

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

Courtrai-  
Ostende

Kortrijk-  
Oostende

As- en Huizenblok  
Contract (AHC)

Rapport du programme provisoire  
Voorlopig rapport over het programma

Version du 29/01/2024

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

# 0

## **Axes de projet, phasage et budgets des opérations**

### **Projectassen, fasering en budgetten voor operaties**

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

# 1

## **Projets briques**

### **Baksteenprojecten**

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

# 3

## **Les espaces publics**

### **De openbare ruimten**

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

## 5

## Les projets socio-économiques

### De socio-economische projecten

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

## 7

## Coordination

### Coördinatie

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

## R

## Opérations de réserve

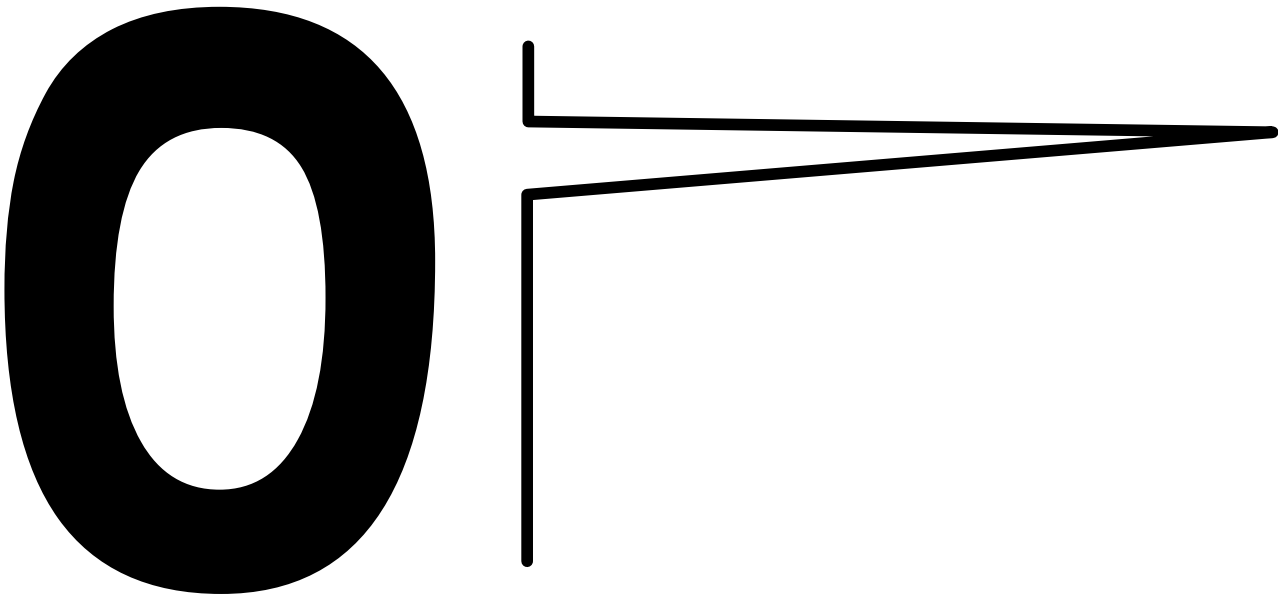
### Reserveoperaties

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

## A

## Annexes

### Bijlagen



- 0.1 Axes de projet et carte de l'ensemble des opérations d'investissement**  
Projectpijlers en overzichtskaart van de acties
- 0.2 Tableaux des phases et des budgets**  
Fase- en budgettabellen

# Axes de projet, phasage et budgets des opérations

## Projectpijlers en overzichtskaart van de acties

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

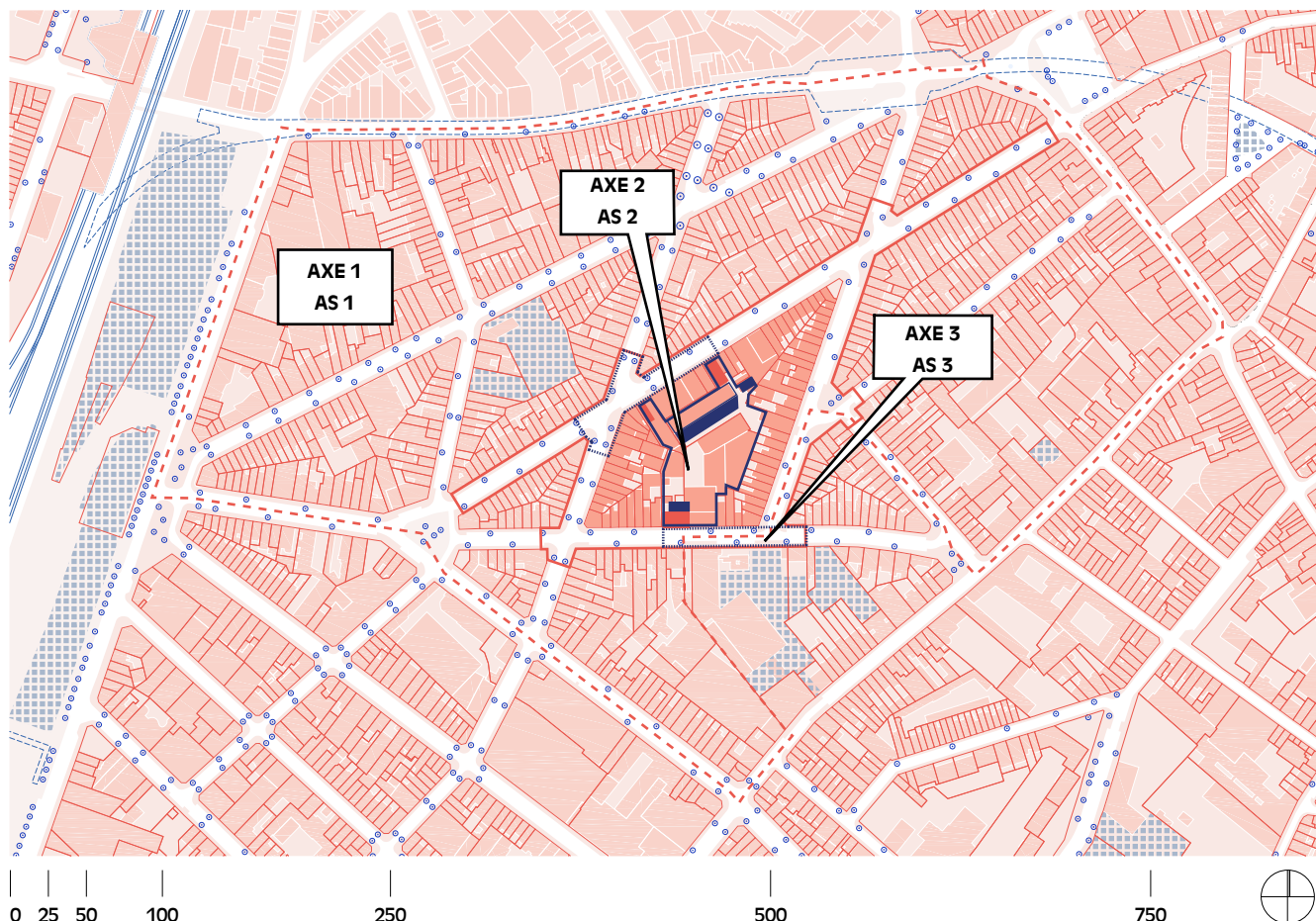
# Projectpijlers en overzichtskaart van de acties

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

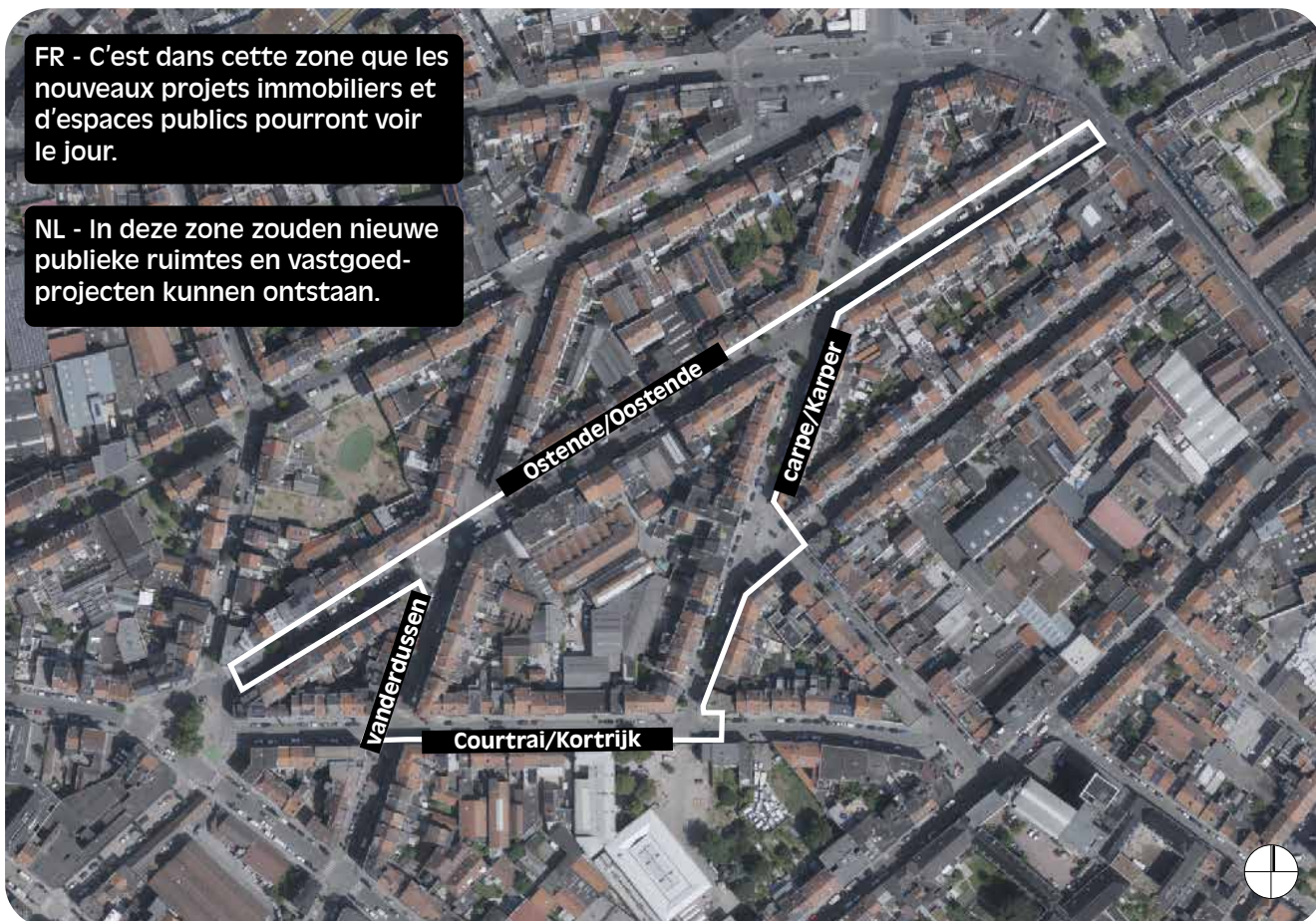
1. les opérations socio-économiques (dans le périmètre associé) qui visent à **aider la rénovation groupée des logements et améliorer le cadre de vie** de l'îlot et du périmètre élargi, y compris on mettant en œuvre un processus de participation ancré dans le long terme qui va aussi gérer les **budgets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

