaliseren op basis van deze inventaris. Gebruik maken van hergebruikte, lokale, duurzame en gelabelde materialen... Ervoor zorgen dat het nieuwe gebouw later - zonder al te grote werken - kan worden omgevormd of aangepast voor andere functies. Bij deze operaties samenwerken met ketens zoals Rotor of Bati-Terre (gevestigd in Molenbeek) voor de recyclage en het hergebruik van materialen. Een ruilpunt inrichten in de wijk (boeken, voorwerpen, meubels, voeding, ...), een repair café... Op de site een compostpark ontwikkelen en de opstarting/het beheer in handen geven van de vereniging die de tijdelijke activiteiten beheert.
- De behoefte aan kortdurend parkeren (kiss&ride) en middellang parkeren evalueren voor de activiteiten in het huizenblok en de nodige parkeerplaatsen daarvoor voorzien om een verschuiving naar de omliggende straten te vermijden die nu al verzadigd zijn en waarvan de capaciteit zal worden verminderd door de andere projecten van het DWC. In de buurt van de zaal of op de site parkeerplaatsen voorzien voor fietsen en bakfietsen om deze verplaatsingswijzen te bevorderen. Ervoor zorgen dat het gebouw en de buitenruimten toegankelijk zijn voor PBM. Het personeel en de gebruikers van de site aanmoedigen om het openbaar vervoer en alternatieven voor de personenwagen te gebruiken (carpoolen, personeels- of deelfietsen,...).



Le projet concerne la création d'une Maison du bien-être. Avec la création de cet équipement, les asbl AJM et D'Broej-VMJ (avec 600 membres) veulent répondre aux besoins spécifiques des enfants et des jeunes du quartier. Ce nouvel équipement a un double objectif : d'une part la santé mentale en assurant notamment un soutien psychologique, et d'autre part la création d'un espace de travail réservé aux filles/jeunes femmes (permanences, suivi individuels ...). Le projet prévoit aussi la création des locaux pour les étudiants afin de lutter contre le décrochage scolaire et soutenir le suivi et l'accompagnement scolaire (primaire, secondaire et supérieur). Le projet vise également à déminéraliser la zone intérieure de l'îlot et à créer un espace extérieur de qualité.

Type d'opération : opération prioritaire (CQD - VGC / région Flamande)

OBJECTIFS

- Donner plus d'attention aux filles et aux jeunes femmes ;
- Favoriser l'expression des Molenbeekois-e-s ;
- Renforcer l'égalité des chances ;
- Contribuer à la réussite scolaire de Molenbeekois-e-s et agir contre le décrochage scolaire ;
- Palier au manque structurel d'espaces de travail et d'études pour des étudiant-e-s de l'enseignement supérieur ;
- Favoriser l'autonomie et la réussite des étudiant-e-s ;
- Contribuer à l'amélioration de la situation de jeunes NEET (Not in Education, Employment or Training) : (permanence et suivis) ;
- Contribuer à la diminution du chômage chez les jeunes ;
- Améliorer le vivre ensemble et la cohésion sociale de cette zone ;
- Améliorer la santé des Molenbeekois-e-s avec un focus sur la santé mentale des Molenbeekois-e-s ;
- Contribuer à la verdissement des rues.

PORTEUR(S) DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

PARTENAIRES DU PROJET

AJM asbl + D'BROEIJ -VMJ asbl & VGC / région Flamande

Het project betreft de oprichting van een Welzijnshuis. Met de creatie van de voorziening willen AJM en D'Broej-VMJ (met 600 leden) tegemoetkomen aan specifieke noden van kinderen en jongeren uit de buurt. Deze nieuwe voorziening heeft een tweeledige doel: enerzijds is er een focus op de geestelijke gezondheid door het bieden van psychologische ondersteuning, en anderzijds het creëren van een werkruimte voor meisjes/jonge vrouwen (werkplekken, individuele follow-up, enz.). Het project voorziet ook in de oprichting van lokalen voor studenten om schooluitval tegen te gaan en de schoolopvolging en -begeleiding te ondersteunen (lager, middelbaar en hoger onderwijs). Het project zet daarnaast ook in op het ontspitten van het binnengebied en het creëren van kwalitatieve buitenruimte.

Type project : prioritair project (DWG - VGC / Vlaams gewest)

DOELSTELLINGEN

- Meer aandacht schenken aan meisjes en jonge vrouwen
- Het uitdrukkingsvermogen van de jongeren bevorderen
- Kanselijkheid versterken
- Bijdragen tot het onderwijssucces en schooluitval tegengaan
- Het structurele gebrek aan werk- en studieruimten voor studenten in het hoger onderwijs verhelpen
- De autonomie van deze leerlingen bevorderen
- Bijdragen tot de verbetering van de situatie van jonge NEET's (permanentie en follow-up)
- Bijdragen tot de vermindering van de jeugdwerkloosheid
- De sociale cohesie van het gebied verbeteren
- De gezondheid van de Molenbeekse bevolking verbeteren, in het bijzonder de geestelijke gezondheid
- Bijdragen tot de vergroening van de wijk

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

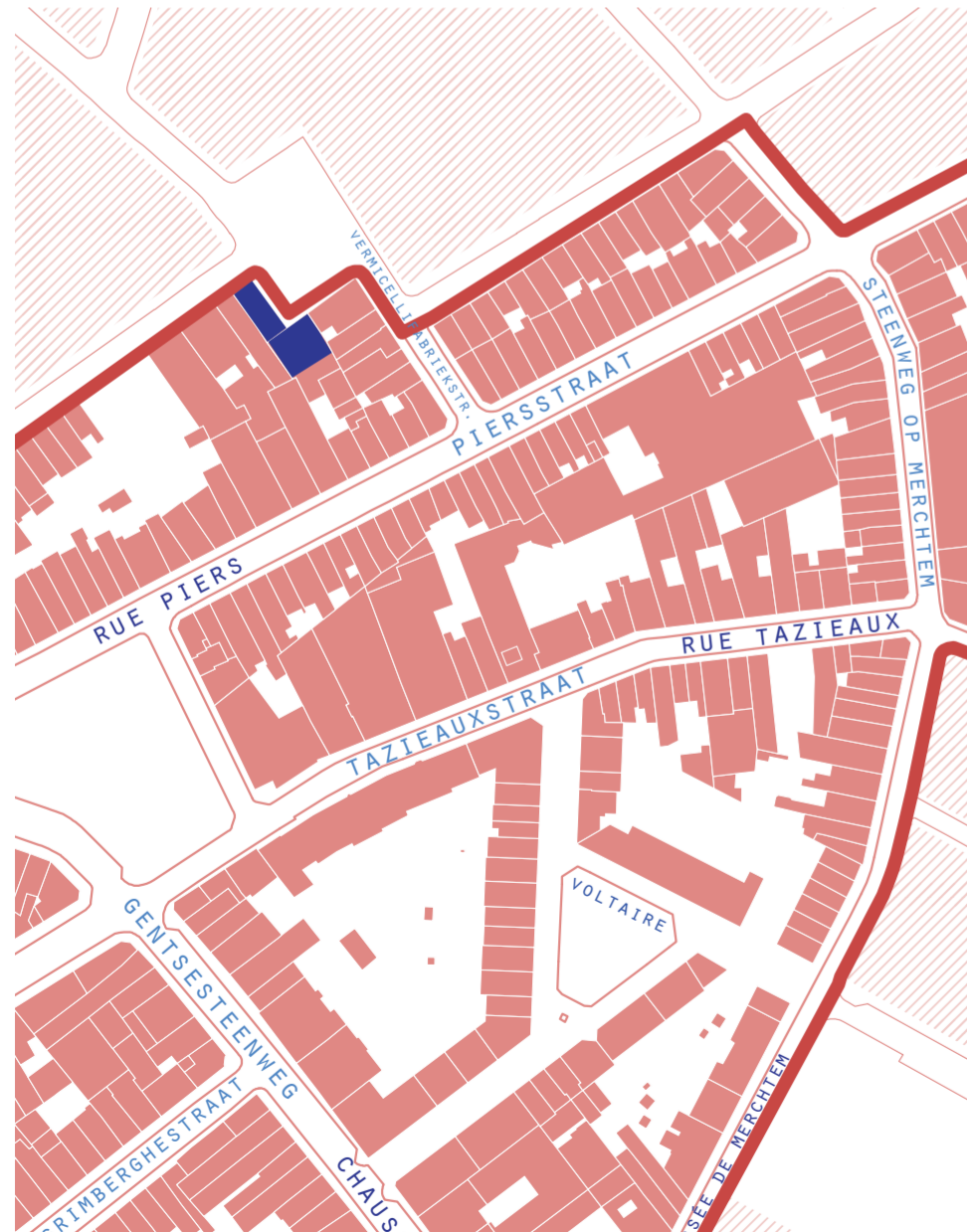
PARTNERS VAN HET PROJECT

AJM vzw + D'BROEIJ - VMJ vzw & VGC / Vlaams gewest

1.2

MAISON DU BIEN-ÊTRE

LOCALISATION · LOCATIE

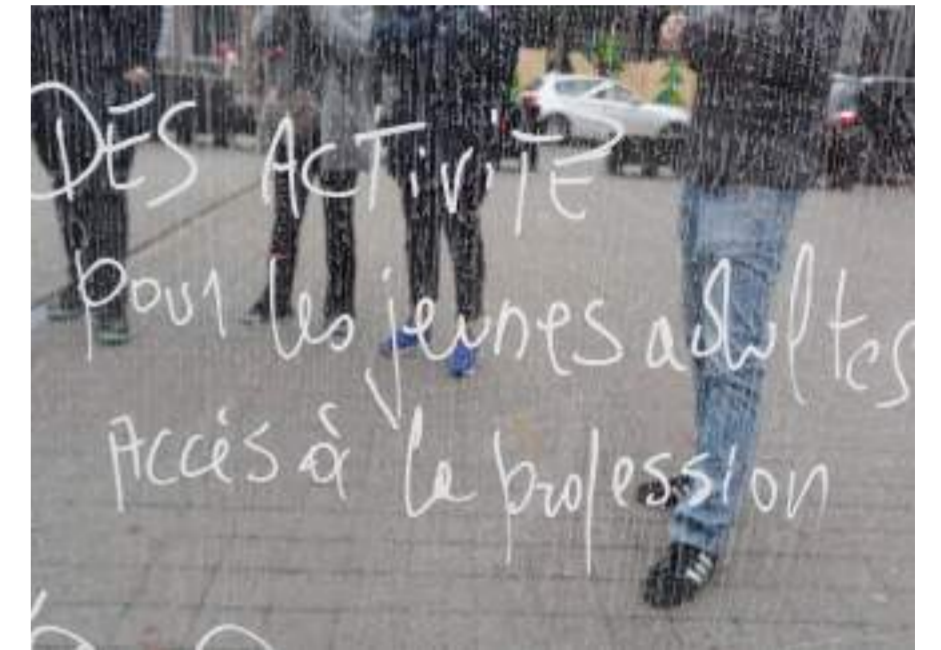


WELZIJNSHUIS

PROJETS DE RÉFÉRENCE · REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <https://www.facebook.com/515655105204029/photos/ph.515655105204029.-2207520000.../3916424521793720/?type=3&theater>



Participation: Ecrans dans l'espace public / Participatie: Schermen in de publieke ruimte



source / bron: http://www.vierbordjes.be/?p=foodnews_detail&id=178



source / bron: <https://nl.pinterest.com/gboornaert/kantoor/?lp=true>



source / bron: Zomerfabriek Antwerpen

1.2

MAISON DU BIEN-ÊTRE

SITUATION EXISTANTE · BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

Il s'agit d'un garage encore utilisé à ce jour, avec une maison familiale attenante, qui est également habitée. Le volume du garage est adjacent à l'actuel siège des asbl AJM et D'Broej-VMJ, de propriété de la VGC, et les deux bâtiments ensemble forment l'angle sud de la place Van Hoegaerde. Concernant la parcelle, il y a une suspicion de pollution.

La petite place (sur la commune de Koekelberg) fonctionne aujourd'hui comme un rond-point avec un parking central et avec 2 arbres.

DONNÉES

Adresse : rue Van Hoegaerde 39

Données cadastrales : B3X2

Usage : Garage et maison

Propriétaire : privé

État : moyen

Gabarit : R (garage); R+2 + T (logement)

Superficie du terrain : 260 m²

Taux d'occupation : 100%

Surface plancher brute : 430m²

PRAS/PPAS : zone d'habitation

BESCHRIJVING

Het betreft een garage die vandaag nog in gebruik is, met aansluitend een gezinswoning die eveneens bewoond is. Het volume van de garage grenst aan het huidige gebouw van de vzw's AJM en D'Broej-VMJ, dat eigendom is van de VGC. De twee gebouwen vormen samen de zuidelijke hoek van het Van Hoegaerdeplein. Voor het perceel bestaat een vermoeden van verontreiniging.

Het pleintjes (in de gemeente Koekelberg) is vandaag een rotonde met centraal een parking onder 2 bomen.

GEGEVENS

Adres : Van Hoegaerdestraat 39

Perceelnummer : B3X2

Gebruik : Garage en woning

Eigenaar : privé

Staat : gemiddeld

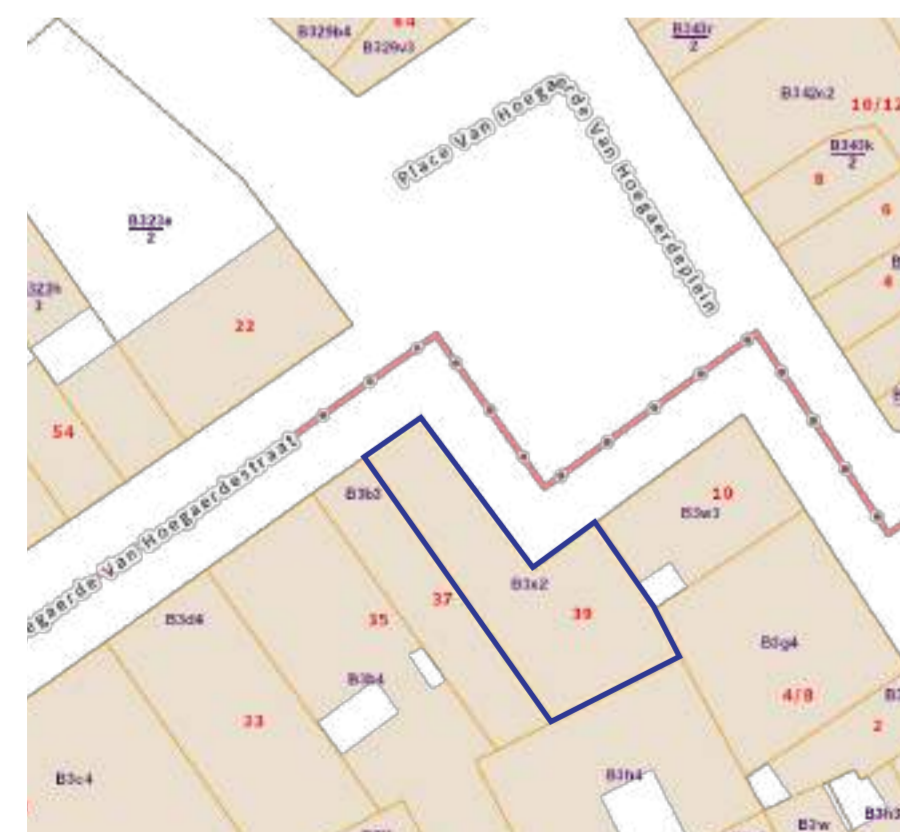
Bouwniveau : G (garage); G+2 + D (woning)