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

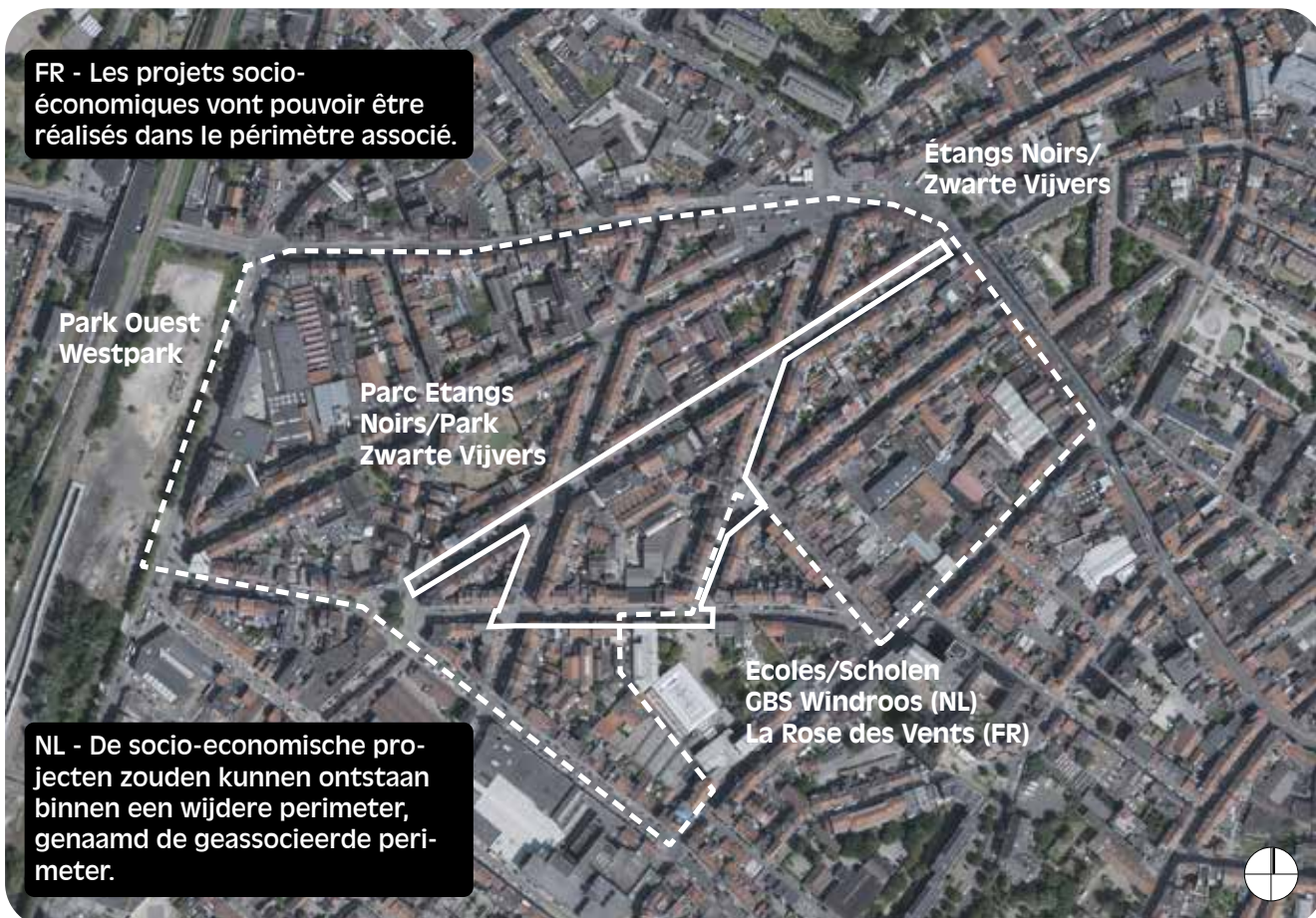
1. de socio-economische acties (binnen de betrokken perimeteer) **gericht op de ondersteuning van gegroepeerde woningrenovatie en verbetering van het leefomgeving** in het huizenblok en de ruime perimeteer, inclusief een participatieproces verankerd in het langetermijnbeleid om de **participatiebudgetten**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



## Périmètre d'action – Perimeter van de opdracht



## Périmètre associé – Geassocieerde perimeter



## 0.1.1 Aperçu des enjeux et priorités

### Overzicht van uitdagingen en prioriteiten

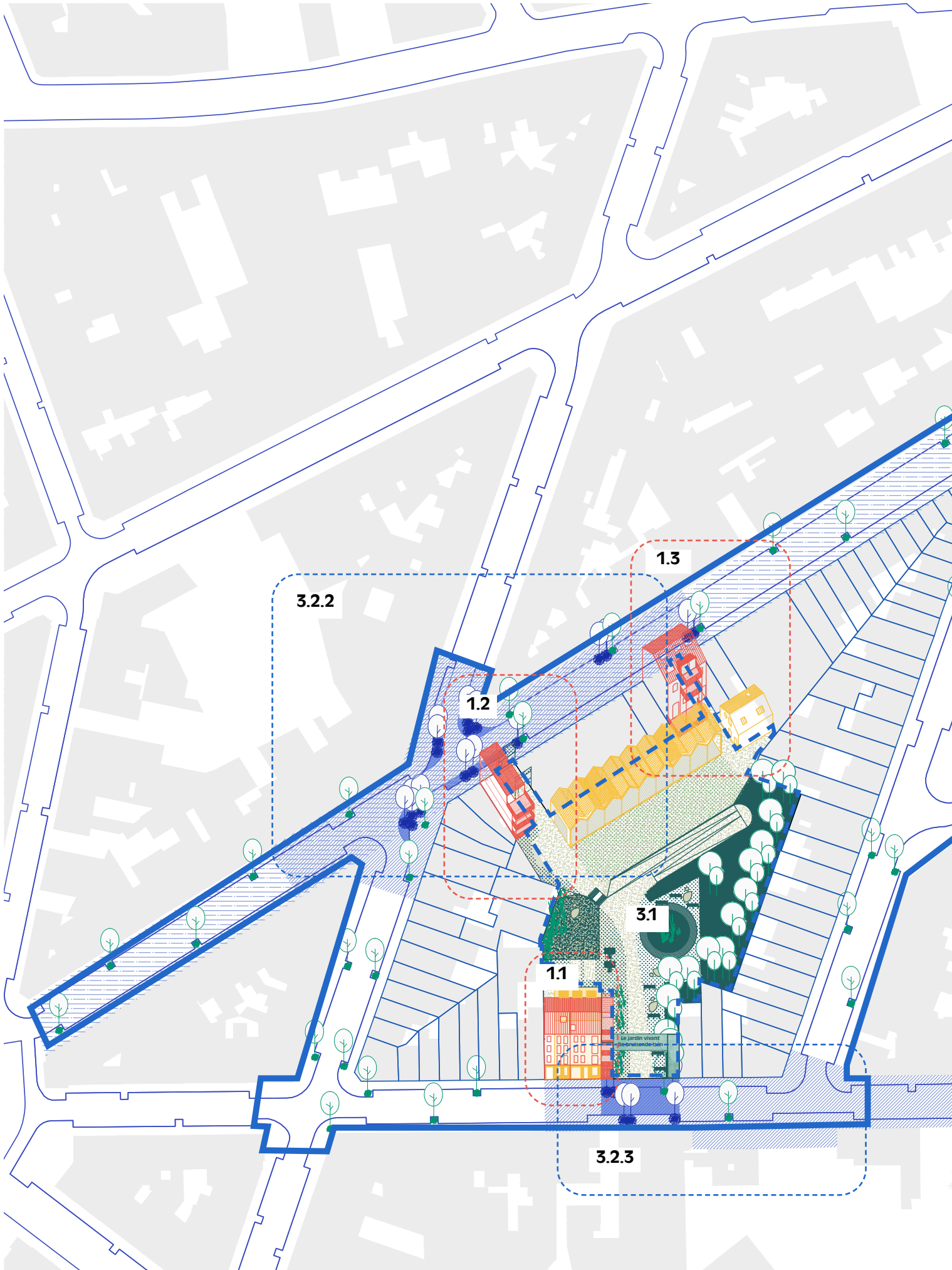
#### Enjeux et priorités du CACI Courtai-Ostende:

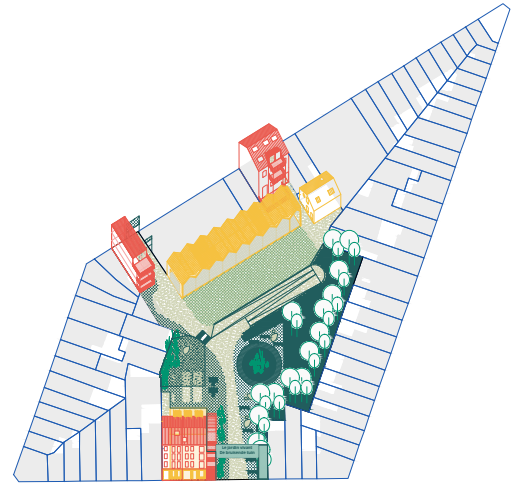
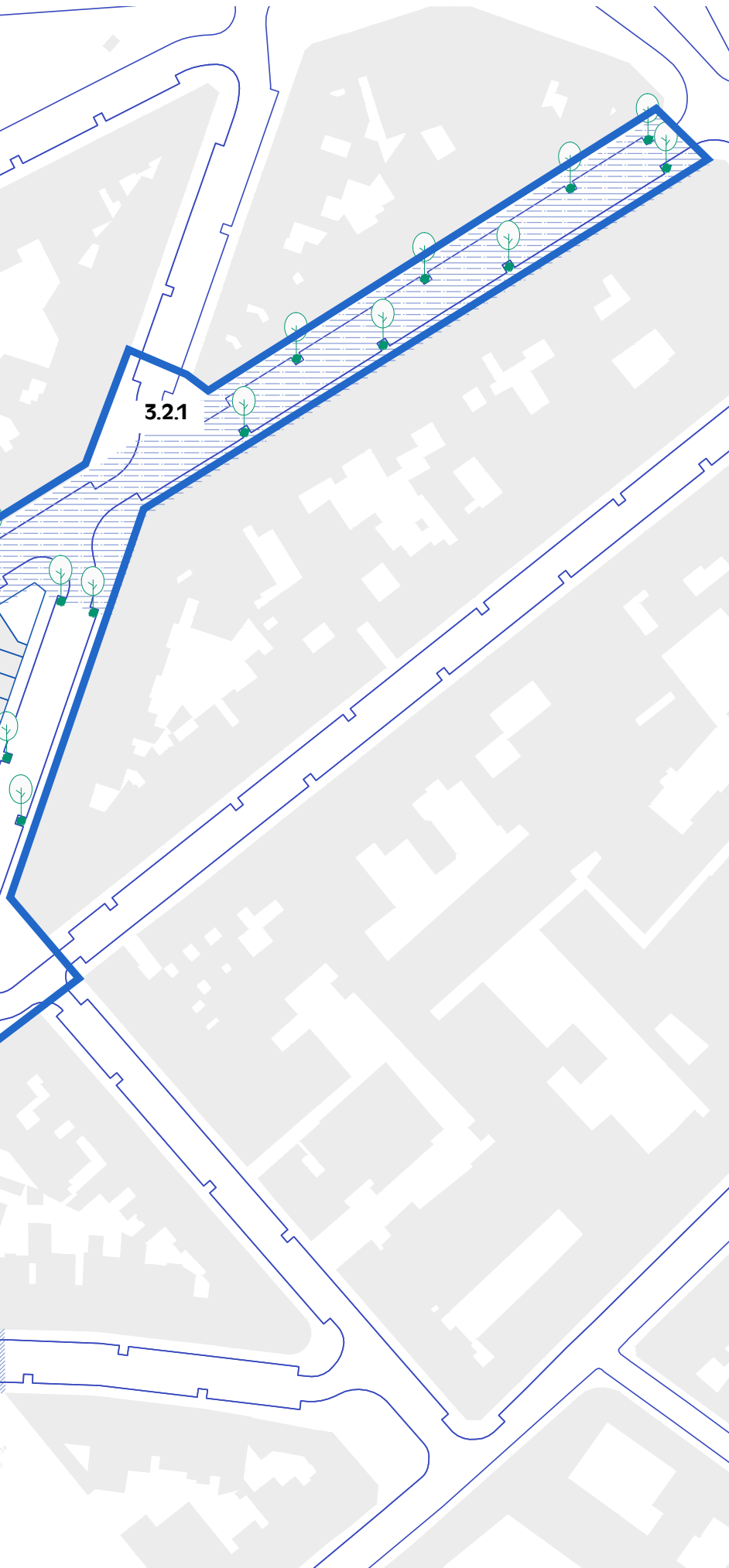
<b>1 Convivialité et solidarité dans le long terme</b> →	<ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 L'inclusion d'une partie représentative de la population</li> <li>1.2 Ancrer des processus participatifs et collaboratifs dans le long terme pour les projets à venir</li> <li>1.3 Lutter contre la précarité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