Oppervlakte terrein : 260 m²

Bezettingsgraad : 100%

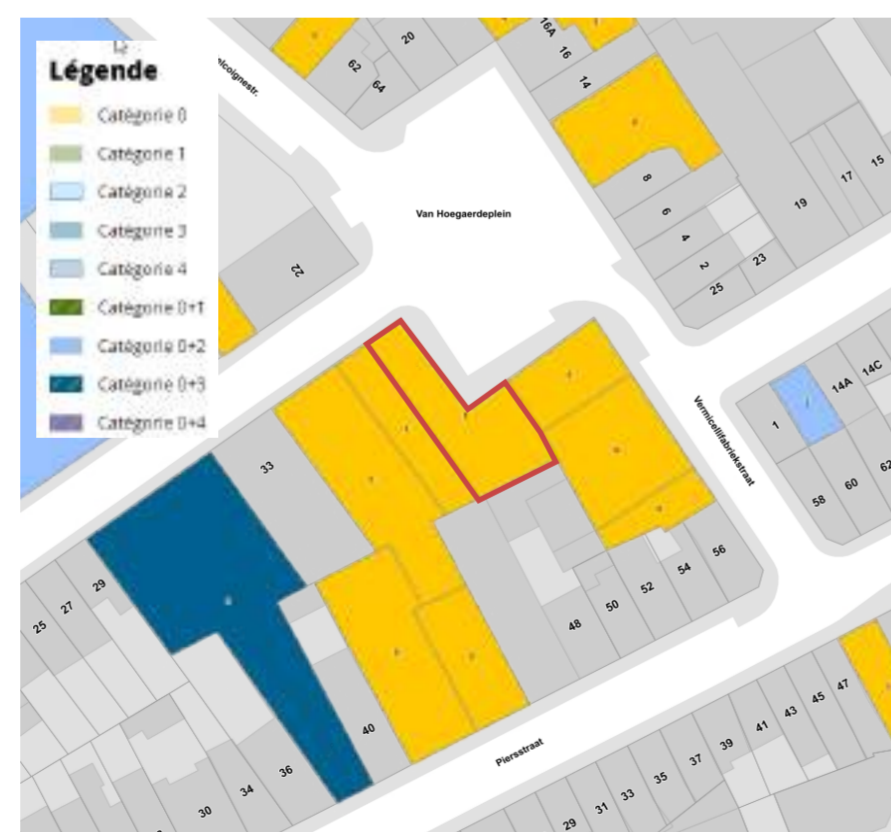
Bruto vloeroppervlakte : 430 m²

GBP/BBP : woongebied



plan cadastral . kadaster

source / bron : <https://ciff02.minsf.wgov.be/cadgisweb/>



plan état de sol . bodemoestand

source / bron : <http://geoportal.ligebim.be>

WELZIJNSHUIS

1.2

DONNÉES DU PROJET · GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

Le programme se compose de deux parties. Tout d'abord, la démolition du garage pour créer un espace intérieur adouci. Deuxièmement, la démolition de la maison et la construction d'un bâtiment ayant la fonction suivante :

- Accueil filles + activités et ateliers + permanence hebdomadaire et suivis filles (et garçons) NEET ;
- Espace pour les étudiants: des espaces sont mis à la disposition des étudiants de l'enseignement supérieur + soutien à ces étudiants ;
- Salle d'activités + ateliers d'expression et de soutien linguistique (écriture, éloquence, improvisation, etc.) ;
- Soutien psychologique (local pour des consultations).

DONNÉES

Superficie du terrain : 260m²

Surface plancher brute : 275m²

Taux d'occupation : 38%

Gabarit : R+2+T

CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. Cofinancement de la VGC et de la région Flamande;
2. Acquérir le bâtiment, soit par vente de gré à gré, soit au besoin par expropriation.

RECOMMANDATIONS

- Il est important que le jardin de ce projet attire les garçons et les filles de manière égale ;
- Il serait intéressant d'ouvrir le jardin et de l'utiliser comme porche d'entrée pour les deux bâtiments. De plus, la présence des deux bâtiments occupés par les asbl AJM et D'Broej-VMJ de part et d'autre du jardin assure un contrôle social suffisant de cet espace ;
- La petite place devant le bâtiment est actuellement un espace dangereux d'un point de vue de la circulation routière. Un réaménagement de cet espace serait souhaitable et bénéfique pour le projet (la place se situe sur le territoire communal de Koekelberg).

PROGRAMMA

Het programma bestaat uit twee delen. Ten eerste de afbraak van de garage om er een onthard binnengebied te creëren. Ten tweede wordt er een afbraak van de woning voorzien en de constructie van een gebouw dat de volgende invulling krijgt:

- Onthaal meisjes + activiteiten en workshops + wekelijkse permanentie en follow-up NEET-meisjes (en NEET-jongens).
- Ruimte voor studenten: ruimte wordt ter beschikking gesteld aan studenten hoger onderwijs + ondersteuning van deze studenten
- Activiteitsruimte + workshops expressie en taalondersteuning (schrijven, welsprekendheid, improvisatie, enz.)
- Ruimte voor Psychologische bijstand (consultaties)

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 260m²

Bruto vloeroppervlakte : 275m²

Bezettingsgraad : 38%

Bouwniveau : G+2+D

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Co-financiering van de VGC en het Vlaams gewest.
2. Verwerven van het gebouw, particuliere verkoop, desnoods door onteigening.

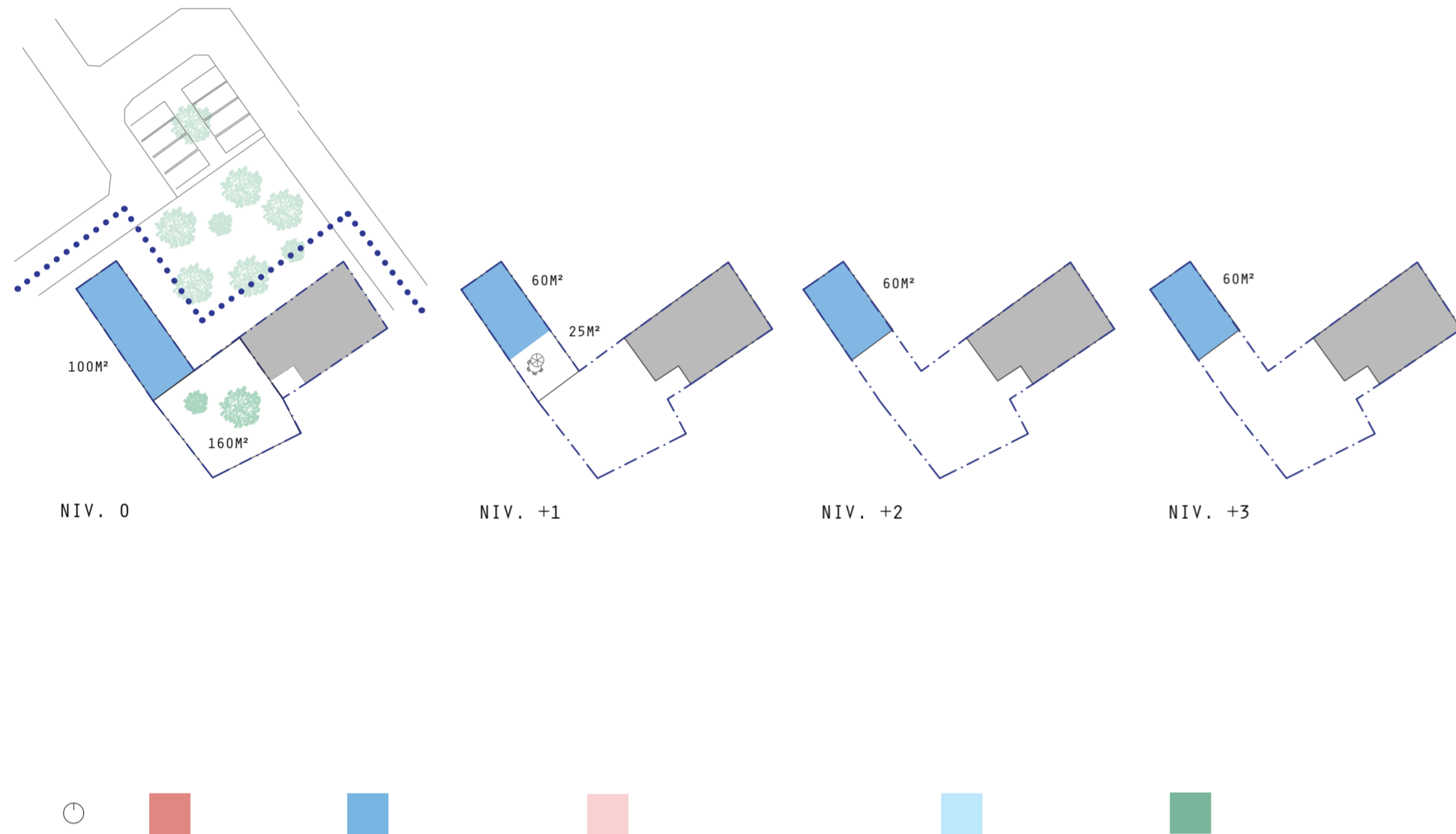
AANBEVELINGEN

- Het is belangrijk dat de tuin in dit project jongens en meisjes op een gelijkwaardige manier aantrekt.
- Het zou interessant zijn om de tuin open te stellen en als inkomportaal voor beide gebouwen op te vatten. Bovendien zorgt de aanwezigheid van de twee gebouwen van de vzw AJM en D'Broej-VMJ aan weerszijden van de tuin voor voldoende sociale controle van deze ruimte.
- Momenteel is het verkeer op het pleintje voor het gebouw gevaarlijk. Een herinrichting van deze ruimte zou wenselijk en gunstig zijn voor het project (het plein bevindt zich op het grondgebied van de gemeente Koekelberg).

1.2

MAISON DU BIEN-ÊTRE

SCHÉMA D'ORIENTATION · ORIENTATIESCHEMA



PLAN FINANCIER · FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 1.685.347 euros.

Il y a un co-financement prévu de la part de la VGC pour 700.000 euros.

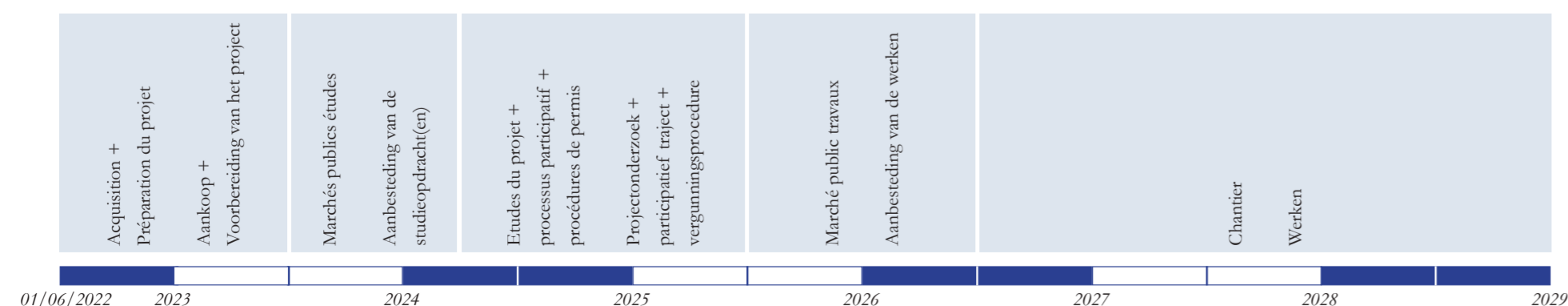
Le coût porté par le CQD de cette opération est de 985.347 EUROS.

De totale kost van deze operatie is 1.685.347 euro.

Er is een cofinanciering voorzien van de VGC voor 700.000 euro.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 985.347 EURO.

PLANNING · PLANNING



WELZIJNSHUIS

1.2

DURABILITÉ · DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

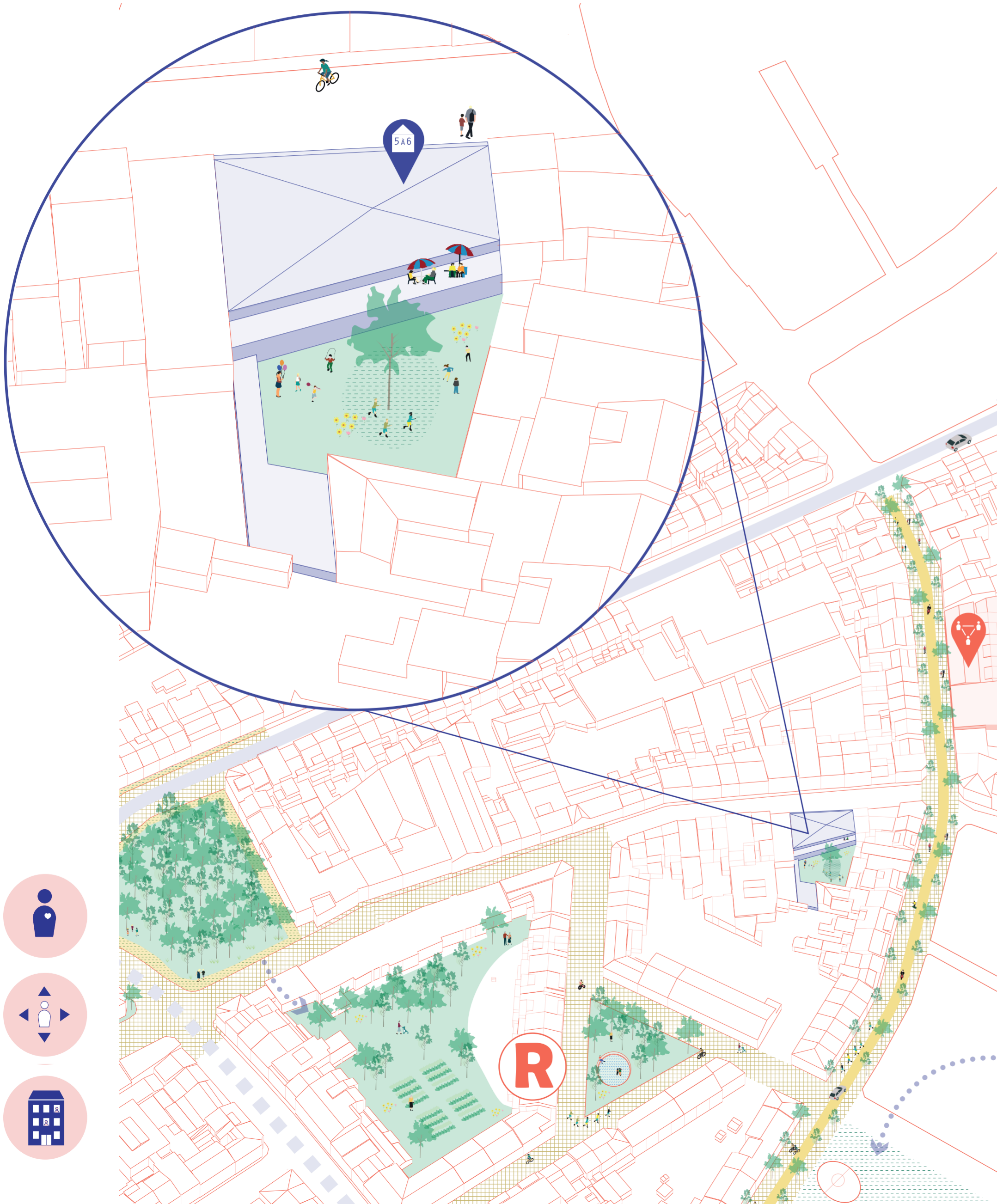
- Assurer une inclusivité dans le choix des partenaires et des associations qui seront accueillies mais aussi des publics ciblés ;
- Favoriser l'emploi de personnel local au sein du projet en cas de recrutement ;
- Assurer une ouverture et une intégration du jardin au quartier et à la placette ;
- Potential de développement de végétation productive dans le jardin et/ou sur la place ;
- Dans le nouveau bâtiment, viser l'exemplarité en matière de gestion de l'eau (stockage et temporisation de l'eau de pluie, réutilisation dans le bâtiment, limitation des consommations, réutilisation de l'eau grise et/ou de sa chaleur...);
- Viser la gestion de l'eau de ruissellement à l'échelle de la parcelle ;
- Arborer le jardin et la placette ;
- Végétaliser les façades ;
- Choisir des essences indigènes et favoriser la biodiversité dans l'aménagement du jardin, par exemple en maximisant le CBS voir mieux l'ecopotential ;
- Prévoir un plan de gestion pour optimiser l'intérêt pour la biodiversité sur le long terme ;
- L'installation de dispositifs d'accueil de la petite faune (nichoirs,...) peut être pensé comme sensibilisation auprès des jeunes, voir comme activité à réaliser ;
- Choisir des matériaux perméables pour les espaces extérieurs et maximiser les espaces de pleine terre ;
- Respecter les objectifs du plan Good Soil: développer un sol de bonne qualité biologique, chimique et physique dans le jardin, pour optimiser l'accueil de la végétation et les services écosystémiques liés ;
- Viser une isolation sonore optimale, fermer l'accès au jardin en dehors des heures d'ouverture des activités ;
- Prévoir un compost dans le jardin, à disposition des associations et du quartier ;
- 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,...
- Construire le bâtiment afin de pouvoir le transformer ou l'adapter dans le futur à d'autres fonctions - sans travaux trop importants ;
- Dans ces opérations, collaborer avec des chaînes telles que Rotor ou Bati-Terre (situé à Molenbeek) pour le recyclage et le ré-emploi de matériaux ;
- Réaliser une étude de mobilité en amont du projet pour évaluer les possibilités de réaménagement de l'espace public (faisabilité technique des changements de sens et mises à sens unique ou double/sens, impact sur la circulation, nécessité de nouveau schéma de circulation,...) - pont avec le CLM "Molenbeek-Historique" qui débutera l'année prochaine ;
- Augmenter le nombre d'emplacements de stationnement vélo (arceaux) devant la salle et le jardin ;
- Assurer l'accessibilité du bâtiment et des espaces extérieurs aux PMR ;
- Encourager le personnel et les utilisateurs du site à l'usage des transports en communs et des alternatives à la voiture individuelle (covoiturage, vélos personnels ou partagés, ...).