## Uitdagingen en prioriteiten AHC Kortrijk-Oostende:

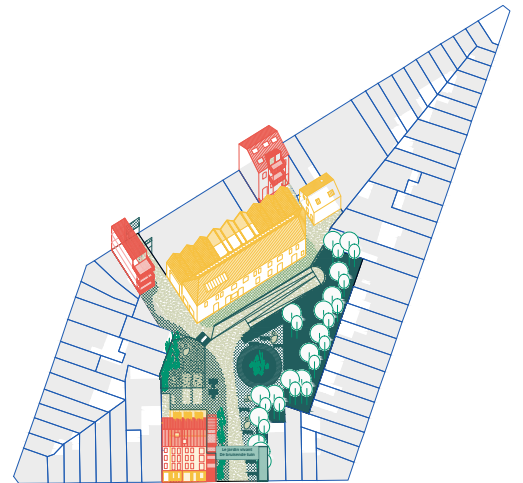
<p><b>1 Gezelligheid en solidariteit op lange termijn</b> →</p>	<p>1.1 De inclusie van een representatief deel van de bevolking</p> <p>1.2 Participatieve en samenwerkingsprocessen voor de lange termijn opzetten voor toekomstige projecten</p> <p>1.3 Bestrijding van onzekerheid en kwetsbaarheid</p>
<p>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





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

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



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

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

**Légende - Legende**

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

## 0.1.2 Division des opérations par « type »

### Verdeling van activiteiten per "soort"

#### Projets briques

#### Baksteenprojecten

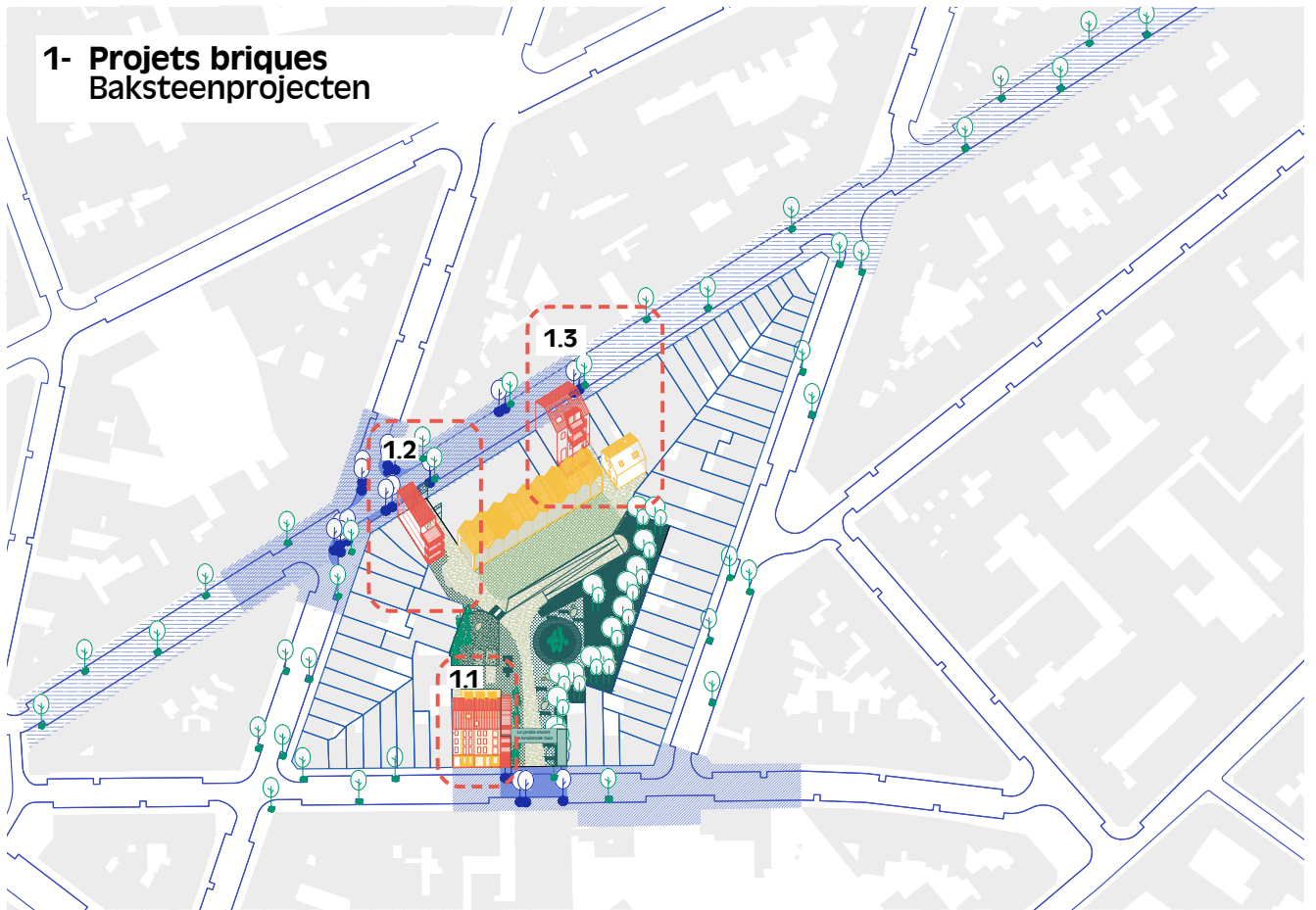
- 1.1 **Équipement de quartier au rdc et logements aux étages :**  
**rue de Courtrai 51-53**  
Wijkvoorzieningen op de gelijkvloers en woningen op de bovenverdiepingen:  
Kortrijkstraat 51-53
- 1.2 **Logements :**  
**rue d'Ostende 92**  
Woningen :  
Oostendestraat 92
- 1.3 **Logements et conciergerie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

#### Les espaces publics

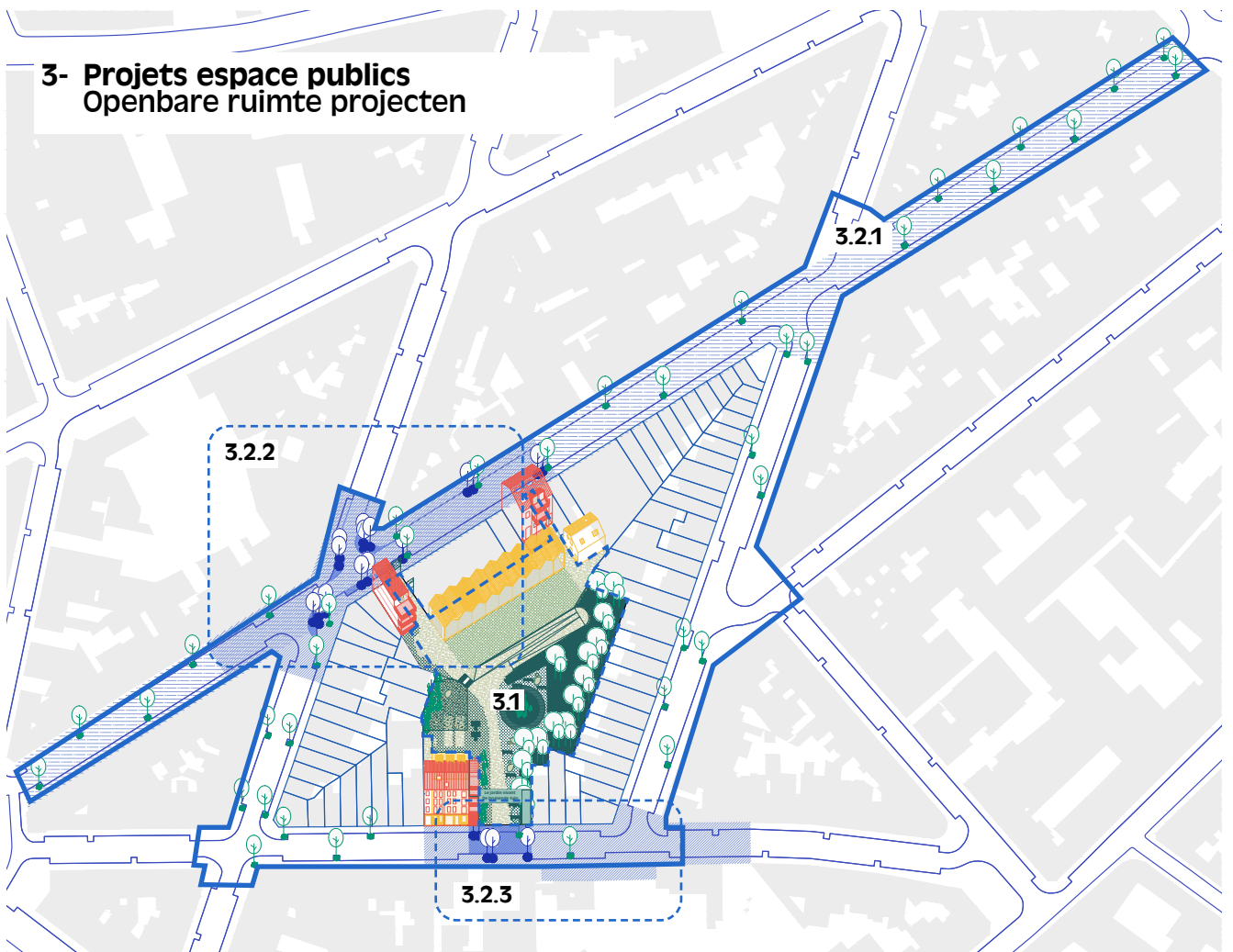
#### De openbare ruimten

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

### 1- Projets briques Baksteenprojecten



### 3- Projets espace publics Openbare ruimte projecten



## Les projets socio-économiques

### Het socio-économische projecten

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

## 5.3 Convivialité et aménagement du jardin

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

## Opérations de réserve

### Reserveacties

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

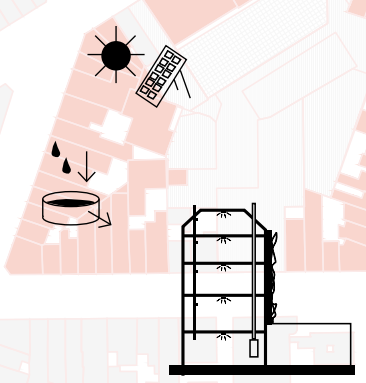
## 5- Projets socio-économiques Socio-economische projecten