AANBEVELINGEN

- Inclusiviteit garanderen bij de keuze van de partners en verenigingen die worden onthaald, maar ook bij de keuze van het doelpublik.
- De aanwerving van lokaal personeel bevorderen in het project.
- De tuin openstellen en integreren in de wijk en op het plein.
- Productieve planten ontwikkelen in de tuin en/of op het plein.
- In het nieuwe gebouw streven naar een voorbeeldig waterbeheer (opslag en buffering van het regenwater, hergebruik in het gebouw, beperking van het waterverbruik, hergebruik van afvalwater en/of van de warmte van het afvalwater...).
- Het hemelwater beheren op schaal van het perceel.
- Bomen planten in de tuin en op het plein.
- De gevels beplanten.
- Kiezen voor inheemse soorten en de biodiversiteit bevorderen bij de aanleg van de tuin, bijvoorbeeld door te streven naar een zo hoog mogelijke BCO en een zo groot mogelijk ecopotential.
- Een beheerplan opmaken om de voordelen voor de biodiversiteit te optimaliseren op lange termijn.
- Onthaalrichtingen voorzien voor de kleine fauna (nestkasten,...) die ook de jongeren kunnen sensibiliseren of als te realiseren activiteit.
- Kiezen voor doorlatende materialen voor de buitenruimten en zoveel mogelijk ruimten in volle grond voorzien.
- De doelstellingen van het plan Good Soil respecteren, in de tuin een bodem ontwikkelen met een goede biologische, chemische en fysieke kwaliteit om het onthaal van de beplanting en de daaraan verbonden ecosystemen te optimaliseren.
- Zorgen voor een optimale geluidsisolatie, buiten de openingsuren van de activiteiten de toegang tot de tuin afsluiten.
- In de tuin een compostpark voorzien dat ter beschikking staat van de verenigingen en de wijk.
- Een inventaris opmaken van de afbraakmaterialen die kunnen worden hergebruikt of gerecycleerd, in de ontwerpfase of zeker vóór de start van de werken
- Het beheer van de uitgaande materialen optimaliseren op basis van deze inventaris
- Gebruik maken van hergebruikte, lokale, duurzame, gelabelde materialen,...
- Ervoor zorgen dat het gebouw later - zonder al te grote werken - kan worden omgevormd of aangepast voor andere functies
- Bij deze operaties samenwerken met ketens zoals Rotor of Bati-Terre (gevestigd in Molenbeek) voor de recyclage en het hergebruik van materialen.
- Vóór het project een mobiliteitsstudie uitvoeren om de mogelijkheden voor de herinrichting van de openbare ruimte te onderzoeken (technische uitvoerbaarheid van de richtingveranderingen en eenrichtings- of tweerichtingsstraten, impact op het verkeer, noodzaak om een nieuw verkeersschema op te maken,...) - link met het LMC "Historisch Molenbeek" dat volgend jaar van start gaat.
- Het aantal fietsparkeerplaatsen (fietsbogen) verhogen vóór de zaal en de tuin.
- Ervoor zorgen dat het gebouw en de buitenruimten toegankelijk zijn voor PBM.
- Het personeel en de gebruikers van de site aanmoedigen om het openbaar vervoer en alternatieven voor de personenwagen te gebruiken (carpoolen, personeels- of deelfietsen,...).

1.3

TAZIEAUX = LOGEMENT + IBO



TAZIEAUX = WONEN + IBO

1.3

Le projet concerne la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 5 à 6 unités d'habitation et d'espaces communs dans la rue Tazieaux. Le nouveau bâtiment peut être construit sur un terrain appartenant à la Commune.

L'objectif est de construire des logements abordables pour des ménages à faibles revenus. Grâce au principe du CLTB, les candidats occupants acquièrent un droit réel sur les logements, mais pas sur le terrain. En conséquence, les logements coûtent en moyenne 40 % de moins que ceux du marché privé.

Le projet prévoit également un nouvel emplacement pour l'IBO au rez-de-chaussée. Le jardin et les salles de classe peuvent être utilisés en dehors des heures de cours par les habitants des étages supérieurs ou par d'autres associations du quartier.

Type d'opération : opération associée (CLTB - VGC)

OBJECTIFS

- Créer des logements sains et performants, afin de les mettre à disposition des ménages à revenu modeste
- Permettre à un public défavorisé d'accéder à des logements de qualité ;
- Augmenter l'offre de places en milieu extrascolaire via l'IBO.

PORTEUR(S) DE PROJET

- CLTB
- VGC / IBO
- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

PARTENAIRES DU PROJET

- La Rue asbl ;
- Renov-Assistance ;
- Logement pour tous.

Het project betreft de nieuwbouw van een woongebouw met 5 à 6 woonunits en gemeenschappelijke ruimtes in de Tazieauxstraat. De nieuwbouw kan gerealiseerd worden op een terrein dat eigendom is van de Gemeente.

Doelstelling is betaalbare woningen te bouwen voor bewoners met een laag inkomen. Dankzij het principe van CLTB verwerven de kandidaat-bewoners een reëel recht op de woning, maar niet op de grond. Daardoor kosten de woningen gemiddeld 40% minder dan die op de particuliere markt.

Op het gelijkvloers zal er een nieuwe locatie voor het IBO komen. De tuin en de lokalen kunnen eventueel buiten de uren van de naschoolse opvang gebruikt worden door de bewoners van de bovenverdiepingen of door andere verenigingen uit de buurt.

Type project : geassocieerd project (CLTB - VGC)

DOELSTELLINGEN

- Gezonde en goede huisvesting creëren en deze aanbieden aan gematigde huurprijzen aan gezinnen met lage inkomens
- Een achtergesteld publiek in staat stellen toegang te hebben tot degelijke huisvesting
- Het aantal plaatsen voor kinderen in de buitenschoolse opvang via het IBO uitbreiden.

DRAGER VAN HET PROJECT

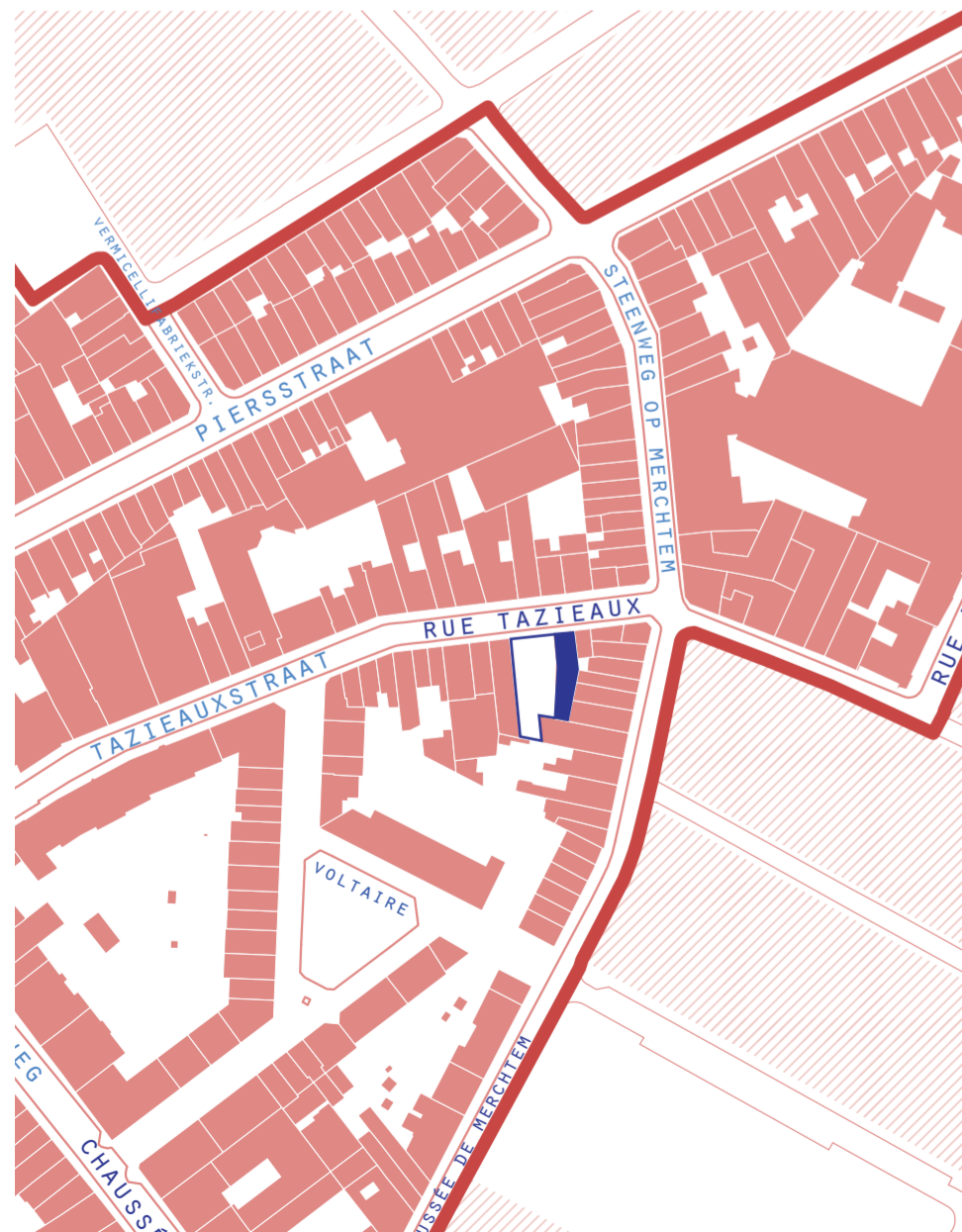
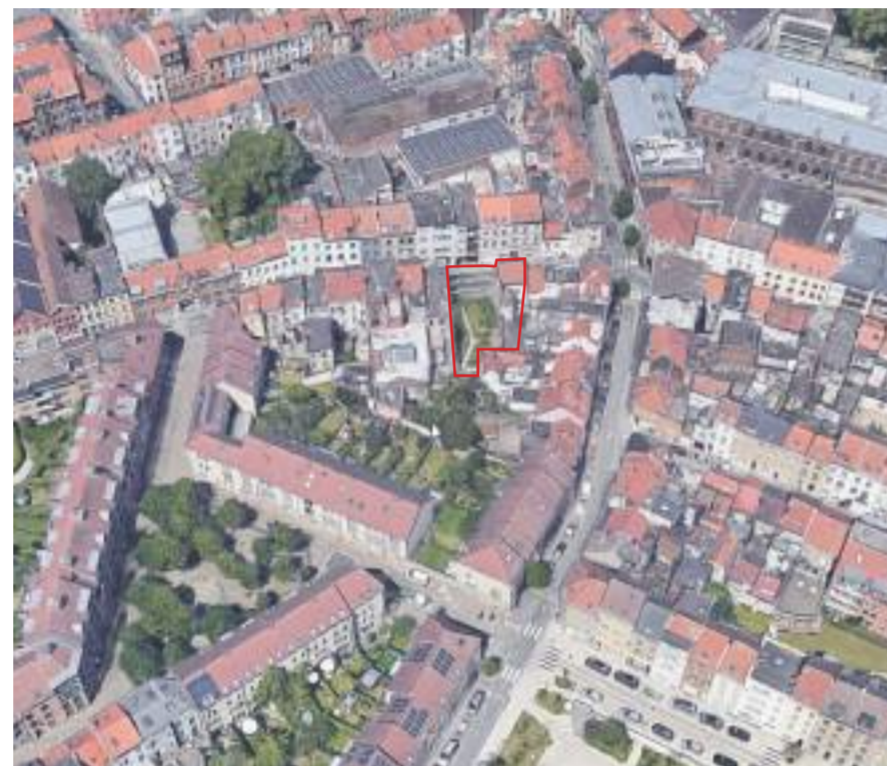
- CLTB
- VGC / IBO
- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PARTNERS VAN HET PROJECT

- La Rue vzw
- Renov-Assistance
- Logement pour tous

1.3 TAZIEAUX = LOGEMENT + IBO

LOCALISATION · LOCATIE



1.3 TAZIEAUX = WONEN + IBO

PROJETS DE RÉFÉRENCE · REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: Three generations house, BETA Office



source / bron: Collective Housing - Lokeren



source / bron: https://www.archdaily.com/793287/bigyard-zanderoth-architekten?ad_medium=gallery



source / bron: <http://ptarchitecten.be/>



source / bron: R²D² architecten, Elsene

1.3

TAZIEAUX = LOGEMENT + IBO

SITUATION EXISTANTE · BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

La Commune est propriétaire des biens sis rue Tazieaux 4-6-8. La plus grande partie du site est actuellement en friche. Une plus petite partie est encore construite avec une maison et un atelier vides en mauvais état. Ces volumes seront démolis.