5.1



BUDGET PARTICIPATIF  
PARTICIPATIEBUDGET

5.2

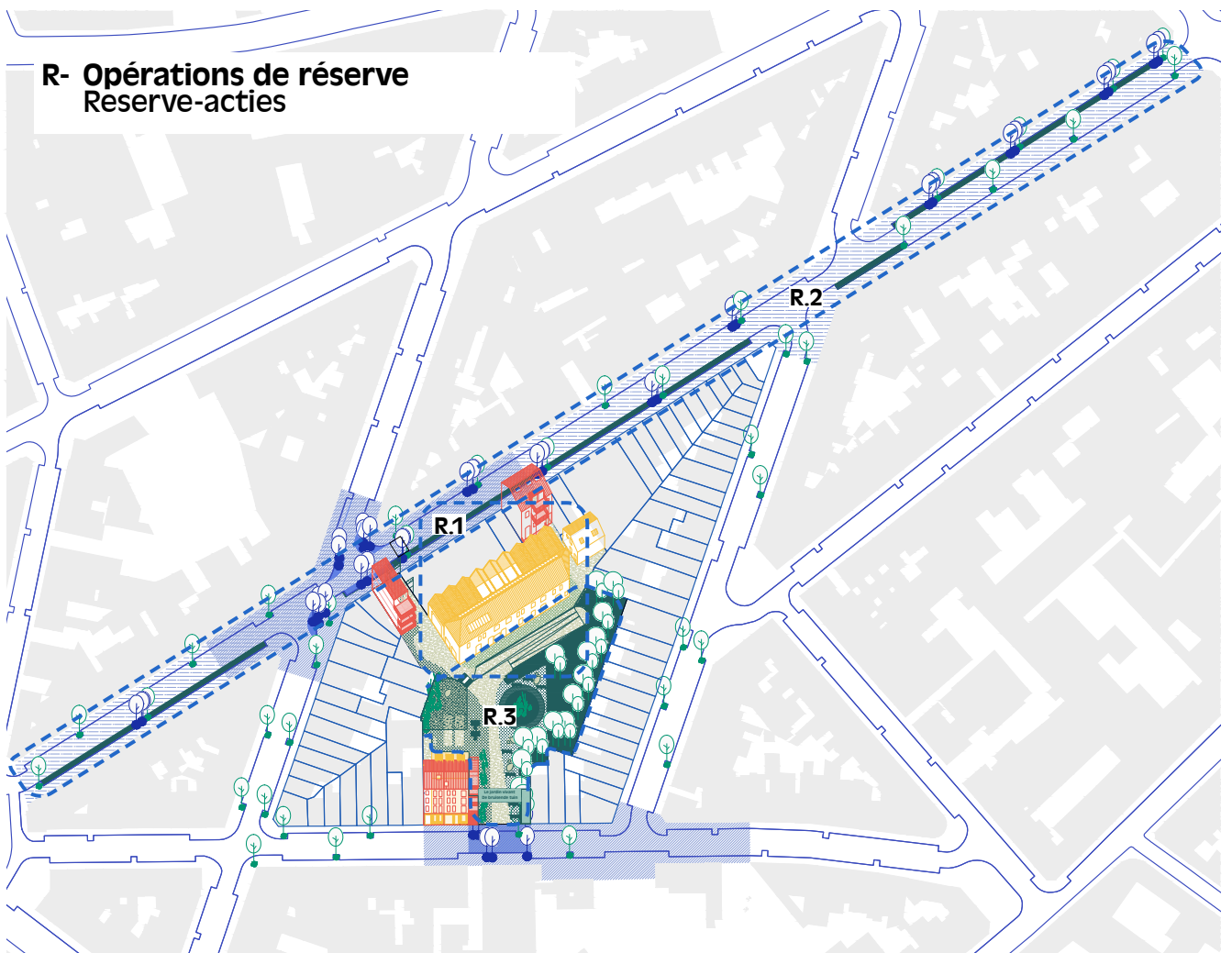


5.3



+ env.  
350.000

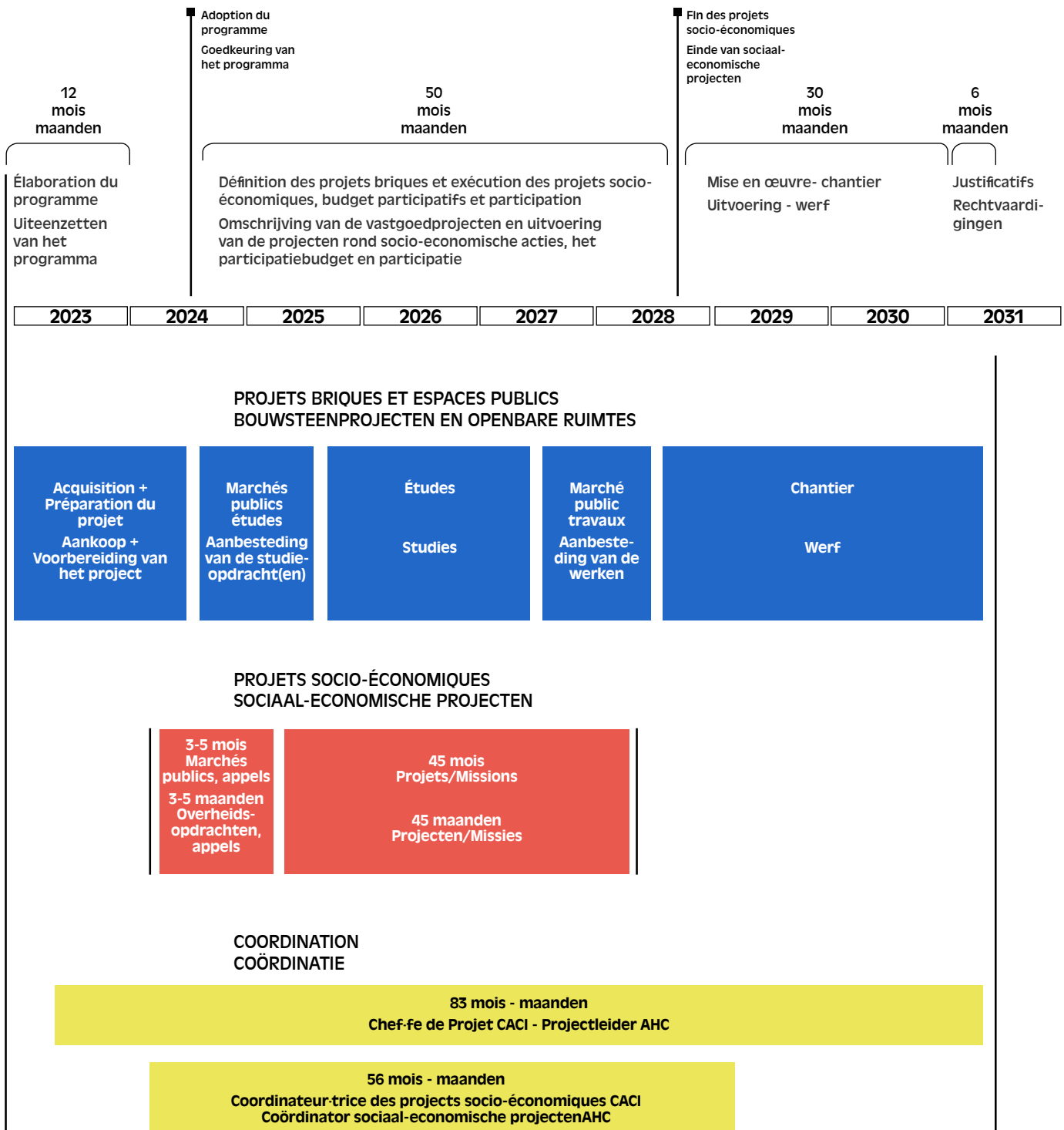
## R- Opérations de réserve Reserve-acties



# 1.2 Tableaux des phases et des budgets

## Fase- en budget-tabellen

### Planning







## Plan financier - Financieel plan

### Dépenses - Uitgaven

						totale - totaal		
						20 400 242 €		
						totale - totaal		
<b>1 - Projets briques</b>						<b>7 680 391 €</b>		
<b>Bouwprojecten</b>								
1.1 Equipement de quartier au rez-de-chaussée et logements aux étages : rue de Courtrai 51-53 Wijk-voorzieningen op de grond en woningen op de verdiepingen: Kortrijkstraat 51-53						3 945 765 €		
1.2 Logements : rue d'Ostende 92 Woningen: Oostendestraat 92						1 251 491 €		
1.3 Logements et consiergerie : rue d'Ostende 74 Woningen: Oostendestraat 74						2 483 135 €		
<b>3 Espaces publics</b>						<b>6 098 296 €</b>		
<b>Openbaren ruimten</b>								
3.1 Jardin Vivant Bruisendetuin						5 394 039 €		
3.2 Aménagement voiries Lay-out van de weggen						704 257 €		
<b>5 Les projets socio-économiques</b>						<b>494 371 €</b>		
<b>Het socio-économische projecten</b>								
5.1 Charge.e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du «collectif de quartier», et la coordination et la gestion du budget participatif Projectmanager voor huis-aan-huiswerving, beheer van het «buurtcollectief» en coördinatie en beheer van het participatiebudget						210 000 €		
		0,8 ETP	45 mois	70.000 euros/an en eq. temps plein				
5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving						275 644 €		
5.3 Convivialité et aménagement du jardin Tuinontwerp en gezelligheid						8 727 €		
<b>7 Coordination</b>						<b>496 817 €</b>		
<b>Coördinatie</b>								
7.1 Chef.fe de projet du CACI et chargé.e de participation et de coordination socio-économique Projectmanager van het AHC en verantwoordelijke participatie en soicaaleconomische coördinatie						496 817 €		
<b>5 Opérations de réserve</b>						<b>5 630 368 €</b>		
<b>Reserveverrichtingen</b>								
R.1	Les "Ateliers de quartier" : rue d'Ostende 74 De " Wijkateliers " : Oostendestraat 74				m2	€/m2	- €	1 719 224 €
R.2	Aménagement de la rue d'Ostende (reaménagement de la moitié en m2 de la rue) Landschapsarchitectuur voor de Oostendestraat (herinrichting van de m2-helft van de straat)				m2	€/m2		1 363 929 €
R.3	Dépollution des ois du "Jardin Vivant" (3497 m2 sur 2 mètres de profondeur) Bodemsanering bij de "Bruisendetuin" (3497 m2 over een diepte van 2 meter)				6994 m3	250 €/m3	1748 500,00 €	2 547 215 €



**Financements - Financiering**

budget CACI -AHC	% budget CACI -AHC	recherche de subsides complémentaires - op zoek naar extra subsidies	budget Beliris	budget Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel	budget COD - DWC	budget PdV axe 1 - Stadsbeleid as 1	budget Contrat Ecole - Schoolcontracten	budget Bruxelles Mobilité - Brussel Mobiliteit	opérations réserve - reserveoperaties
5 000 000 €	25%	482 218 €	2 348 262 €	447 288 €	659 627 €	5 265 239 €	20 000,00 €	547 240,00 €	5 630 368 €
819 825 €	11%	5 700 €	482 712 €	447 288 €	659 627 €	5 265 239 €	- €	- €	- €
350 000 €	9%	- €	- €	- €	659 627 €	2 936 138 €	- €	- €	- €
469 825 €	38%					781 666 €			
- €	0%	5 700 €	482 712 €	447 288 €		1 547 435 €			
3 188 988 €	52%	476 518 €	1 865 550 €	- €	- €	- €	20 000,00 €	547 240,00 €	- €
3 051 971 €	57%	476 518 €	1 865 550 €						
137 017 €	19%				- €	- €	20 000 €	547 240 €	- €
494 371 €	100%	- €			- €	- €	- €	- €	11 260 736 €
210 000 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
275 644 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
8 727 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
496 816,67 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
496 817 €	100%								
- €	- €				- €	- €	- €	- €	5 630 368 €
- €	0%				- €	- €	- €	- €	1 719 224 €
- €	0%				- €	- €	- €	- €	1 363 929 €
- €	0%				- €	- €	- €	- €	2 547 215 €

Dépenses - Uitgaven

		totale - totaal
		20 400 242 €
		totale - totaal
<b>1 - Projets briques Bouwprojecten</b>		<b>7 680 391 €</b>
<b>1.1 Equipement de quartier au rez-de-chaussée et logements aux étages : rue de Courtrai 51-53 Wijk-voorzieningen op de grond en woningen op de verdiepingen: Kortrijkstraat 51-53</b>		<b>3 945 765 €</b>
Achat + notaire Kopen + notaris	1034 118 €	
Préparation du site : désamiantage, déconstruction sélective et/ou démolition, et décontamination + réparation des murs périphériques Terreinvoorbereiding: asbestverwijdering, selectieve deconstructie en/of sloop, en decontaminatie + herstel van perimeterwanden	26 150 €	
TVA - BTW	6% 1569 €	
Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing	7 719 €	
Equipement au rdc Voorzieningen op de begane grond	414 600 €	
TVA - BTW	21% 87 066 €	
Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing	122 390 €	
Logements aux étages (y inclus nouveau accès avec ascenseur et terrasses) Woningen op de bovenste verdiepingen (inclusief nieuwe lifttoegang en terrassen)	1 661 860 €	
TVA - BTW	6% 99 712 €	
Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing	490 581 €	
<b>1.2 Logements : rue d'Ostende 92 Woningen: Oostendestraat 92</b>		<b>1 251 491 €</b>
Achat + notaire Kopen + notaris	469 825 €	
Préparation du site : désamiantage, déconstruction sélective et/ou démolition, et décontamination + réparation des murs périphériques Terreinvoorbereiding: asbestverwijdering, selectieve deconstructie en/of sloop, en decontaminatie + herstel van perimeterwanden	20 040 €	
Logements 3 niveaux Woningen 3 verdiepingen	556 750 €	
TVA BTW	6% 34 607 €	
Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing	170 268 €	
<b>1.3 Logements et conciergerie : rue d'Ostende 74 Woningen: Oostendestraat 74</b>		<b>2 483 135 €</b>
Achat + notaire Kopen + notaris	935 700 €	
Préparation du site : déconstruction sélective et/ou démolition Terreinvoorbereiding: selectieve deconstructie en/of sloop	19 250 €	
Logements 4 niveaux Woningen 4 verdiepingen	1 076 400 €	
Remise au normes de la conciergerie De Conciërgerie op norm brengen	46 200 €	
TVA BTW	6% 68 511 €	
Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing	337 074 €	



**Financements - Financiering**

budget CACI -AHC	% budget CACI - AHC	recherche de subsides complémentaires - op zoek naar extra subsidies	budget Beliris	budget Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel	budget COD - DWC	budget PdV axe 1 - Stadsbeleid as 1	budget Contrat Ecole - Schoolcontracten	budget Bruxelles Mobilité - Brussel Mobiliteit	opérations réserve - reserveoperaties
5 000 000 €	25%	482 218 €	2 348 262 €	447 288 €	659 627 €	5 265 239 €	20 000,00 €	547 240,00 €	5 630 368 €
budget CACI -AHC	% budget CACI - AHC	fonds propres à la Commune			budget COD - DWC	budget PdV - Stadsbeleid	budget Contrat Ecole - Schoolcontracten	budget Bruxelles Mobilité - Brussel Mobiliteit	opérations réserve - reserveoperaties
819 825 €	11%	5 700 €	482 712 €	447 288 €	659 627 €	5 265 239 €	- €	- €	- €
350 000 €	9%	- €	- €	- €	659 627 €	2 936 138 €	- €	- €	- €