DONNÉES

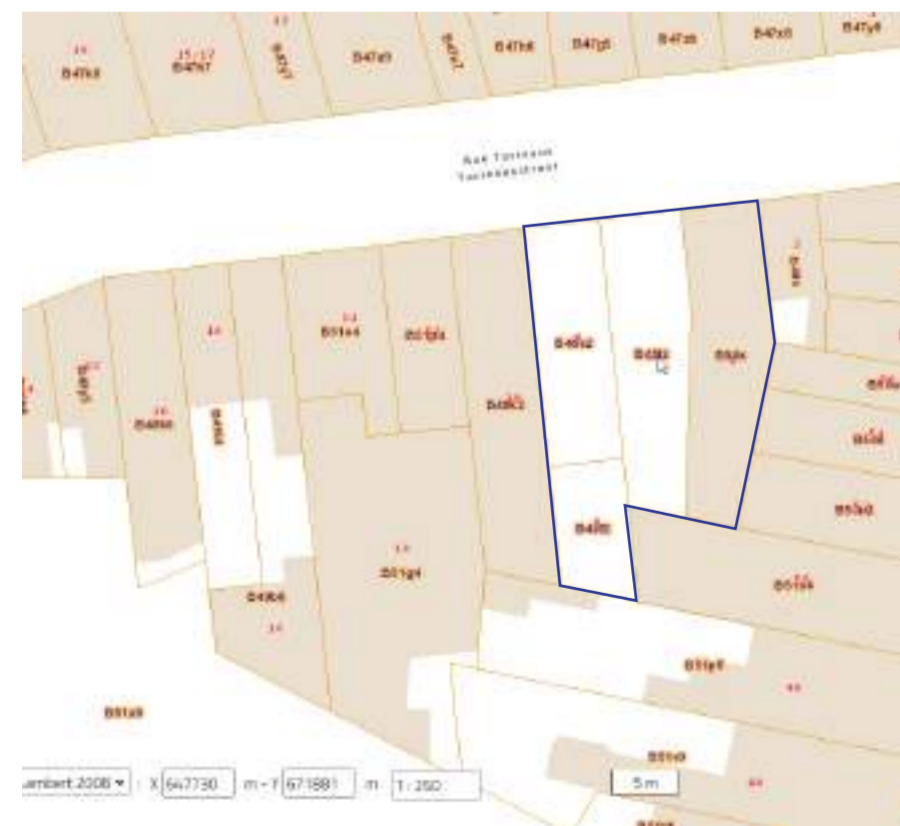
Adresse : Rue de Tazieaux 4-6-8
Données cadastrales: B48E2, B48L2, B48F2, B50X
Usage : Terrain non bâti et une maison avec atelier
Propriétaire : Commune de Molenbeek-Saint-Jean
État : mauvais
Gabarit : R+2+T (logement)
Superficie du terrain : 385 m²
Taux d'occupation : 30%
Surface plancher brute : 755 m²
PRAS/PPAS : zone d'habitation

BESCHRIJVING

De gemeente is eigenaar van de eigendommen in de Tazieauxstraat 4-6-8. Het grootste deel van de site is vandaag braakliggend. Een kleiner deel is nog bebouwd met een leegstaande woning in slechte staat. Deze volumes zullen afgebroken worden.

GEGEVENS

Adres : Tazieauxstraat 4-6-8
Perceelnummer : B48E2, B48L2, B48F2, B50X
Gebruik : Braakliggend terrein en een woning met atelier
Eigenaar : Gemeente Sint-Jans Molenbeek
Staat : slecht
Bouwprofiel : G+2 + D (woning)
Oppervlakte terrein : 385 m²
Bezettingsgraad : 30%
Bruto vloeroppervlakte : 755 m²
GBP/BBP : woongebied



plan cadastral . kadaster

source / bron: <https://cf02.minsu.fgov.be/cadgisweb/>



plan état de sol . bodemoestand

source / bron: <http://geoportal.ibgebim.be>

1.3

TAZIEAUX = WONEN + IBO

DONNÉES DU PROJET · GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

- Logements assimilés à du logement social: 5 à 6 unités résidentielles.
- Accueil extrascolaire IBO avec des salles collectives et un jardin

DONNÉES

Superficie du terrain : 385 m²
Surface plancher brute : 840 m²
Taux d'occupation : 68%
Gabarit : R+3

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Acquisition de la parcelle B50X réalisée par la Commune le 30/06/2021 sur fond d'emprunts ;
- Accord avec le CLTB.
- Accord avec la VGC concernant l'IBO et cofinancement.

RECOMMANDATIONS

- Une attention particulière sera apportée à l'accessibilité PMR ;
- Le projet pourrait s'inscrire dans le cadre du contrat de logement de la commune et répondre au plan d'énergie communal.

PROGRAMMA

- Huisvesting gelijkgesteld met sociale woningen: 5 à 6 woontiteiten
- Naschoolse opvang IBO met collectieve ruimtes en een tuin

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 385 m²
Bruto vloeroppervlakte : 840 m²
Bezettingsgraad : 68%
Bouwprofiel : G+3

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Aankoop van perceel B50X door de gemeente op 30/06/2021 op basis van leningen;
- Overeenkomst met CLTB
- Overeenkomst met de VGC m.b.t. het IBO en cofinanciering

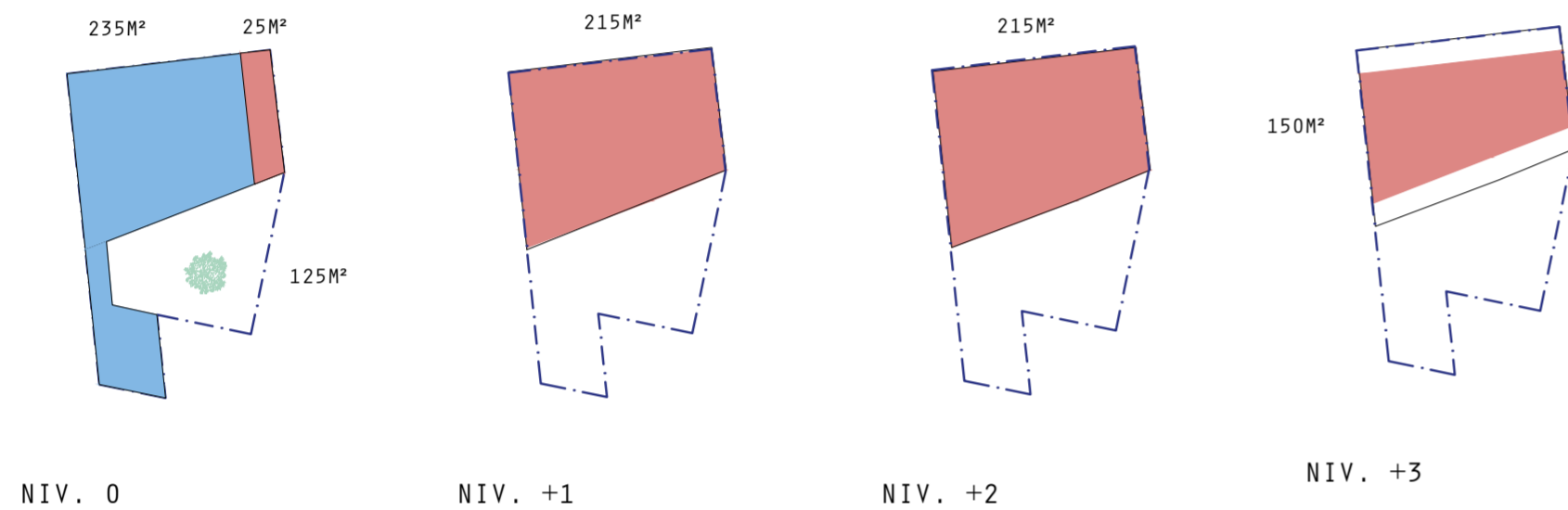
AANBEVELINGEN

- Speciale aandacht zal worden besteed aan toegankelijkheid PBM
- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

1.3

TAZIEAUX = LOGEMENT + IBO

SCHÉMA D'ORIENTATION · ORIENTATIESCHEMA



PLAN FINANCIER · FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 3.940.189 euros.

Il y a un co-financement de la part de la VGC, de la commune, du CLTB, etc. pour un total de 3.940.189 euros.

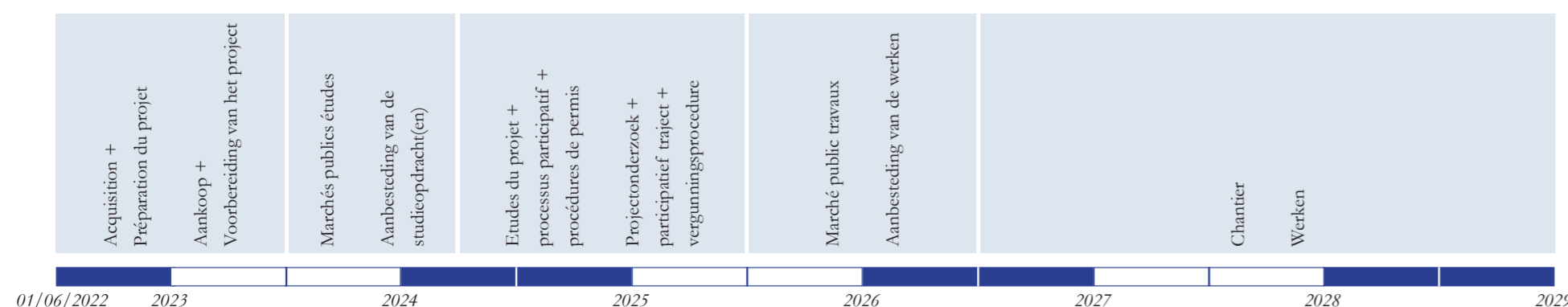
Le coût porté par le CQD de cette opération est de 0 EURO.

De totale kost van deze operatie is 3.940.189 euro.

Er is een cofinanciering van de VGC, de gemeente, e.a. voor 3.940.189 euro.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 0 EURO.

PLANNING · PLANNING



1.3

TAZIEAUX = WONEN + IBO

DURABILITÉ · DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

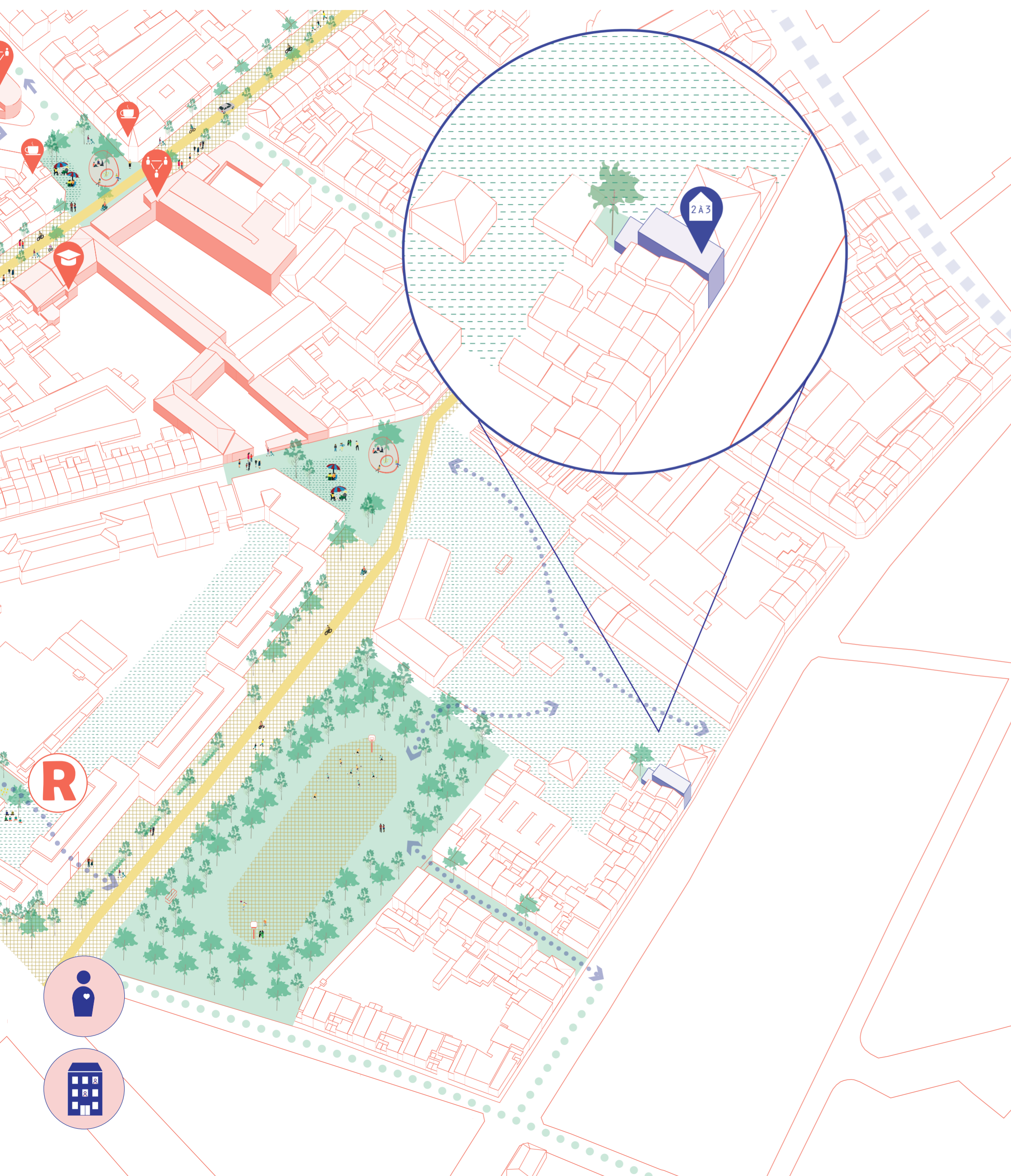
- Potentiel pour développer des espaces de culture en toiture, terrasse ou au sein du jardin ;
- Prévoir, dans la mesure du possible, des espaces extérieurs aux logements développés ;
- Intégration architecturale du projet dans la rue Tazieaux ;
- Le terrain étant situé en zone d'aléa d'inondation moyen, il est nécessaire de prévoir des dispositifs de gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle et d'éviter le rejet d'eaux de pluie à l'égout --> Installation d'une citerne collectant les eaux de pluie lors de la construction, et maximiser sa réutilisation au sein du bâtiment...
- Développer une (partie des) toiture(s) verte(s), végétaliser les façades. Choisir des essences indigènes et favoriser la biodiversité dans l'aménagement du jardin. Choisir des matériaux perméables pour les espaces extérieurs et maximiser les espaces de pleine terre dans le jardin. Limiter les mouvements de terre et étudier si les terres déblayées peuvent être utilisées in situ (e.a. pollution). Respecter les objectifs du plan Good Soil ;
- Maximiser l'efficacité énergétique du nouveau bâtiment, choisir des équipements techniques performants en matière d'énergie (éclairage, sonorisation, électroménagers...). Favoriser la production d'énergie (installation de panneaux photovoltaïques,...);
- Prévoir un compost dans le jardin, pour les résidents et les déchets de jardin. 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 que Rotor ou Bati-Terre (situé à Molenbeek) pour le recyclage et le ré-emploi de matériaux ;
- Au vu de la bonne desserte, demander une dérogation pour diminuer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire au développement de nouveaux logements. Prévoir des emplacements pour des vélos cargo dans le parking à vélo ;
- Assurer l'accessibilité des logements et des espaces communs aux PMR (logements à vocation inter-générationnels).

AANBEVELINGEN

- Er kunnen cultuuruimten worden ontwikkeld op het dak, het terras of in de tuin.
- In de mate van het mogelijke de ontwikkelde woningen voorzien van buitenruimten
- Architecturale integratie van het project in de Tazieauxstraat.
- Omdat het terrein is gelegen in een zone met matig overstromingsrisico inrichtingen voorzien voor het beheer van het regenwater op schaal van het perceel en de lozing van regenwater in de riolering vermijden --> Een tank installeren die het regenwater opvangt tijdens de bouwwerken en het water zoveel mogelijk hergebruiken in het gebouw...
- (Een deel van) de daken beplanten, groenegevels voorzien. Kiezen voor inheemse soorten en de biodiversiteit bevorderen bij de aanleg van de tuin. Kiezen voor doorlatende materialen voor de buitenruimten en in de tuin zoveel mogelijk ruimten in volle grond voorzien. De groundbewegingen beperken en nagaan of de uitgegraven grond ter plaatse kan worden gebruikt (o.m. verontreiniging). De doelstellingen van het plan Good Soil respecteren.
- De energie-efficiëntie van het nieuwe gebouw maximaliseren, kiezen voor energiezuinige technische uitrustingen (verlichting, geluidsisolatie, elektrische toestellen...). De energieproductie bevorderen (fotovoltaïsche panelen installeren,...)
- In de tuin een compostpark ontwikkelen dat ter beschikking staat van de bewoners en wordt gebruikt voor het tuinafval. Een inventaris opmaken van de bouwmaterialen die kunnen worden hergebruikt of gerecycleerd, in de ontwerpfase of zeker vóór de start van de werken. Het beheer van de uitgaande materialen optimaliseren op basis van deze inventaris. Gebruik maken van hergebruikte, lokale, duurzame, gelabelde materialen,... Bij deze operaties samenwerken met ketens zoals Rotor of Bati-Terre (gevestigd in Molenbeek) voor de recyclage en het hergebruik van materialen.
- Gelet op de goede bediening door het openbaar vervoer, een afwijking vragen om het aantal parkeerplaatsen voor de ontwikkeling van nieuwe woningen te beperken. In de fietsparking parkeerplaatsen voorzien voor bakfietsen.
- Ervoor zorgen dat de woningen en de gemeenschappelijke ruimten toegankelijk zijn voor PBM (intergenerationele woningen).

1.4

HABITAT KANGOUROU LOGEMENTS SOCIAUX RUE RANSFORT 29



KANGOEROEWONING RANSFORTSTRAAT 29 SOCIALE WONINGEN

1.4

Ce projet prévoit la rénovation d'un immeuble résidentiel au numéro 29 de la rue Ransfort. Le bâtiment est abandonné et repris à la liste des bâtiments insalubres de la Commune. Le bâtiment peut être rénové comme un habitat intergénérationnel de type kangourou (logements assimilés à du logement social) et ainsi offrir un logement à des personnes de différentes tranches d'âge. Qu'elles appartiennent ou non à une même famille.

Type d'opération : Opération prioritaire (CQD + PdV axe 1)

Opérations associées : op. 3.1 - Chaîne de placettes conviviales et op. 3.4 parc de la Fonderie

Le diagnostic du CQD Étangs Noirs révèle une surdensification du bâti, voire une suroccupation des logements de qualité souvent médiocre. La taille des logements ne correspond souvent pas aux tailles des familles nombreuses qui y habitent. Ces constats, révélés lors du diagnostic, nécessiteraient une action forte dans l'accompagnement à l'amélioration des conditions de vie des ménages dans leur logement actuel ou pour l'accueil de nouveaux ménages dans le quartier. En outre, plus de 10% de ménages sont sur la liste pour un logement social et le parc privé joue en attendant le rôle de parc social de fait.

Le projet se déroule en plusieurs étapes :

1. L'acquisition du bien par la commune ;
2. Demande de subside via PdV axe 1 pour la réalisation des études et des travaux ;
3. La sélection d'une équipe de conception ;
4. Le processus de construction ;
5. La constitution d'un groupe d'habitants.

PORTEUR(S) DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

PARTENAIRES DU PROJET

- La Rue ASbL ;
- AIS.

Dit project voorziet in de renovatie van een woongebouw in de Ransfortstraat 29. Het gebouw is verlaten en staat op de lijst van onbewoonbaar verklaarde gebouwen van de gemeente.

Het gebouw kan gerenoveerd worden als kangoeroewoning (gelijkgesteld met sociale huisvesting) en zo huisvesting bieden aan verschillende generaties al dan niet binnen dezelfde familie.

Type project : Prioritair project (DWC- Sb as 1)

Geassocieerde projecten : op. 1.3 Keten van gezellige pleintjes en op. 2.4 Fonderiepark

De analyse van de wijk Zwarte Vijvers onthult voor de wijk een hoge densiteit van de bebouwde omgeving en zelfs een overbezetting van woningen van vaak middelmatige kwaliteit. De grootte van de woningen komt vaak niet overeen met de omvang van de grote gezinnen die er wonen. Deze bevindingen onthulden dat een krachtige actie nodig zou zijn om de levensomstandigheden van de gezinnen in hun huidige woning te verbeteren of voor de opvang van nieuwe gezinnen in de wijk. Bovendien staat meer dan 10% van de gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning en speelt het privépark duidelijk de rol van de facto sociaal woningaanbod.

Het project verloopt in verschillende stappen :

1. De verwerving van het perceel door de gemeente.
2. Financiering via financiering van Sb as 1 voor de studies en de werken
3. De selectie van een ontwerpteam
4. Het bouwproces
5. Samenstellen van een groep bewoners

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

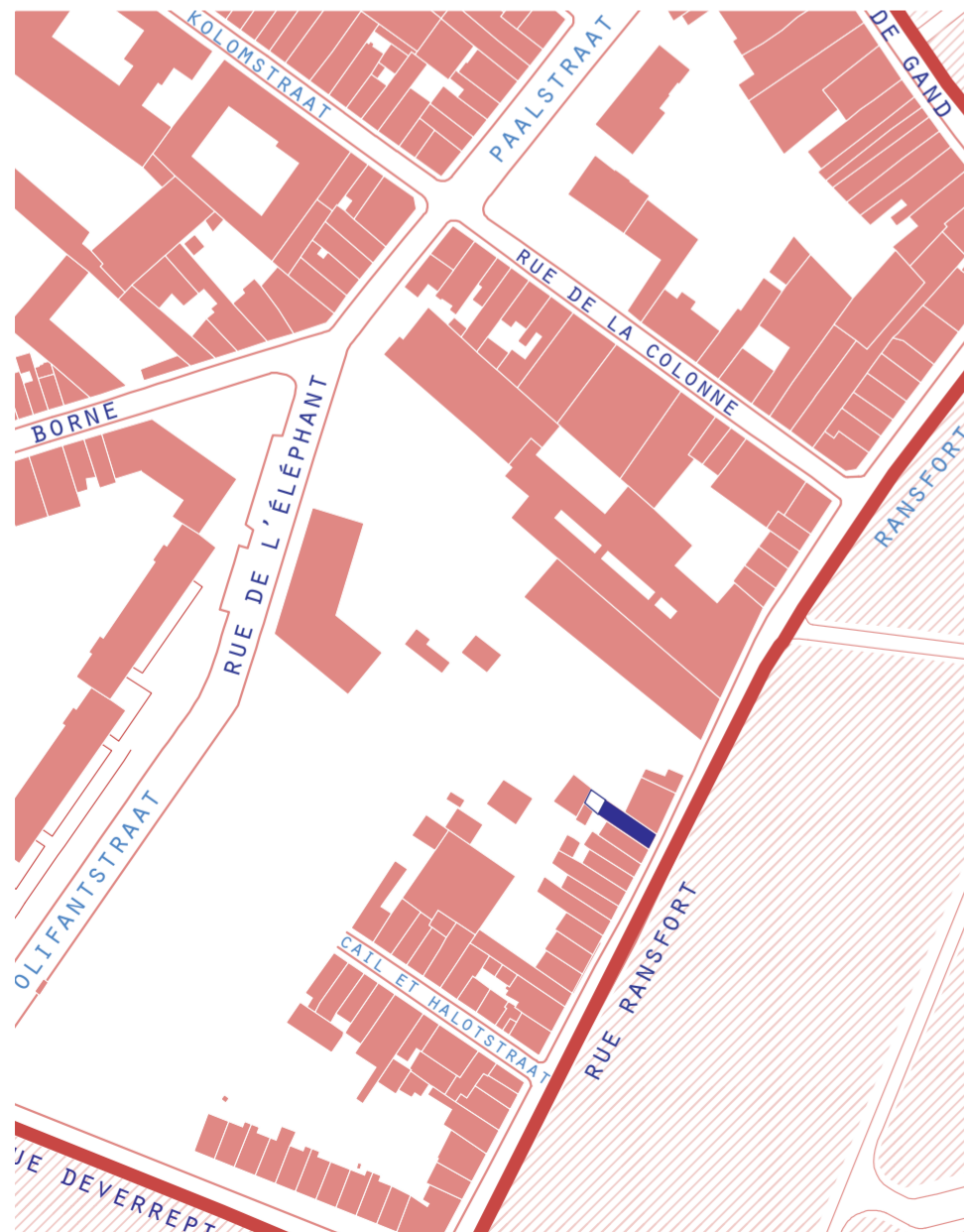
PARTNERS VAN HET PROJECT

- La Rue VZW
- SVK

1.4

HABITAT KANGOUROU LOGEMENTS SOCIAUX RUE RANSFORT 29

LOCALISATION · LOCATIE



KANGOEROEWONING RANSFORTSTRAAT 29 SOCIALE WONINGEN

1.4

PROJETS DE RÉFÉRENCE · REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: Karbon' architecture & urbanism



source / bron: <https://www.dezeen.com/2010/12/27/beliotrope-raising-by-bang-architectes/>



source / bron: Habitat Kangourou, VVV architects



source / bron: Savonnerie Heymans - MDW



source / bron: Maison d'habitation - Agva

1.4

HABITAT KANGOUROU LOGEMENTS SOCIAUX RUE RANSFORT 29

SITUATION EXISTANTE · BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

Le bâtiment sis rue Ransfort 29 est adjacent à la cour du musée de la Fonderie et est en mauvais état. Derrière, il y a un petit jardin qui peut s'ouvrir sur le jardin du musée. Le bâtiment compte 5 étages.

DONNÉES

Adresse : rue Ransfort 29

Données cadastrales: B933p2

Usage : résidentiel

Propriétaire : privé

État : mauvais

Gabarit : R+4

Superficie du terrain : 95 m²

Taux d'occupation : 74%

Surface plancher brute : 270 m²

PRAS/PPAS : zone de forte mixité

BESCHRIJVING

Het gebouw in de Ransfortstraat 29 is een woning naast de koer het Fonderiemuseum. Het staat leeg en is in slechte staat. Het heeft een kleine tuin die uitkomt op de tuin van het museum. Het gebouw heeft 5 bouwlagen.

GEGEVENS

Adres : Ransfortstraat 29

Perceelnummer : B933p2

Gebruik : woningen

Eigenaar : privé

Staat : slecht

Bouwprofiel : G+4

Oppervlakte terrein : 95 m²

Bezettingsgraad : 74%

Bruto vloeroppervlakte : 270 m²

GBP/BBP : Gemengde zone



plan cadastral . kadaster

source / bron: <https://eff02.minsu.fgov.be/cadgisweb/>



plan état de sol . bodemtoestand

source / bron: <http://geoportaal.ibgebim.be>

KANGOEROEWONING RANSFORTSTRAAT 29 SOCIALE WONINGEN

1.4

DONNÉES DU PROJET · GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

Le programme prévoit la rénovation d'un bâtiment caractérisé par une maison étroite. La propriété peut être transformée en logements assimilés à du logement social de type kangourou composé de 2 à 3 unités, mais avec une circulation partagée.

OBJECTIFS

- Ce projet d'habitation contribue à la diversification de l'offre en logements à caractère public et social dans le quartier. Des formes d'habitats familiaires peuvent être associées à des typologies plus expérimentales, moins conventionnelles.
- Lutte contre l'insalubrité.

DONNÉES

Superficie du terrain : 95 m²

Surface plancher brute : 270 m²

Taux d'occupation : 74%

Gabarit : R+4

PROGRAMMA

Het programma voorziet in de renovatie van een pand bestaande uit een smalle woning. Het pand kan omgevormd worden naar een kangoeroewoning gelijkgesteld aan het sociale huisvesting bestaande uit 2 à 3 wooneenheden met een gedeelde circulatie.

DOELSTELLINGEN

- Dit woonproject draagt bij tot het diversifiëren van het woonaanbod van sociale woningen in de wijk. Vertrouwde woonvormen kunnen worden gecombineerd met minder conventionele of meer experimentele typologieën.
- Strijd tegen verloedering

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 95 m²

Bruto vloeroppervlakte : 270 m²

Bezettingsgraad : 74%

Bouwprofiel : G+4

CONDITIONS DE RÉUSSITE

1. Acquérir la parcelle à un prix raisonnable, soit par vente de gré à gré, soit au besoin par expropriation ;
2. Octroi d'un cofinancement via PdV axe 1, pour la réalisation des études et des travaux ;
3. L'établissement d'un cahier des charges approprié formulant des conditions claires pour l'équipe de conception ;
4. Encadrement des habitants qui occuperont le projet par une AIS (suivi du processus intergénérationnel).

RECOMMANDATIONS

- Le projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de Logement de la commune et répond au Plan d'Énergie Communal.

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

1. Het verwerven van het perceel aan een redelijke prijs , hetzij door onderlinge overeenkomst met de huidige eigenaar, hetzij, indien nodig door onteigening.
2. Zoeken naar financiering (zie op. 2.1 van dit programma) en partners om deze operatie uit te voeren.
3. Toekenning van cofinanciering via Sb as 1, voor studies en werkzaamheden;
4. Begeleiding van de bewoners die het project zullen bewonen door een SVK (doormiddel van een intergenerationeel proces).

AANBEVELINGEN

- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.