469 825 € 38%

781 666 €

- € 0%

5 700 €

482 712 €

447 288 €

1 547 435 €

Dépenses - Uitgaven

totale - totaal
20 400 242 €

<b>3 Espaces publics</b>					6 098 296 €
<b>Openbaren ruimten</b>					
<b>3.1 Jardin Vivant</b>					5 394 039 €
<b>Bruisendetuin</b>					
3.1.1	Etude et test pollution Onderzoek en testen van verontreiniging TVA - BTW	5 mois	forfait	22 500,00 € 4 725,00 €	27 225 €
3.1.2	Inventaire des bâtiments et leur composants à garder en place/ à démonter/à démolir et ceux réutilisables Inventaris van gebouwen en hun onderdelen die behouden moeten blijven/demontage/sloop en die hergebruikt kunnen worden TVA - BTW	3 mois	forfait	6 000,00 € 1 260,00 €	7 260 €
3.1.3	<b>AMÉNAGEMENT DU JARDIN AVEC CHOIX PARTICIPATIF TUINONTWERP MET PARTICIPATIEVE KEUZE</b>				349 632 €
	Budget forfait pour équiper le "Jardin Vivant" Forfaitair budget voor de inrichting van de "Bruisende Tuin"			240 000 €	
	TVA		21%	50 400 €	
	Honoraires et études 8% (Arch. TS, BE, PEB, ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% Honoraria en studies 8% (Arch. TS, BE, EPB, ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing			59 232 €	
3.1.3 - A	<b>COUTRAI 47 -49 : LE JARDIN VIVANT KORTLUK STRAAT 47-49: HET BRUISENDE TUIN</b>				3 479 102 €
	Achat- Kopen			1 865 550 €	
	Notaire - Notaris			5 114 €	
	Préparation du site Terreinvoorbereiding			683 720 €	
	Aménagement paysager jardin Tuinarchitectuur			924 718 €	
3.1.3 - B	<b>COUTRAI 51-53 : LE JARDIN VIVANT KORTLUK STRAAT 51-53: HET BRUISENDE TUIN</b>				327 256 €
	Préparation du site Terreinvoorbereiding			172 310 €	
	Aménagement paysager jardin Tuinarchitectuur			154 945 €	
3.1.3 - C	<b>OSTENDE 92 : LE JARDIN VIVANT OOSTENDE 92: HET BRUISENDE TUIN</b>				362 889 €
	Préparation du site Terreinvoorbereiding			133 880 €	
	Aménagement paysager jardin Tuinarchitectuur			229 009 €	
3.1.3 - D	<b>OSTENDE 74 : LE JARDIN VIVANT OOSTENDE 74: HET BRUISENDE TUIN</b>				840 676 €
	Achat- Kopen	déjà dans l'opération 1.3		- €	
	Notaire - Notaris	reeds in uitvoering 1.3		- €	
	Préparation du site Terreinvoorbereiding			150 910 €	
	Aménagement paysager jardin Tuinarchitectuur			689 766 €	
<b>3.2 Aménagement voiries</b>					704 257 €
<b>Lay-out van de wegen</b>					
3.2.1	Aménagement test participatif et accompagnement à la verdurisation des façades et des voiries du périmètre CACI Testontwikkeling en participatie en ondersteuning Participatieve voor het vergroenen van gevels en wegen binnen het AHC-perimeter	12 mois	forfait	36 000,00 € 7 560,00 €	43 560 €
3.2.2	Aménagement d'«oasis plantées» et sécurisation des traversées rue d'Ostende Landschapsarchitectuur voor de «oases» en veilige oversteekplaatsen Oostendestraat	m2	€/m2		63 457 €
	Aménagement Landschapsarchitectuur	170	250,00 €	42 500 €	
	TVA		21%	8 925 €	
	Honoraires et études 8% (Arch. TS, BE, PEB, ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% + participation 3% Honoraria en studies 8% (Arch. TS, BE, EPB, ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing + participatie 3%			12 032 €	
3.2.3	Aménagement d'«oasis plantées» et sécurisation des traversées rue de Courtrai Landschapsarchitectuur voor de «oases» en veilige oversteekplaatsen Kortrijkstraat	m2	€/m2		597 240 €
	Aménagement Landschapsarchitectuur	1600	250,00 €	400 000 €	
	TVA		21%	84 000 €	
	Honoraires et études 8% (Arch. TS, BE, PEB, ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% Honoraria en studies 8% (Arch. TS, BE, EPB, ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing			113 240 €	



**Financements - Financiering**

budget CACI -AHC	% budget CACI -AHC	recherche de subsides complémentaires - op zoek naar extra subsidies	budget Beliris	budget Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel	budget COD - DWC	budget PdV axe 1 - Stadsbeleid as 1	budget Contrat Ecole - Schoolcontracten	budget Bruxelles Mobilité - Brussel Mobiliteit	opérations réserve - reserveoperaties
5 000 000 €	25%	482 218 €	2 348 262 €	447 288 €	659 627 €	5 265 239 €	20 000,00 €	547 240,00 €	5 630 368 €

3 188 988 €	52%	476 518 €	1 865 550 €	- €	- €	- €	20 000,00 €	547 240,00 €	- €
-------------	-----	-----------	-------------	-----	-----	-----	-------------	--------------	-----

3 051 971 €	57%	476 518 €	1 865 550 €						
-------------	-----	-----------	-------------	--	--	--	--	--	--

- €	0%	27 225 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
-----	----	----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

- €	0%	7 260 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
-----	----	---------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

349 632 €	100%	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
-----------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

1 171 519 €	34%	442 033 €	1 865 550 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
-------------	-----	-----------	-------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----

327 256 €	100%			- €	- €	- €	- €	- €	- €
-----------	------	--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----

362 889 €	100%			- €	- €	- €	- €	- €	- €
-----------	------	--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----

840 676 €	100%			- €	- €	- €	- €	- €	- €
-----------	------	--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----

137 017 €	19%			- €	- €	20 000 €	547 240 €	- €	- €
-----------	-----	--	--	-----	-----	----------	-----------	-----	-----

43 560 €	100%			- €	- €	- €	- €	- €	- €
----------	------	--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----

63 457 €	100%			- €	- €	- €	- €	- €	- €
----------	------	--	--	-----	-----	-----	-----	-----	-----

30 000 €	5%			- €	- €	20 000 €	547 240 €	- €	- €
----------	----	--	--	-----	-----	----------	-----------	-----	-----

Dépenses - Uitgaven

totale - totaal
20 400 242 €

<b>5 Les projets socio-économiques</b>					494 371 €
<b>Het socio-économische projecten</b>					
5.1 Chargé.e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du «collectif de quartier», et la coordination et la gestion du budget participatif					
Projectmanager voor huis-aan-huiswerving, beheer van het «buurtcollectief» en coördinatie en beheer van het participatiebudget					210 000 €
		0,8 ETP	45 mois	70.000 euros/an en eq. temps plein	
5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie					275 644 €
Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving					
5.2.1	Communauté de l'énergie : étude du potentiel Energiegemeenschap: potentieelonderzoek	12000 2520	HTVA EXCL. BTW TVA BTW	14 520,00 €	14 520 €
5.2.2	Communauté de l'eau : étude du potentiel & benchmarking Watergemeenschap: potentieel onderzoek & benchmarking	10000 2100	HTVA EXCL. BTW TVA BTW	12 100,00 €	12 100 €
5.2.3	Budget pour les travaux d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie Budget voor werkzaamheden om de kwaliteit van de woning en de leefomgeving te verbeteren				150 624 €
	Travaux Werken		forfait	120 000 €	
	TVA BTW		6%	7 200 €	
	Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. PEB. ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination)			23 424 €	
5.2.4	Task Force accompagnement socio-technique : architecte expert.e PEB et rénovation urbaine Expert architect in EPB en stedelijke vernieuwing	0,6 ETP	24 mois	82.000 euros/an en eq. temps plein	98 400 €
5.3 Convivialité et aménagement du jardin					8 727 €
Tuinontwerp en gezelligheid					
5.3.1	Budget "convivialité de quartier" (répas dans la rue, brocantes, fêtes) Budget voor «buurt gezelligheid» (straatkraampjes, rommelmarkten, feesten, enz.)		forfait	45 mois	8 727 €
5.3.2	Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant Debatproces en keuze van faciliteiten en voorzieningen voor de Bruisende Tuin		pour budget voir l'opération 3.1.3	voor begroting, zie operatie 3.1.3	- €
					totale totaal
<b>7 Coordination</b>					496 817 €
<b>Coördinatie</b>					
7.1 Chef.fe de projet du CACI et chargé.e de participation et de coordination socio-économique					
Projectmanager van het AHC en verantwoordelijke participatie en sociaaleconomische coördinatie					496 817 €
					totale totaal
<b>5 Opérations de réserve</b>					5 630 368 €
<b>Reserveverrichtingen</b>					
R.1	Les "Ateliers de quartier" - rue d'Ostende 74 De " Wijkateliers " : Oostendestraat 74	m2	€/m2	- €	1 719 224 €
	Équipement au rdc Voorzieningen op de begane grond	441	1100	485 100 €	
	Équipement au 1er étage Voorzieningen op de 1e verdieping	441	1490	657 090 €	
	TVA		21%	239 860 €	
	BTW				
	Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. PEB. ACO) Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO)		12%	137 063 €	
	TVA honoraires et études BTW studies		21%	28 783 €	
	Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing		15%	171 529 €	
R.2	Aménagement de la rue d'Ostende (reaménagement de la moitié en m2 de la rue) Landschapsarchitectuur voor de Oostendestraat (herinrichting van de m2-helft van de straat)	m2	€/m2		1 363 929 €
	Aménagement Landschapsarchitectuur	3745	250	936 250 €	
	TVA		21%	196 613 €	
	BTW				
	Honoraires et études 8% (Arch. TS. BE. PEB. ACO) Honoraria en studies 8% (Arch. TS. BE. EPB. ACO)		8%	74 900 €	
	TVA honoraires et études BTW studies		21%	15 729 €	
	Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing		15%	140 438 €	
R.3	Dépollution des ols du "Jardin Vivant" (3497 m2 sur 2 mètres de profondeur) Bodemsanering bij de "Bruisendetuin" (3497 m2 over een diepte van 2 meter)	6994 m3	250 €/m3	1 748 500,00 €	2 547 215 €
	TVA		21%	367 185 €	
	BTW				
	Honoraires et études 8% (Arch. TS. BE. PEB. ACO) Honoraria en studies 8% (Arch. TS. BE. EPB. ACO)		8%	139 880 €	
	TVA honoraires et études BTW studies		21%	29 575 €	
	Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing		15%	262 275 €	





**Financements - Financiering**

budget CACI -AHC	% budget CACI - AHC	recherche de subsides complémentaires - op zoek naar extra subsidies	budget Beliris	budget Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel	budget COD - DWC	budget PdV axe 1 - Stadsbeleid as 1	budget Contrat Ecole - Schoolcontracten	budget Bruxelles Mobilité - Brussel Mobiliteit	opérations réserve - reserveoperaties
5 000 000 €	25%	482 218 €	2 348 262 €	447 288 €	659 627 €	5 265 239 €	20 000,00 €	547 240,00 €	5 630 368 €

494 371 €	100%	- €			- €	- €	- €	- €	11 260 736 €
-----------	------	-----	--	--	-----	-----	-----	-----	--------------

210 000 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
-----------	------	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----

275 644 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
-----------	------	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----

14 520 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
----------	------	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----

12 100 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
----------	------	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----

150 624 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
-----------	------	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

98 400 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
----------	------	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----

8 727 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
---------	------	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----

8 727 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
---------	------	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----

- €					- €	- €	- €	- €	- €
-----	--	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-----

budget CACI -AHC	% budget CACI - AHC				budget COD - DWC	budget PdV - Stadsbeleid	budget Contrat Ecole - Schoolcontracten	budget Bruxelles Mobilité - Brussel Mobiliteit	opérations réserve - reserveoperaties
496 816,67 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €

496 817 €	100%								
-----------	------	--	--	--	--	--	--	--	--

budget CACI -AHC	% budget CACI - AHC				budget COD - DWC	budget PdV - Stadsbeleid	budget Contrat Ecole - Schoolcontracten	budget Bruxelles Mobilité - Brussel Mobiliteit	opérations réserve - reserveoperaties
- €	- €				- €	- €	- €	- €	5 630 368 €

- €	0%				- €	- €	- €	- €	1 719 224 €
-----	----	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-------------

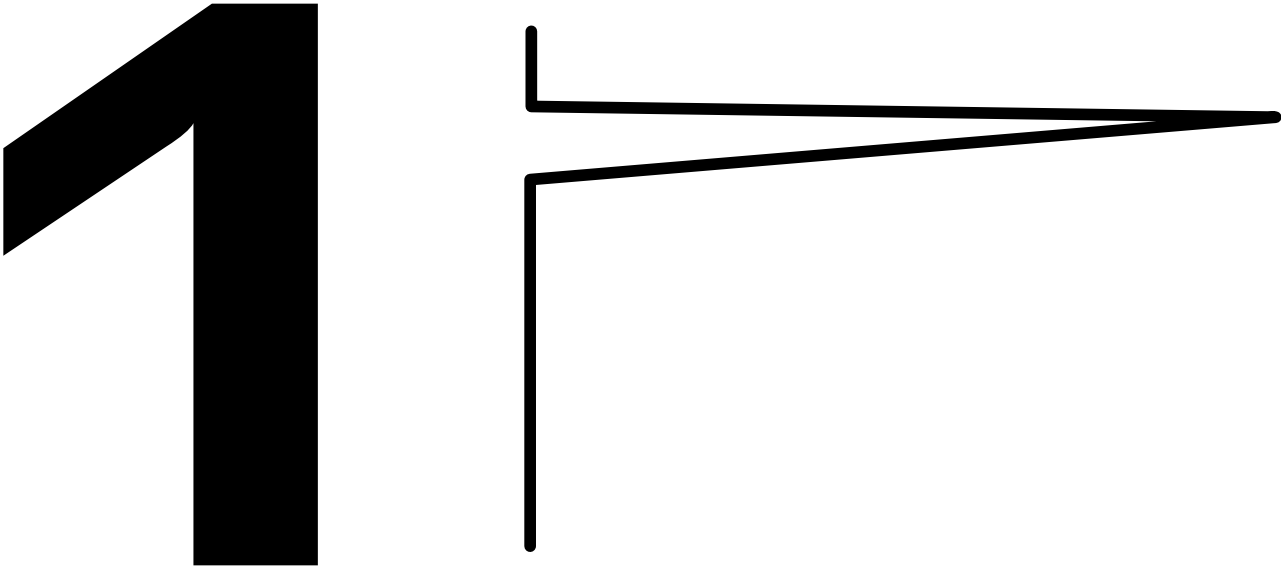
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- €	0%				- €	- €	- €	- €	1 363 929 €
-----	----	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-------------

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- €	0%				- €	- €	- €	- €	2 547 215 €
-----	----	--	--	--	-----	-----	-----	-----	-------------

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



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

# Projets briques

# Baksteen- projecten

# 1 Projets briques

## Lien avec le diagnostic, enjeux et priorités

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

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

## Les équipements publics et les résultats du processus de participation citoyenne

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

# Baksteenprojecten

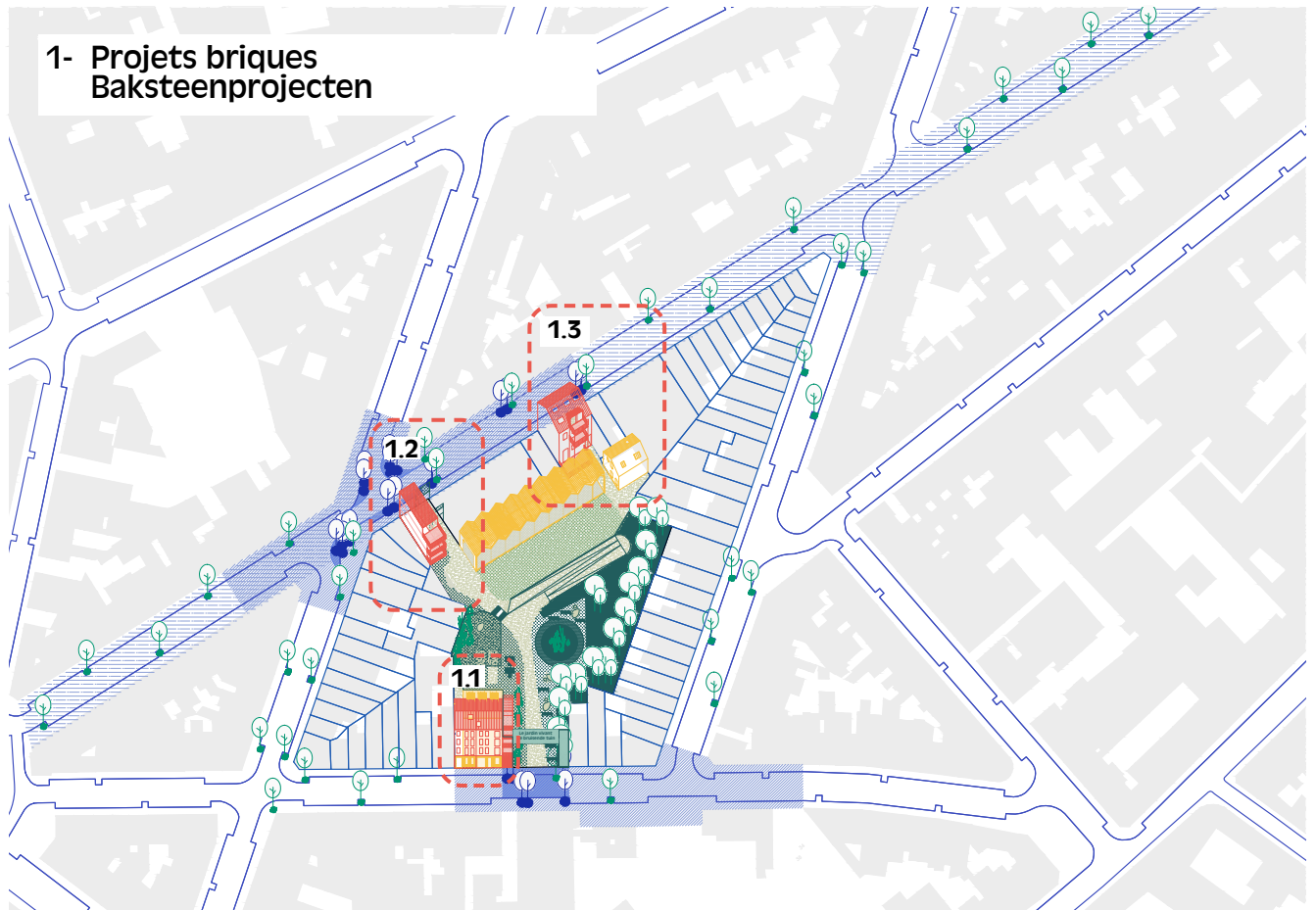
## Link met de diagnose, uitdagingen en prioriteiten

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

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

## Openbare voorzieningen en de resultaten van het burgerparticipatieproces

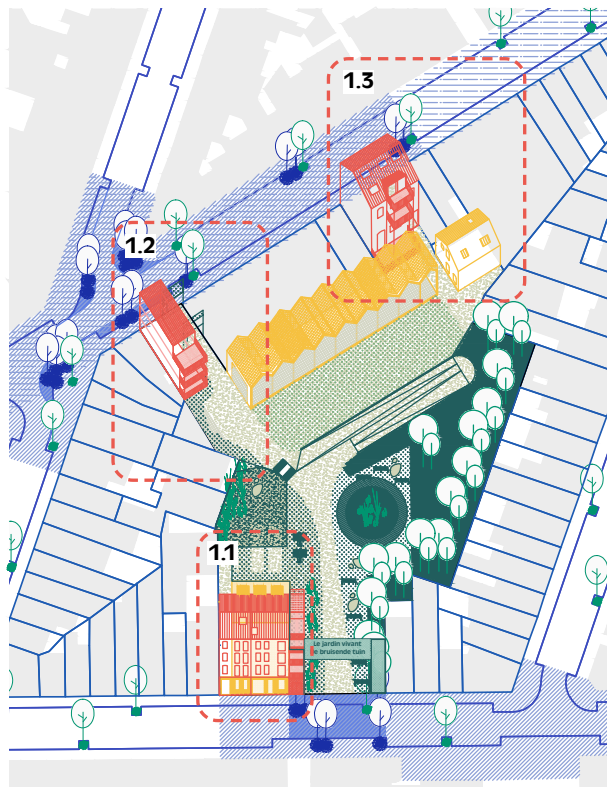
Tijdens de co-creatieworkshops van het Wijkcomité (WC) en de begeleidingscomités (BC) werden verschillende pistes verkend om een reeks relevante voorzieningen te identificeren. Voor het uitdagingendossier werd een niet-exhaustieve lijst opgesteld om op de programmeringsfase te anticiperen. In die lijst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



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

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

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



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

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

## Description

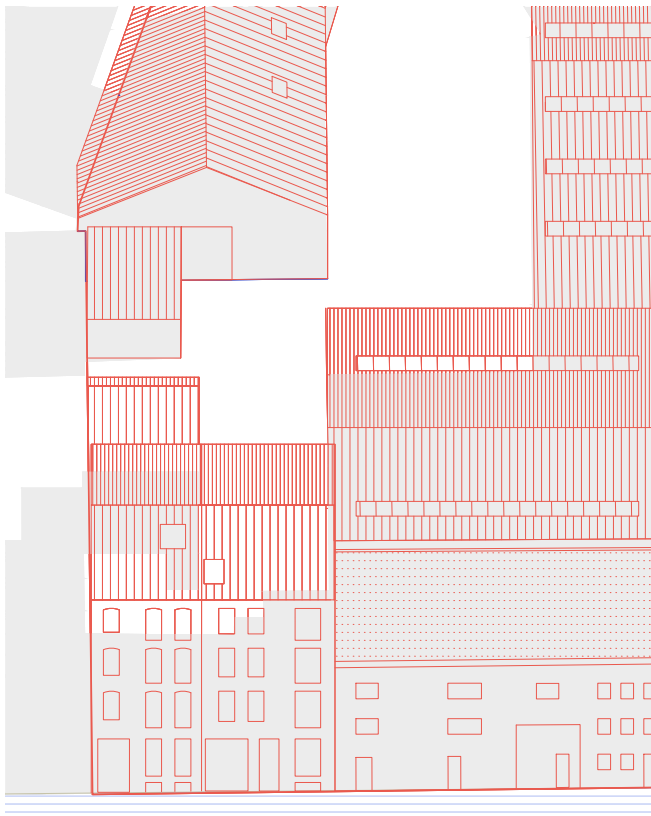
Logements sur 4 niveaux (1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup>, et combles) de plain-pied pour de grands appartements (3-4 chambres): l'organisation de la circulation verticale se fait par des escaliers extérieurs et une cage d'ascenseur qui articulent et animent l'entrée du Jardin Vivant,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

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

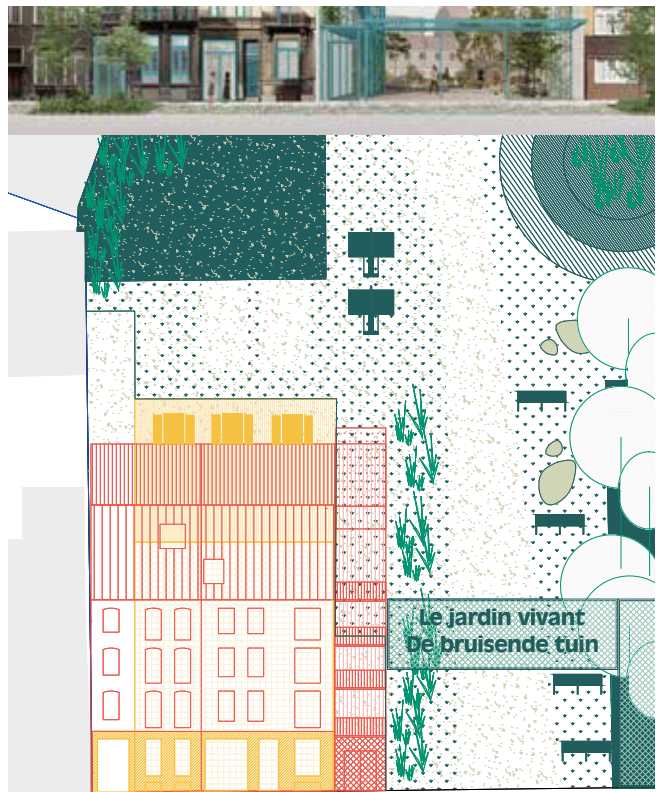
## Omschrijving

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

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



Situation existante.  
Bestaande situatie.