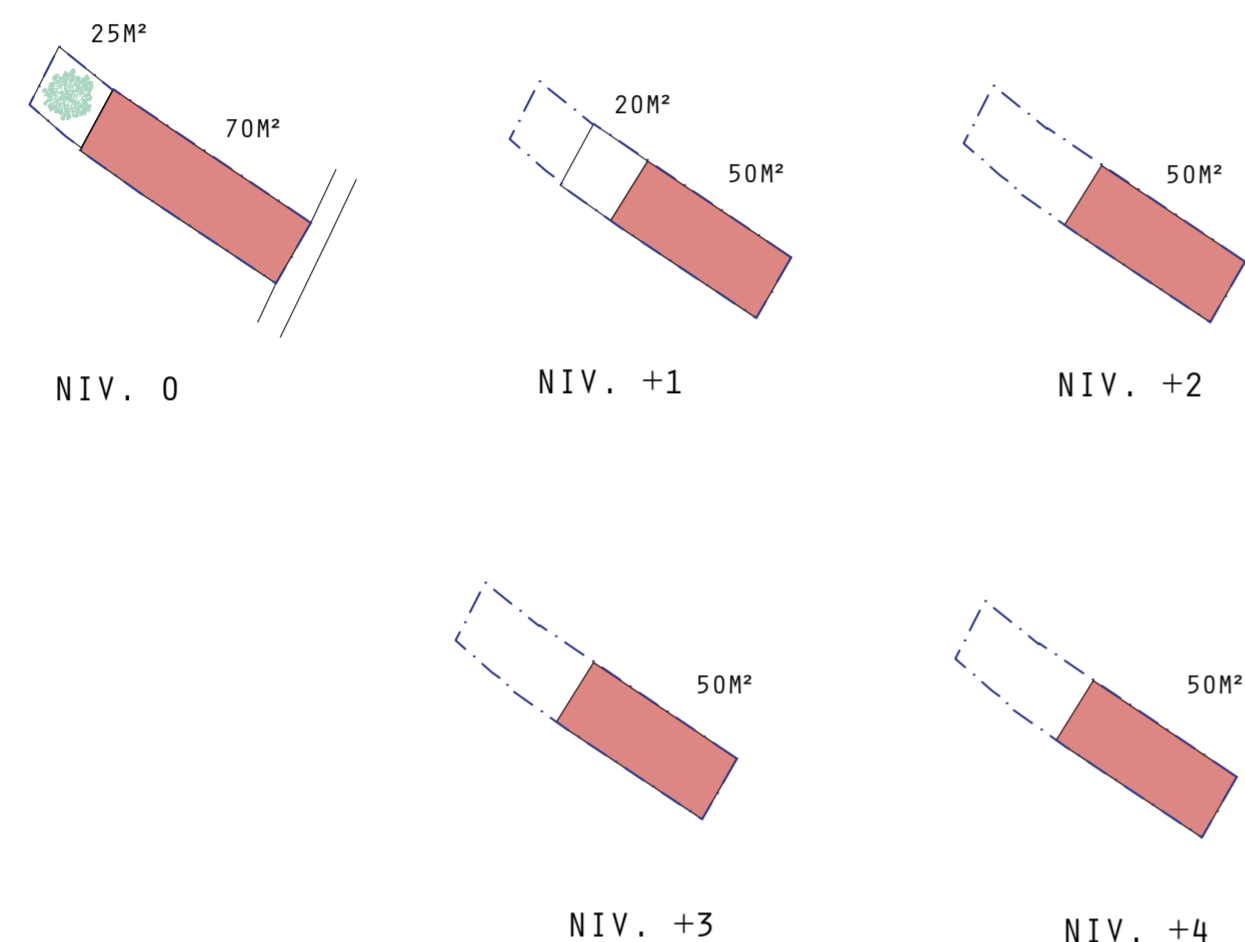
1.4

HABITAT KANGOUROU LOGEMENTS SOCIAUX RUE RANSFORT 29

KANGOEROEWONING RANSFORTSTRAAT 29 SOCIALE WONINGEN

1.4

SCHÉMA D'ORIENTATION · ORIENTATIESCHEMA



PLAN FINANCIER · FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 932.848 euros.

Il y a un co-financement de la part de la commune et la PdV pour un total de 577.348 euros.

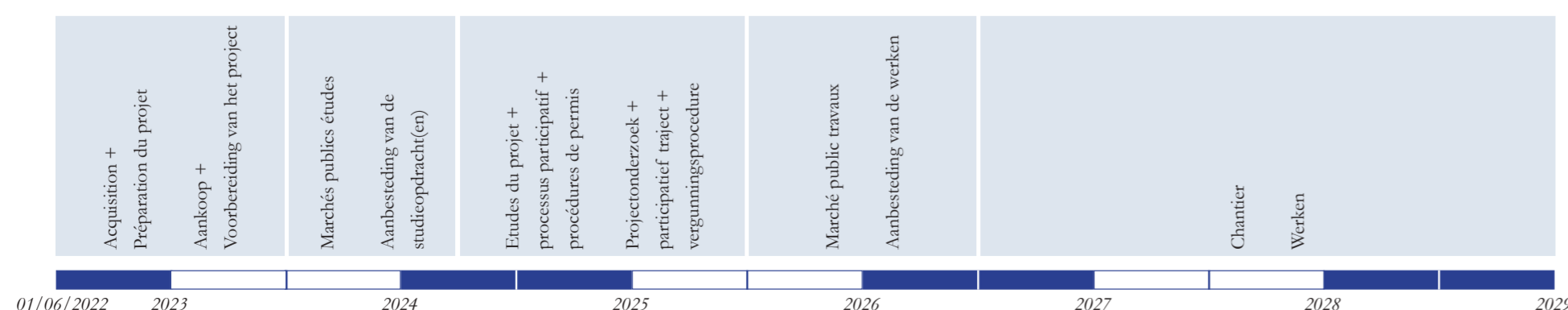
Le coût porté par le CQD de cette opération est de 355.500 EUROS.

De totale kost van deze operatie is 932.848 euro.

Er is een cofinanciering van de gemeente en Stedenbeleid voor een totaal van 577.348 euro.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 355.500 EURO.

PLANNING · PLANNING



DURABILITÉ · DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

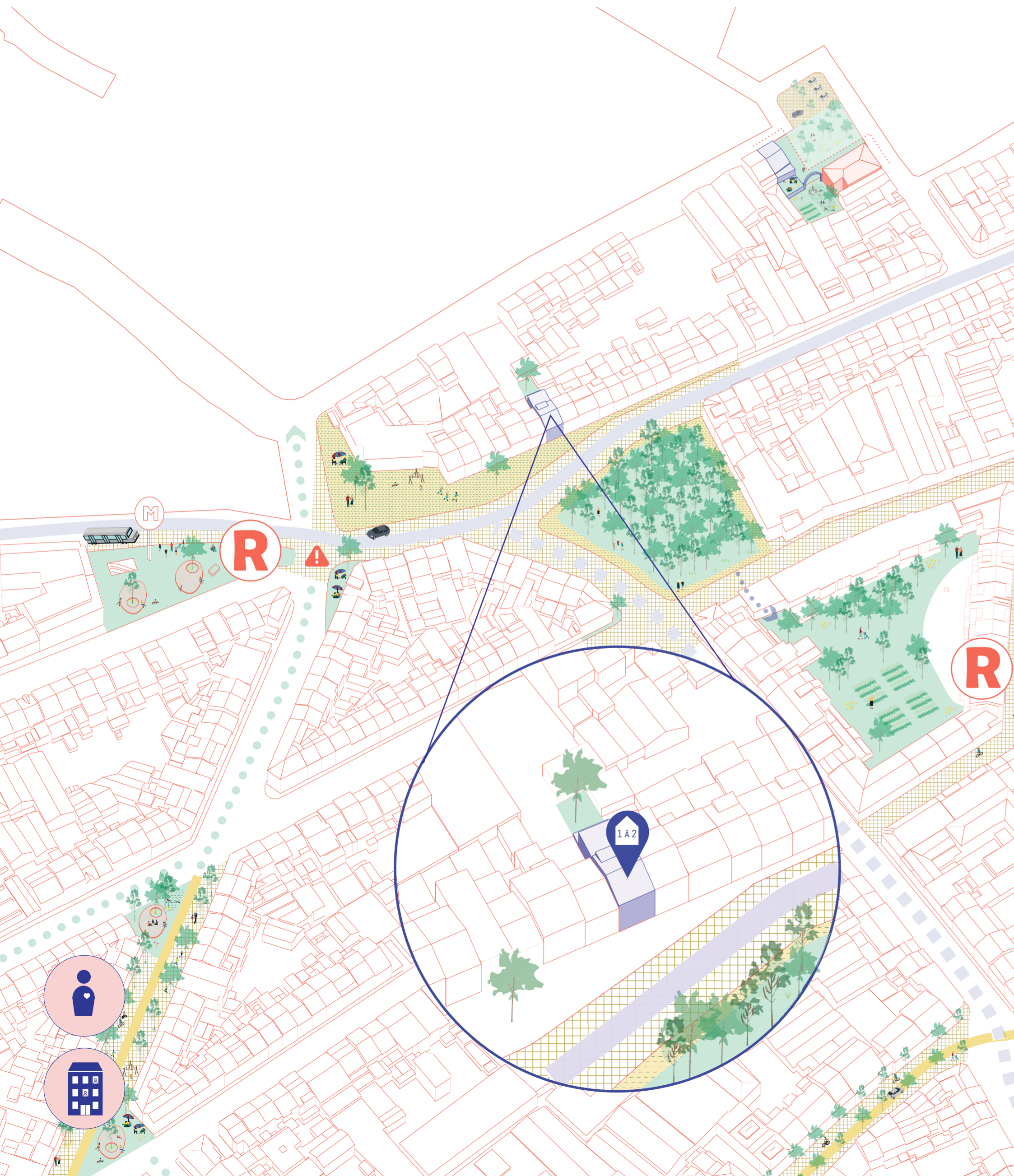
- Proposer une offre de logements en cohérence avec la situation sociale constatée qui montre un déficit de logements sociaux et favoriser une mixité sociale avec des logements aux typologies variées ;
- Bénéficier d'une toiture et, si possible, de façades végétalisées ;
- Prévoir un système de récupération des eaux pluviales pour une couverture optimale (90 à 100 %) 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/m²) ;
- Production de l'énergie renouvelable si possible ;
- Favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables ;
- Attention particulière à l'accessibilité PMR en tous cas pour les logements intergénérationnels ;
- 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 ;
- Réutiliser les eaux pluviales collectées ;
- Choisir des essences indigènes et favoriser la biodiversité dans l'aménagement du jardin ;
- Maximiser l'efficacité énergétique du nouveau bâtiment, choisir des équipements techniques performants en matière d'énergie (éclairage, sonorisation, électroménagers...).

AANBEVELINGEN

- Een woningaanbod voorstellen dat aangepast is aan de vastgestelde sociale toestand, gekenmerkt door een tekort aan sociale woningen.
- Groendak en indien mogelijk groengevels voorzien
- Regenwateropvangsysteem voorzien dat optimaal (90 tot 100%) in de behoeften van het gebouw voorziet
- Recyclage van grijs water
- Waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (27 l/m²) te kunnen opvangen
- Productie van hernieuwbare energie indien mogelijk
- Hergebruik van materialen en gebruik van duurzame materialen
- Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de toegankelijkheid van PBM, in ieder geval voor intergenerationele huisvesting
- Ervoor zorgen dat woningen toegang hebben tot de buitenlucht (van minst naar best: balkon/terras/tuin)
- Zonnepanelen installeren
- Zo veel mogelijk dempen wat niet op het perceel wordt gebouwd.
- Opgevangen regenwater hergebruiken
- Kies inheemse soorten en stimuleer biodiversiteit in het tuinontwerp
- De energie-efficiëntie van het nieuwe gebouw maximaliseren, kiezen voor energie-efficiënte technische apparatuur (verlichting, geluidssysteem, elektrische apparaten, enz.)

1.5

LOGEMENT PIERS LOGEMENT SOCIAL RUE PIERS 14



1.5

WONING PIERS SOCIALE WONING PIERSSTRAAT 14

Ce projet prévoit l'acquisition et la rénovation d'une maison en mauvais état située au numéro 14 de la rue Piers afin d'y réaliser un (ou deux) logement(s) assimilé(s) au logement social pour un grand ménage. Le bâtiment est repris à la liste des bâtiments insalubres de la Commune.

Type d'opération : Opération prioritaire (CQD + PdV axe 1)

Opérations associées : op. 3.4 - Place des Etangs Noirs

Le diagnostic du CQD Étangs Noirs révèle une surdensification du bâti, voire une suroccupation des logements de qualité souvent médiocre. La taille des logements ne correspond souvent pas aux tailles des familles nombreuses qui y habitent. Ces constats, révélés lors du diagnostic, nécessiteraient une action forte dans l'accompagnement à l'amélioration des conditions de vie des ménages dans leur logement actuel ou pour l'accueil de nouveaux ménages dans le quartier. En outre, plus de 10% de ménages sont sur la liste pour un logement social et le parc privé joue en attendant le rôle de parc social de fait.

Le projet se déroule en plusieurs étapes :

1. L'acquisition des biens par la commune ;
2. Demande de subside via PdV axe 1 pour la réalisation des études et des travaux ;
3. La sélection d'une équipe de conception ;
4. Le processus de construction.

PORTEUR(S) DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

PARTENAIRES DU PROJET

Réseau Habitat.

Dit project voorziet in de aankoop en renovatie van een woning in slechte staat gelegen in de Piersstraat 14 om er een (of twee) sociale woning(en) te voorzien voor een groot gezin. Het gebouw staat op de lijst van ongeschiktheid voor bewoning van de gemeente.

Type project : Prioritaire project (DWC- Sb as 1)

Geassocieerde projecten : op. 3.4 - Zwarte Vijversplein

De analyse van de wijk Zwarte Vijvers onthult voor de wijk een hoge densiteit van de bebouwde omgeving en zelfs een overbezetting van woningen van vaak middelmatige kwaliteit. De grootte van de woningen komt vaak niet overeen met de omvang van de grote gezinnen die er wonen. Deze bevindingen onthulden dat een krachtige actie nodig zou zijn om de levensomstandigheden van de gezinnen in hun huidige woning te verbeteren of voor de opvang van nieuwe gezinnen in de wijk. Bovendien staat meer dan 10% van de gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning en speelt het privépark duidelijk de rol van de facto sociaal woningaanbod.

Het project verloopt in verschillende stappen :

1. De verwerving van het perceel door de gemeente.
2. Subsidieaanvraag via Sb as 1 voor studies en werkzaamheden
3. De selectie van een ontwerpteam
4. Het bouwproces

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

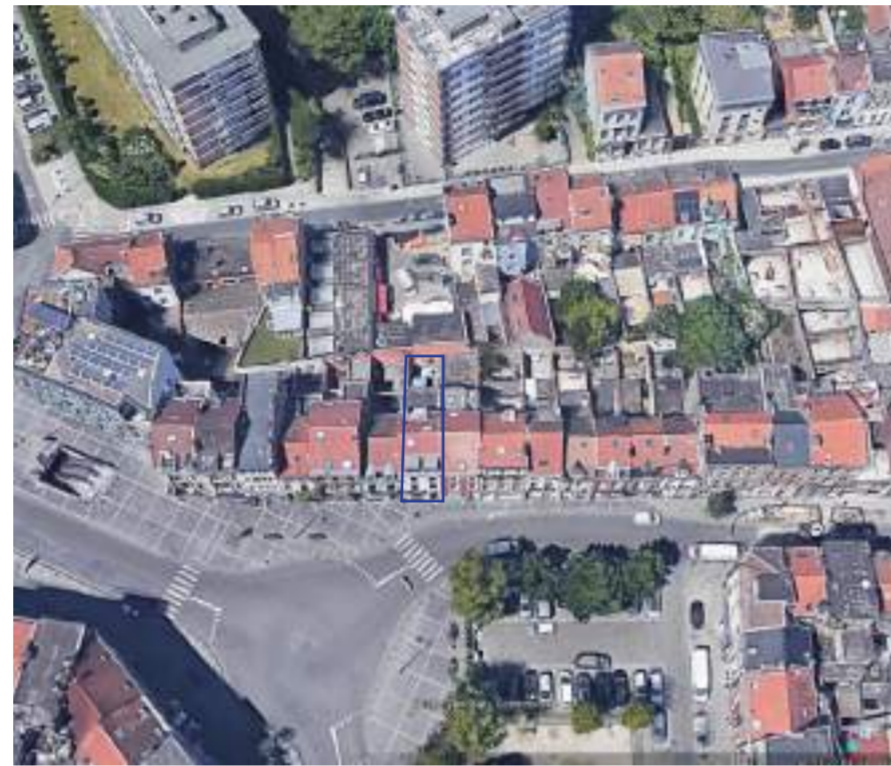
PARTNERS VAN HET PROJECT

Netwerk Wonen

1.5

LOGEMENT PIERS LOGEMENT SOCIAL RUE PIERS 14

LOCALISATION · LOCATIE



source / bron: google

WONING PIERS SOCIALE WONING PIERSSTRAAT 14

1.5

PROJETS DE RÉFÉRENCE · REFERENTIEPROJECTEN



source / bron: <https://www.pinterest.com/pin/303993043602919773/>



source / bron: Mamout architecture



source / bron: époc architecture



source / bron: Mamout architecture

1.5

LOGEMENT PIERS LOGEMENT SOCIAL RUE PIERS 14

SITUATION EXISTANTE · BESTAANDE SITUATIE

DESCRIPTION

Le bâtiment sis rue Piers 14 est situé près de la place des Étangs Noirs et il est actuellement en mauvais état. Le bien présente une petite cour à l'arrière. Le bâtiment se compose de quatre étages dont le plus haut est sous le toit et possède une lucarne sur les deux côtés.