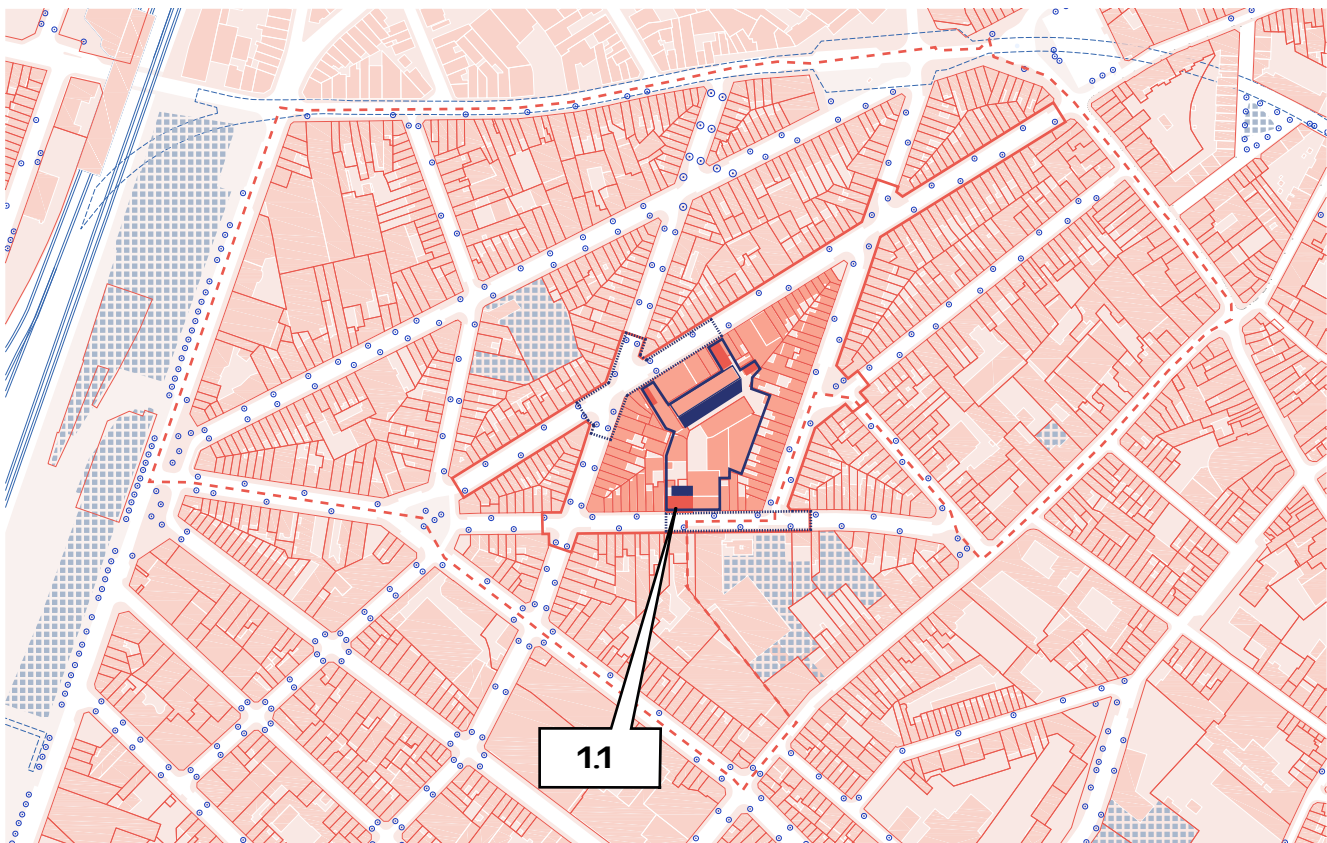
Situation projetée.  
Geprojecteerde situatie.



Rue de Courtrai 51-53  
Kortrijkstraat 51-53



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



## Situation existante

### Localisation

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

### Informations générales

**Adresse:**

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

**Situation de droit:**

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

**Propriétaire:**

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

**Parcelle(s):**

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

**Situation existante:**

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

**État:**

Très dégradé/insalubre.

**Principes constructifs et gabarit:**

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

**Inventaire des sols:**

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

## Bestaande situatie

### Lokalisatie

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

### Algemene informatie

**Adres:**

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

**Rechtstoestand:**

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

**Eigenaar:**

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

**Perce(e)l(en):**

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

**Bestaande toestand:**

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

**Staat:**

Sterk vervallen/onbewoonbaar.

**Bouwprincipes en -profiel:**

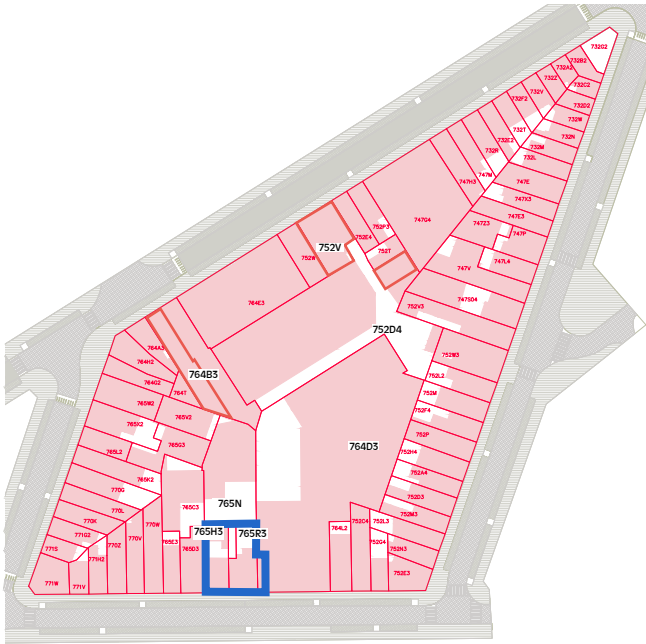
Metselwerk en betonplaten en dak in hout- of betonstructuur, gelijkvloers + 3 verdiepingen + dak (met bijgebouwen achteraan).0

**Bodeminventaris:**

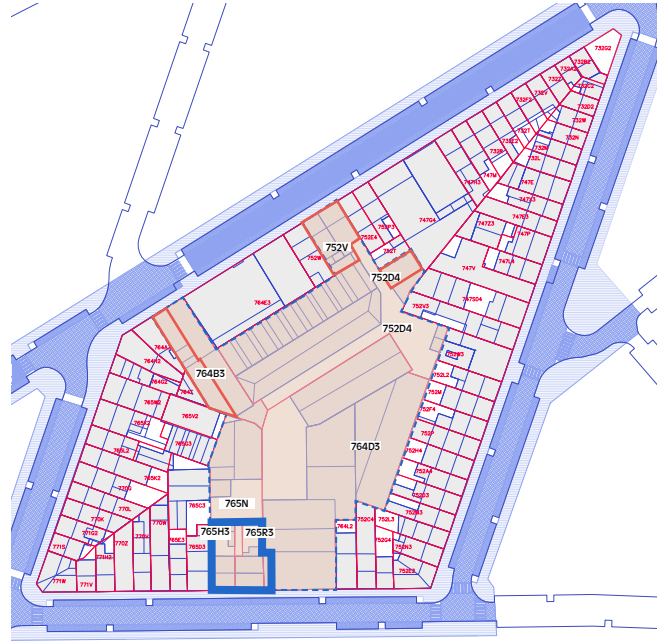
765H3 = niet getest 765R3 = cat 2 765N = cat 3 door de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en in het grondwater.



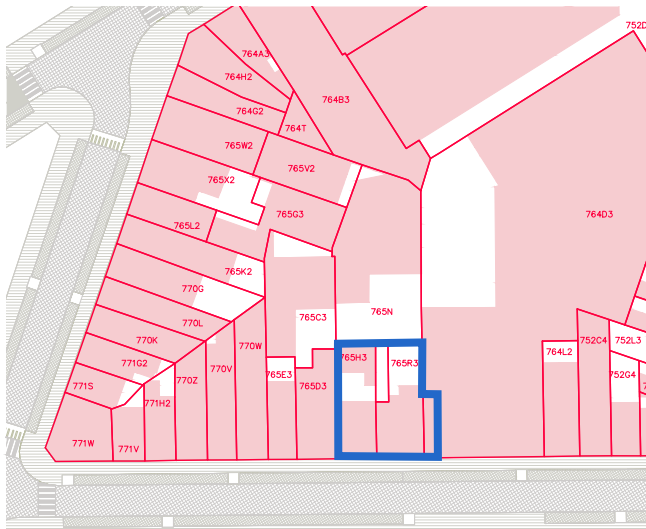
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



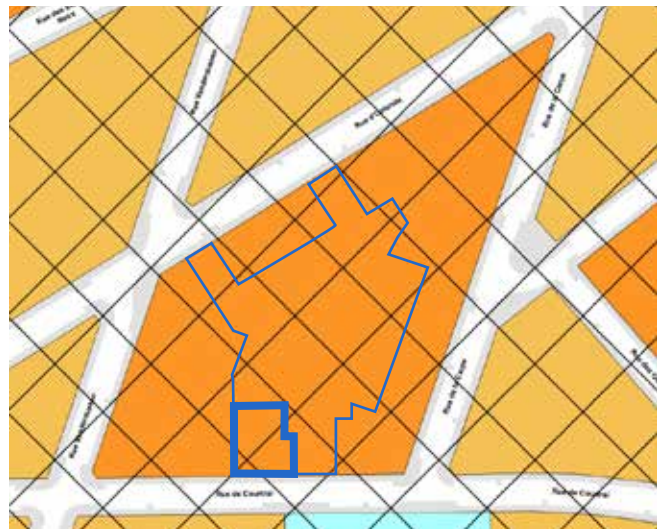
Localisation et périmètre de l'opération 1.1  
 Locatie in perimeter van de operatie 1.1



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



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



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



Légende - Legende

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

Pollution des sols.  
 Bodemvervuiling.

## Données du projet

### Description du projet

Création d'une nouvelle typologie (novatrice) de logements publics (accès PMR, travail d'articulation avec les espaces publics, espace prévus pour la mobilité douce, etc.), et d'un équipement de quartier en lien avec le « Jardin Vivant ». Nous imaginons notamment (à titre de proposition indicative et non contraignante, toujours à vérifier par le développement du projet) :

- une 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 donner des espaces de respiration aux logements. Ces balcons/terrasses pourraient aussi avoir une fonction de « contrôle sociale » sur l'espace public ;
- des espaces au rez de chaussée dédiés à la mobilité douce (comme des parkings vélos privatifs, et des espaces pour les poussettes).

Au rez-de-chaussée un équipement de quartier va voir le jour dans le volume de bâtiments existants mais aussi dans une extension de 74 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 que la rédaction du dossier de base du CACI. L'action socio-économique 5.1 facilitera la création d'un « collectif de quartier - buurt collectif » et la prise de décision en matière d'équipement souhaités par les habitant-es (opération 5.3.1), les associations, et les écoles avoisinantes. Le budget participatif va jouer un rôle important dans l'aménagement spécifique du « Jardin Vivant » et aussi aux interactions avec le(s) équipement(s) qui va(vont) le border. Un montant d'environ 350.000 € sera dédié à ça. Ce budget sera utilisé pour aménager les jardins et pour créer des éléments qui puisse aider l'ancrage de l'équipement au sein du quartier (par exemple avec un four à pain, ou un jardin d'herbes aromatiques, etc.).