DONNÉES

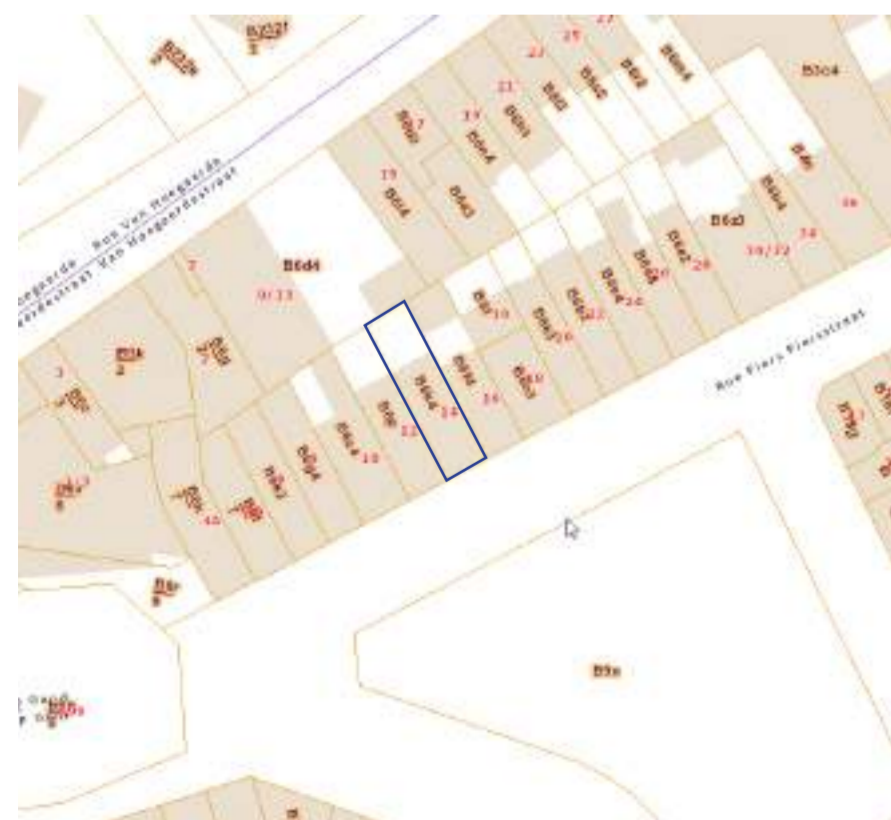
Adresse : rue Piers 14
Données cadastrales: B6k4
Usage : résidentiel
Propriétaire : privé
État : dégradé
Gabarit : R+3
Superficie du terrain : 128m²
Taux d'occupation : 70%
Surface de plancher brut : 265m²
PRAS/PPAS : zone mixtes + liseré de noyau commercial

BESCHRIJVING

Het gebouw op de Piersstraat 14 bevindt zich in de buurt van het Zwarte Vijversplein en het is momenteel in een slechte staat. Het heeft een kleine koer achteraan. Er zijn vier verdiepingen waarvan de hoogste verdieping onder het dak zit en aan beide kanten een dakkapel als raam heeft.

GEGEVENS

Adres : Piersstraat 14
Perceelnummer : B6k4
Gebruik : residentieel
Eigenaar : privé
Staat : vervallen
Bouwprofiel : G+3
Oppervlakte terrein : 128m²
Bezettingsgraad : 70%
Bruto vloeroppervlakte : 265m²
GBP/BBP : gemengde zone + grens commerciële kern



plan cadastral . kadaster

source / bron: <https://cf02.minsu.fgov.be/cadgisweb/>



plan état de sol . bodemtoestand

source / bron: <http://geoportal.ibgebim.be>

WONING PIERS SOCIALE WONING PIERSSTRAAT 14

1.5

DONNÉES DU PROJET · GEGEVENS PROJECT

PROGRAMME

Le bâtiment serait rénové et réaffecté en une (ou deux) spacieuse(s) maison(s) unifamiliale(s) assimilée à du logement social.

OBJECTIFS

- Ce projet d'habitation contribue à la diversification et l'amélioration de l'offre en logements à caractère public et social dans le quartier. Des formes d'habitats familiaires peuvent être associées à des typologies plus expérimentales, moins conventionnelles.
- Lutte contre l'insalubrité.

DONNÉES

Superficie du terrain : 128m²
Surface plancher brute : 265m²
Taux d'occupation : 70%
Gabarit : R+3

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Acquérir la parcelle à un prix raisonnable, soit par vente de gré à gré, soit au besoin par expropriation.
- Octroi d'un cofinancement via PdV axe 1, pour la réalisation des études et des travaux ;
- L'établissement d'un cahier des charges approprié formulant des conditions claires pour l'équipe de conception.

RECOMMANDATIONS

- Le projet s'inscrit dans le cadre du Contrat de Logement de la commune et répond au Plan d'Énergie Communal.
- La déminéralisation de la cour en un jardin augmente la qualité de vie et réduit également l'effet d'îlot de chaleur.

PROGRAMMA

Het gebouw wordt gerenoveerd en zal opnieuw als een (of twee) ruime sociale ééngzinswoning(en) worden ingericht.

DOELSTELLINGEN

- Dit woonproject draagt bij tot het diversifiëren en verbeteren van het woonaanbod met een sociaal karakter in de wijk. Vertrouwde woonvormen kunnen worden gecombineerd met minder conventionele of meer experimentele typologieën.
- Strijd tegen verloedering

GEGEVENS

Oppervlakte terrein : 128m²
Bruto vloeroppervlakte : 265m²
Bezettingsgraad : 70%
Bouwprofiel : G+3

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Het verwerven van het perceel aan een redelijke prijs, hetzij door onderhandse verkoop, hetzij, indien nodig door onteigening.
- Toekenning van cofinanciering via Sb as 1, voor studies en werkzaamheden;
- Het opstellen van een goed bestek met duidelijke voorwaarden voor het ontwerpteam.

AANBEVELINGEN

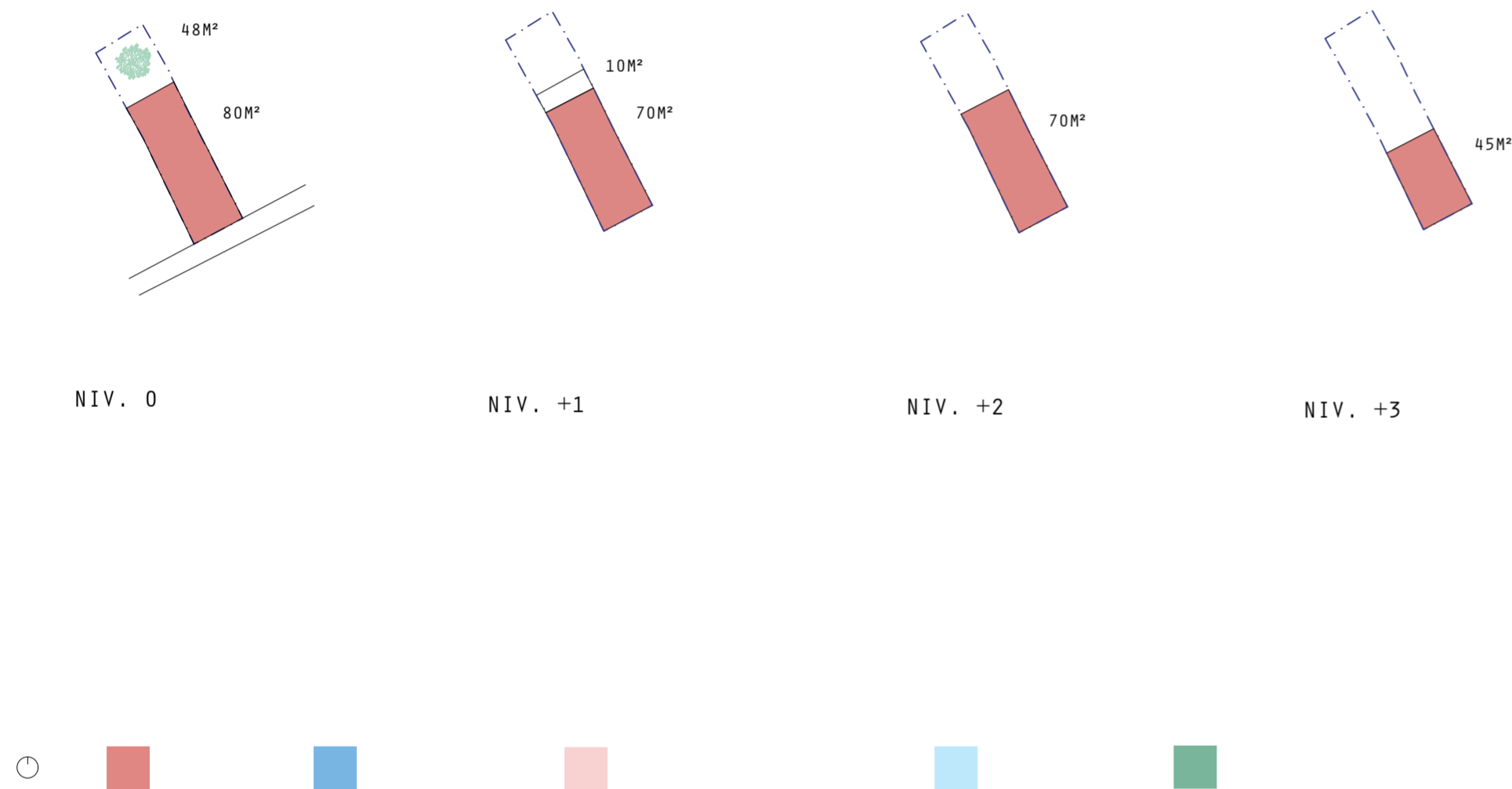
- Het project schrijft zich in in de gemeentelijke huisvestingsovereenkomst en beantwoordt aan het gemeentelijk energieplan.
- Het ontharden van de koer tot tuin verhoogt de leefbaarheid maar zal ook het hitte-eilandeffect tegengaan.

1.5

LOGEMENT PIERS LOGEMENT SOCIAL RUE PIERS 14

SCHÉMA D'ORIENTATION · ORIENTATIESCHEMA

TOTAL/TOTAAL 265 M²



PLAN FINANCIER · FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 925.716 euros.

Il y a un co-financement de la part de la commune et de la PdV pour un total de 570.216 euros.

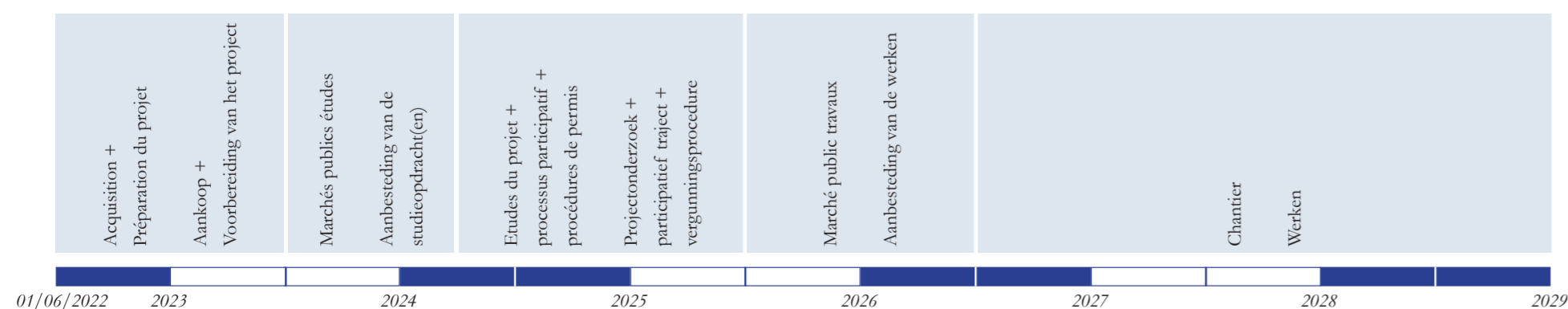
Le coût porté par le CQD de cette opération est de 355.500 EUROS.

De totale kost van deze operatie is 925.716 euro.

Er is een cofinanciering van de gemeente en het Stedenbeleid voor een totaal van 570.216 euro.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 355.500 EURO.

PLANNING · PLANNING



WONING PIERS SOCIALE WONING PIERSSTRAAT 14

1.5

DURABILITÉ · DUURZAAMHEID

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 (90 à 100 %) 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/m²) ;
- Production de l'énergie renouvelable si possible ;
- Favoriser le réemploi des matériaux et l'usage de matériaux durables ;
- Attention particulière à l'accessibilité PMR en tous cas pour les logements intergénérationnels ;
- Le logement rue Piers est sur une continuité verte du PRDD assurer une façade végétalisée. Rue Piers est en zone d'aléa d'inondation élevé, donc peut être des recommandations sur le côté inondable de la maison : les installations techniques sensibles à l'eau (compteurs, chaudières...) ne sont pas placés sous le niveau du sol, utilisation de matériaux peu sensibles à l'humidité pour la rénovation, interdiction de cuves à mazout ;
- 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 ;
- Réutiliser les eaux pluviales collectées ;
- Choisir des essences indigènes et favoriser la biodiversité dans l'aménagement du jardin ;
- Maximiser l'efficacité énergétique du nouveau bâtiment, choisir des équipements techniques performants en matière d'énergie (éclairage, sonorisation, électroménagers...).

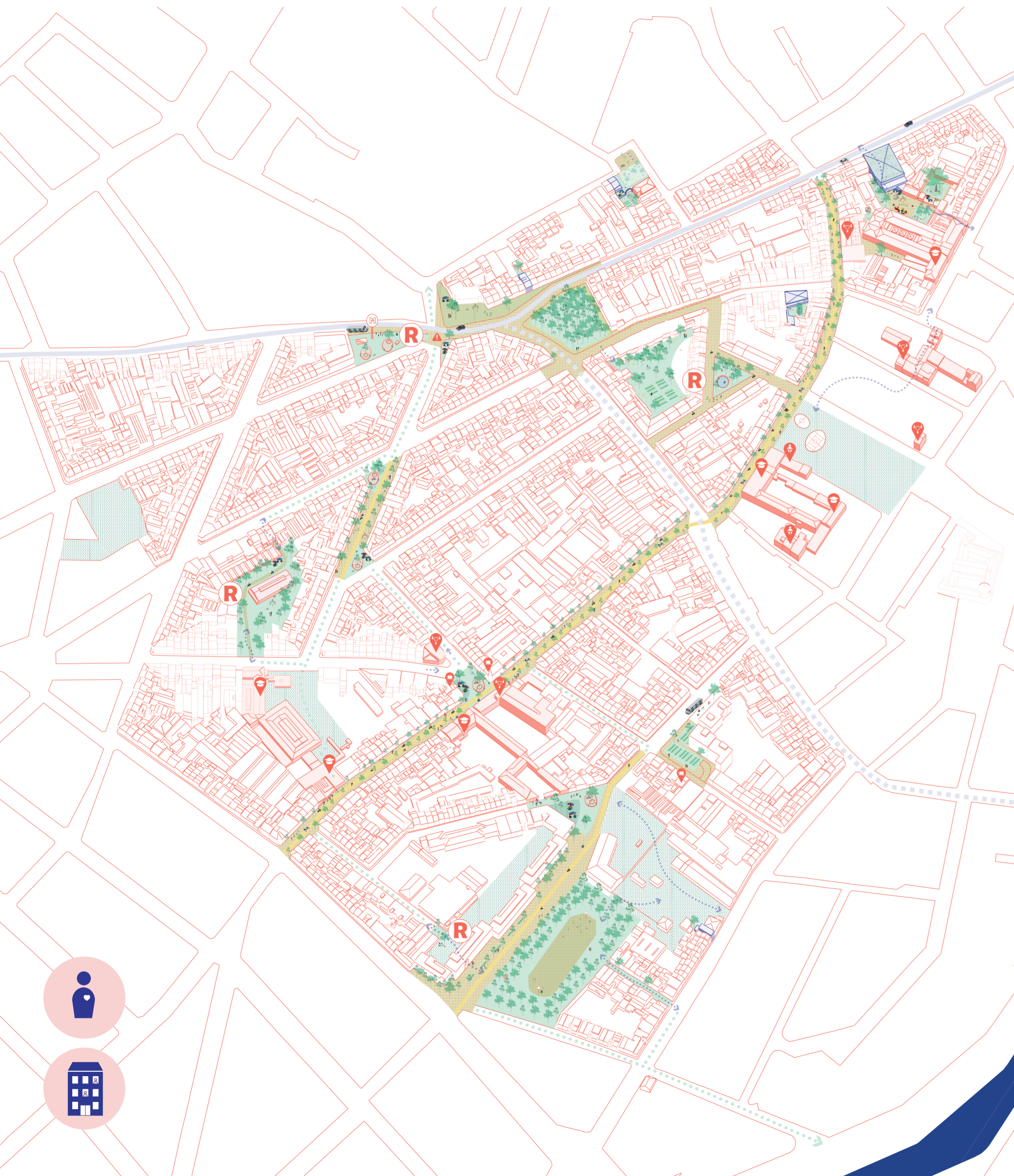
AANBEVELINGEN

- Een woningaanbod voorstellen dat aangepast is aan de vastgestelde sociale toestand, gekenmerkt door een tekort aan sociale woningen.
- Groendak en indien mogelijk groengevels voorzien
- Regenwateropvangsysteem voorzien dat optimaal (90 tot 100%) in de behoeften van het gebouw voorziet
- Recyclage van grijs water
- Waterbuffering om 10-jarige neerslag van 1 uur (27 l/m²) te kunnen opvangen
- Productie van hernieuwbare energie indien mogelijk
- Hergebruik van materialen en gebruik van duurzame materialen
- Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de toegankelijkheid van PBM, in ieder geval voor intergenerationele huisvesting
- De woningen in de Piersstraat liggen op een groene doorgang van de PRDD, waardoor een groene gevel verzekerd is.
- De Piersstraat ligt in een zone met hoog overstromingsgevaar, dus misschien aanbevelingen aan de overstromingsgevoelige kant van het huis: watergevoelige technische installaties (meters, boilers, enz.) niet onder het maaiveld plaatsen, gebruik van materialen die niet gevoelig zijn voor vocht bij renovatie, verbod op olietanks.
- Ervoor zorgen dat woningen toegang hebben tot de buitenlucht (van minst naar best: balkon/terras/tuin)
- Zonnepanelen installeren
- Het perceel zo veel mogelijk ontharden
- Opgevangen regenwater hergebruiken
- Kies inheemse soorten en stimuleer biodiversiteit in het tuinontwerp
- De energie-efficiëntie van het nieuwe gebouw maximaliseren, kiezen voor energie-efficiënte technische apparatuur (verlichting, geluidssysteem, elektrische apparaten, enz.)

1.6 ACQUISITION DES IMMEUBLES ABANDONNÉS

AANKOOP VAN VERLATEN GEBOUWEN

1.6



Acquérir des bâtiments dégradés et/ou inoccupés dans le périmètre en vue d'une rénovation ou d'un nouveau développement est un des objectifs du CQD. Le projet prévoit l'acquisition et la réaffectation de certains bâtiments et rendre les sites accessibles en intérieur d'îlot. Cette opération peut faire partie du Plan d'Urgence Logement (PUL) de la Région et/ou de l'axe 1 du programme de la Politique de la Ville.

Aankopen van verloederde en/of leegstaande gebouwen in de perimenter van het wijkcontract met het oog op een renovatie of nieuwe ontwikkeling is een van de doelstellingen van het DWC. Het project voorziet in de aankoop en herbesteding van deze gebouwen en indien mogelijk het ontpitten van het binnengebied. Deze operatie kadert in het Noodplan voor huisvesting van het Gewest en/of de as 1 van het StadSbeleid.

Type d'opération : Opération associée (CRU6 - Autour de Simonis, PUL, PdV axe 1)

Type project : Geassocieerde operatie (SVC6 - Rondom Simonis, PUL, Sb as 1)

Opérations associées: Op. T1.3 du CRU6 - Autour de Simonis) et actions 4.4 et/ou 4.5

Geassocieerde projecten : Op. T1.3 van SVC6 - Rondom Simonis) en Acties 4.4 en/of 4.5.

OBJECTIFS

- Renforcer une image positive de la rue en rénovant les bâtiments dégradés et améliorer ainsi l'image du quartier ;
- Aménager des percées dans les intérieurs d'îlots ;
- Créer du logement abordable et public et/ou des ateliers de travail supplémentaires.
- Réalisation des acquisitions nécessaires à la mise en place des actions 4.4 et ou/ 4.5.

DOELSTELLINGEN

- Verbeteren van het straatbeeld door de verloederde gebouwen aan te pakken.
- Ontpitten van de binnengebieden.
- Creëren van betaalbare en openbare huisvesting en/of werkateliers.
- Het verrichten van de verwervingen die nodig zijn voor de uitvoering van de acties 4.4 en/of 4.5.

PORTEUR(S) DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

DRAGER VAN HET PROJECT

Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

PARTENAIRES DU PROJET

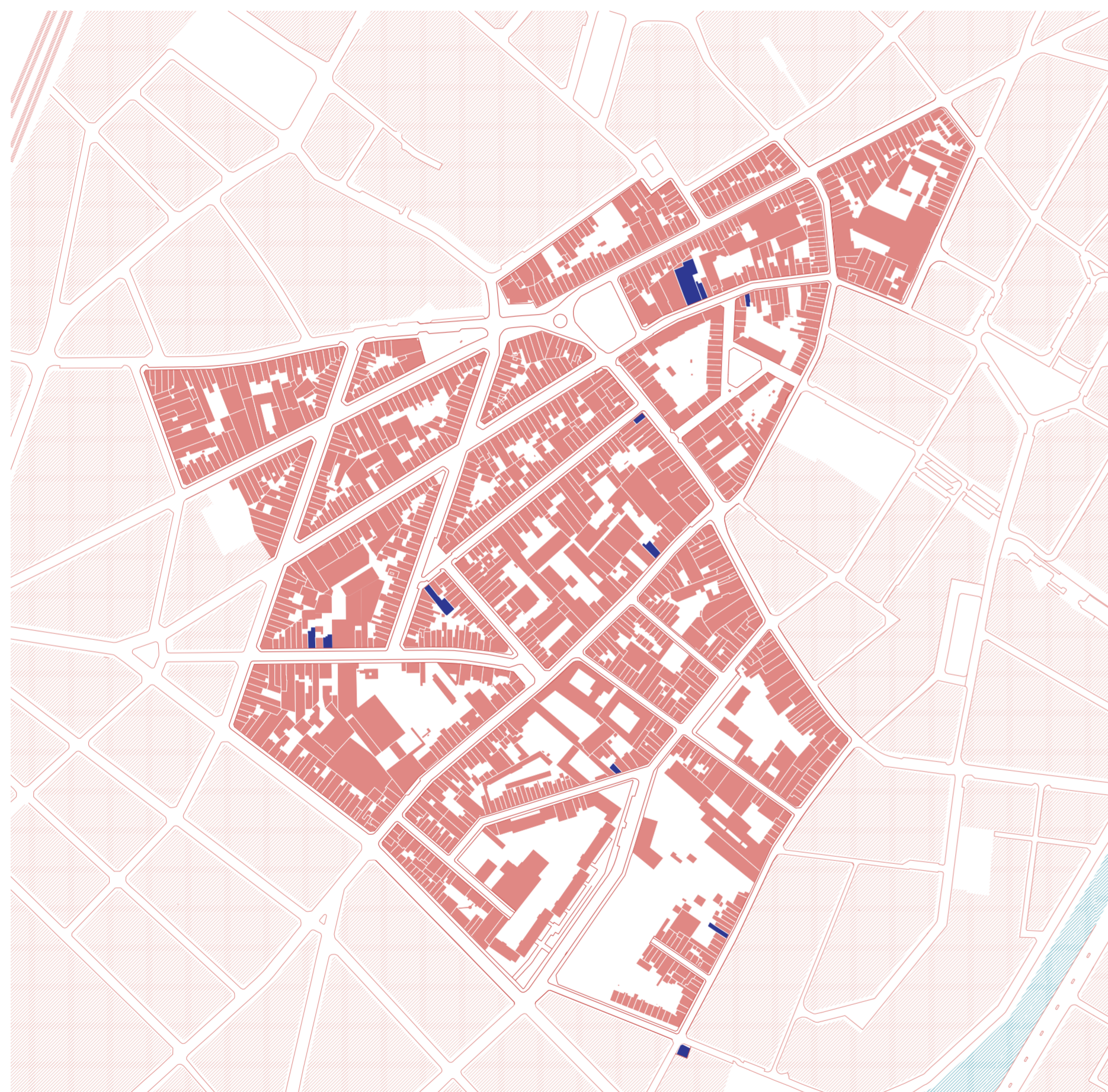
- Région de Bruxelles Capitale dans le cadre du Plan d'Urgence Logement et Politique de la Ville axe 1 ;
- Le Logements Molenbeekois (en cas d'acquisition via le PUL).

PARTNERS VAN HET PROJECT

- Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van het Noodplan Huisvesting en StadSbeleid as 1
- Le Logements Molenbeekois (in geval van verwerving via PUL).

1.6 ACQUISITION DES IMMEUBLES ABANDONNÉS

LOCALISATION · LOCATIE



AANKOOP VAN VERLATEN GEBOUWEN

1.6

DONNÉES DU PROJET · GEGEVENS PROJECT

LISTE NON EXHAUSTIVE DES IMMEUBLES ABANDONNÉS

- Rue de la Borne 57 (arrêté d'insalubrité)
- Rue de la Carpe 52B
- Rue de Courtrai 51-53 (arrêté d'insalubrité)
- Rue de Courtrai 55
- Chaussée de Gand 160
- Rue des Quatre-Vents 13
- Rue Ransfort 41
- Rue Ransfort 80
- Rue Tazieaux 24
- Rue Tazieaux 35-37

Source: Commune de Molenbeek

RECOMMANDATIONS

- Lancer une collaboration intensive avec Cellule Habitat de la Commune dans le cadre de la 'lutte contre l'insalubrité' afin d'identifier les bâtiments abandonnés et de les acquérir.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Acquérir les parcelles à un prix raisonnable, soit par vente de gré à gré, soit au besoin, par expropriation ;
- Octroi d'un subside ou via PdV axe 1 ou via le PUL (chantier 1, action 4).

PLAN FINANCIER · FINANCIËEL PLAN

Le coût total de l'opération est de 1.250.000 euros.

Ce financement pourrait être accordé dans le cadre des appels à projet qui seront réalisés pour le Plan d'Urgence Logements (chantier 1, action 4) et dans le cadre du programme Politique de la Ville axe 1.

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

NIET-LIMITATIEVE LIJST VAN VERLATEN GEBOUWEN

- Paalstraat 57 (onbewoonbaar verklaard)
- Karperstraat 52B
- Kortrijkstraat 51-53 (onbewoonbaar verklaard)
- Kortrijkstraat 55
- Gentssteenweg 160
- Vierwindenstraat 13
- Ransfortstraat 41
- Ransfortstraat 80
- Tazieauxstraat 24
- Tazieauxstraat 35-37

Bron: Gemeente Molenbeek

AANBEVELINGEN

- Een intensieve samenwerking opstarten met de gemeentelijke dienst Habitat om de verlaten panden actief op te sporen en aan te kopen.

VOORWAARDEN TOT SLAGEN

- Het verwerven van de percelen aan een redelijke prijs, hetzij door onderlinge overeenkomst met de huidige eigenaar, desnoods door onteigening.
- Toekenning van een subside of via Sb as 1 of via de PUL (locatie 1, actie 4).

De totale kost van deze operatie is 1.250.000 euro.

Deze financiering zou kunnen worden toegekend in het kader van projecten die zullen worden uitgevoerd voor het Noodplan voor huisvesting van het Gewest en in het kader van het programma inzake de as 1 van het Stadsbeleid.

De kost gedragen door het DWC van dit project is 0 EURO.

1.6

ACQUISITION DES IMMEUBLES ABANDONNÉS

AANKOOP VAN VERLATEN GEBOUWEN

1.6

DURABILITÉ · DUURZAAMHEID

RECOMMANDATIONS

- Diversifier les logements en ce qui concerne les types et publics cibles, en lien avec les autres opérations de logement
- Prévoir, dans la mesure du possible, des espaces extérieurs aux logements développés
- Viser l'exemplarité
- Maximiser l'efficacité énergétique du nouveau bâtiment, choisir des équipements techniques performants en matière d'énergie (éclairage, sonorisation, électroménagers...)
- 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 que Rotor ou Bati-Terre (situé à Molenbeek) pour le recyclage et le ré-emploi de matériaux.
- Au vu de la très bonne desserte en transports en commun du quartier, demander une dérogation pour limiter le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire au développement de nouveaux logements
- Prévoir du stationnement vélo à destination des futurs locataires

AANBEVELINGEN

- De woningtypes en het doelpubliek diversifiëren in samenhang met de andere huisvestingsoperaties.
- In de mate van het mogelijke de ontwikkelde woningen voorzien van buitenruimten
- Streven naar voorbeeldigheid.
- De energie-efficiëntie van het nieuwe gebouw maximaliseren, kiezen voor energiezuinige technische uitrustingen (verlichting, geluiddemping, elektrische toestellen...).
- Een inventaris opmaken van de afbraakmaterialen die kunnen worden hergebruikt of gerecycleerd, in de ontwerpfase of zeker vóór de start van de werken
- Het beheer van de uitgaande materialen optimaliseren op basis van deze inventaris
- Gebruik maken van hergebruikte, lokale, duurzame, gelabelde materialen,...
- Bij deze operaties samenwerken met ketens zoals Rotor of Bati-Terre (gevestigd in Molenbeek) voor de recyclage en het hergebruik van materialen.
- Gelet op de goede bediening van de wijk door het openbaar vervoer, een afwijking vragen om het aantal parkeerplaatsen voor de ontwikkeling van nieuwe woningen te beperken.
- Fietsparkeerplaatsen voorzien voor de toekomstige huurders.