## Gegevens project

### Omschrijving van het project

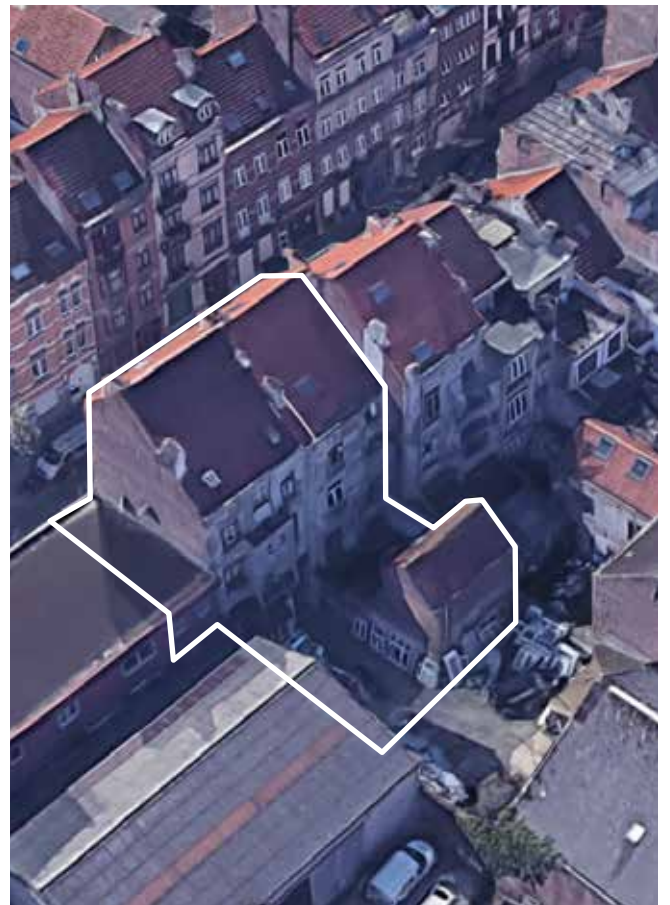
Creëatie van een nieuwe (innovatieve) typologie van openbare huisvesting (toegang PBM, verbindingen met openbare ruimtes, ruimte voor zachte mobiliteit enz.) en een wijkvoorziening gelinkt met de « Bruisende Tuin ». We denken meer bepaald aan (als een indicatief en niet-bindend voorstel, dat altijd moet worden geverifieerd door de ontwikkeling van het project): :

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

Op de gelijkvloers wordt een wijkvoorziening ingericht binnen het volume van de bestaande gebouwen, maar ook een uitbreiding van 74 m<sup>2</sup> aan de tuinzijde. Op die manier kan de ingang naar de tuin geactiveerd worden. Die voorziening moet tegemoetkomen aan de wensen en behoeften van de buurtbewoners en verenigingen (vzw's) actief in de geassocieerde perimenter van het AHC. Uit de ideeën die uit de participatiemomenten (co-creatieworkshops) naar voren kwamen, bleek dat de wens bestaat om in de tuin te profiteren van voorzieningen zoals :

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

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



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

**Type d'opération**

Prioritaire

**Opération(s) associée(s)**

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

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

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

**Partenariat(s) envisagé(s)**

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

**Programme détaillé**Superficie au sol concernée par le projet . . . . . 349 m<sup>2</sup>**Rez-de-chaussée: équipement de quartier**

Dans les volumes existants . . . . . 113 m<sup>2</sup>  
 Extensions côté jardin . . . . . 74 m<sup>2</sup>  
 Terrasse côté jardin . . . . . 60 m<sup>2</sup>

Entrée aux logements . . . . . 38 m<sup>2</sup>  
 Passage pour servitude . . . . . 66 m<sup>2</sup>

**1<sup>er</sup> étage: logement 3-4 chambres**

Dans les volumes existants . . . . . 149 m<sup>2</sup>  
 Terrasse privative + circulation verticale . . . . . 38 m<sup>2</sup>

**2<sup>ème</sup> étage: logement 3-4 chambres**

Dans les volumes existants . . . . . 149 m<sup>2</sup>  
 Terrasse privative + circulation verticale . . . . . 38 m<sup>2</sup>

**3<sup>ème</sup> étage: logement 3-4 chambres**

Dans les volumes existants . . . . . 149 m<sup>2</sup>  
 Terrasse privative + circulation verticale . . . . . 38 m<sup>2</sup>

**4<sup>ème</sup> étage (combles): logement 3 chambres**

Dans le toit + 2 lucarnes . . . . . 120 m<sup>2</sup>  
 Terrasse privative + circulation verticale . . . . . 38 m<sup>2</sup>

**Type operatie**

Prioritair

**Verbonden actie(s)**

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

**Projectdrager en partners****Projecthouder(s)**

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

**Gepland(e) partnership(s)**

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

**Gedetailleerd programma**Grondoppervlakte van het project . . . . . 349 m<sup>2</sup>**Gelijkvloers: wijkvoorziening**

Binnen de bestaande volumes . . . . . 113 m<sup>2</sup>  
 Uitbreidingen tuinkant . . . . . 74 m<sup>2</sup>  
 Terras tuinkant . . . . . 60 m<sup>2</sup>

Ingang naar woningen . . . . . 38 m<sup>2</sup>  
 Doorgang erfdienstbaarheid . . . . . 66 m<sup>2</sup>

**1<sup>e</sup> verdieping: woning 3-4 slaapkamers**

Binnen de bestaande volumes . . . . . 149 m<sup>2</sup>  
 Privéterras + verticaal verkeer . . . . . 38 m<sup>2</sup>

**2<sup>e</sup> verdieping: woning 3-4 slaapkamers**

Binnen de bestaande volumes . . . . . 149 m<sup>2</sup>  
 Privéterras + verticaal verkeer . . . . . 38 m<sup>2</sup>

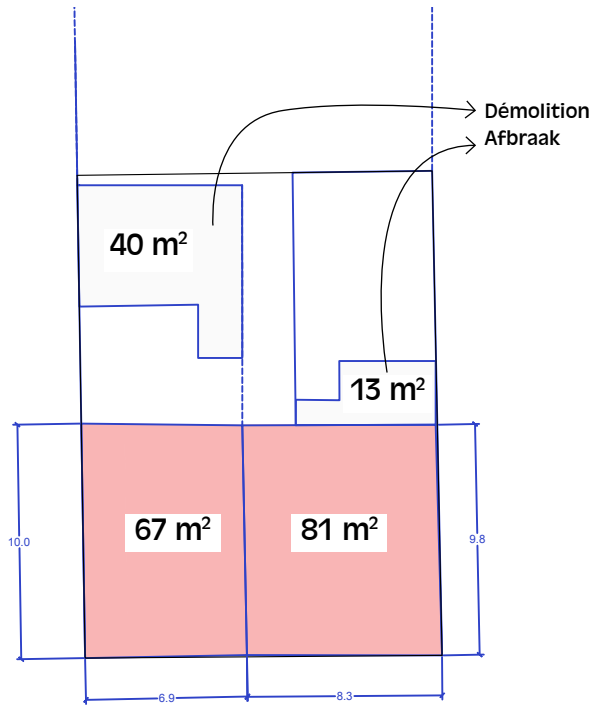
**3<sup>e</sup> verdieping: woning 3-4 slaapkamers**

Binnen de bestaande volumes . . . . . 149 m<sup>2</sup>  
 Privéterras + verticaal verkeer . . . . . 38 m<sup>2</sup>

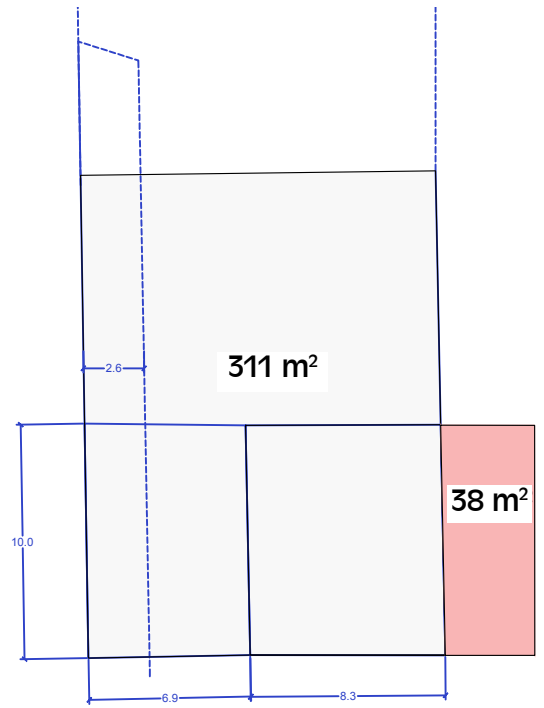
**4<sup>e</sup> verdieping (zolder) woning 3 slaapkamers**

In het dak + 2 dakramen . . . . . 120 m<sup>2</sup>  
 Privéterras + verticaal verkeer . . . . . 38 m<sup>2</sup>

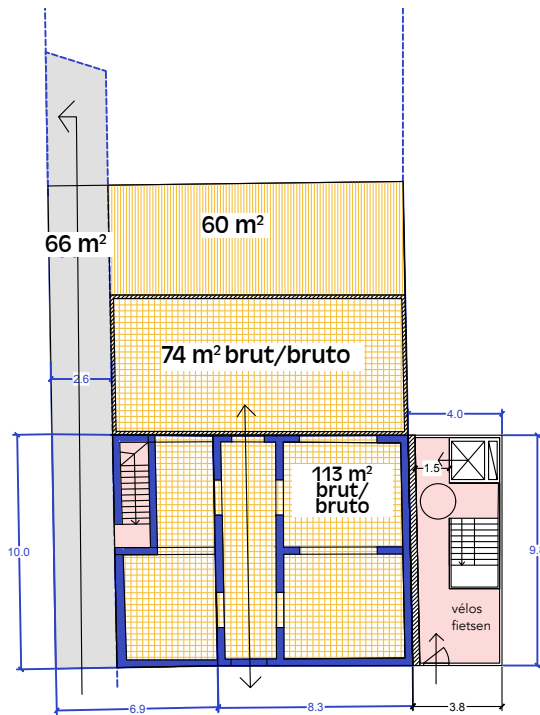
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



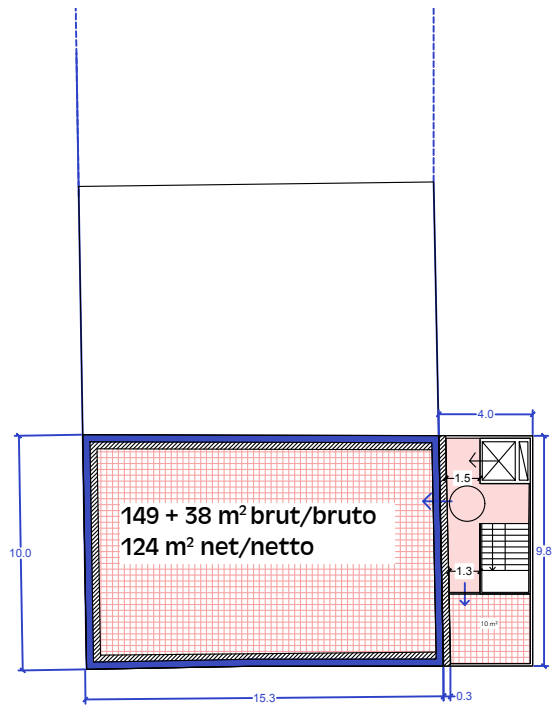
Rez-de-chaussée: situation existante.  
Gelijkvloers: bestaande situatie.



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



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



Étages: situation projetée.  
Verdiepingen: geprojecteerde situatie.

Légende - Legenda

<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></div> <div>Logements Woningen</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #f08080; margin-right: 5px;"></div> <div>Distribution verticale Verticale verdeling</div> </div> </div>	<div style="display: flex; flex-direction: column; gap: 10px;"> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, #f08080 2px, #f08080 4px); margin-right: 5px;"></div> <div>Terrasse Terras</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, #f08080 2px, #f08080 4px); margin-right: 5px;"></div> <div>Équipement de quartier Buurtvoorzieningen</div> </div> </div>
--	---

## Objectifs

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

## Conditions de réussite

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

## Doelstellingen

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

## Slaagvoorwaarden

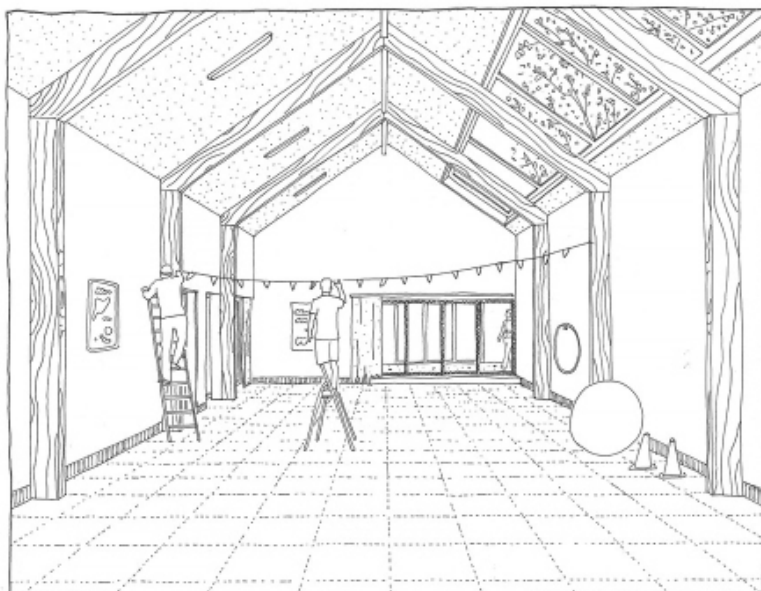
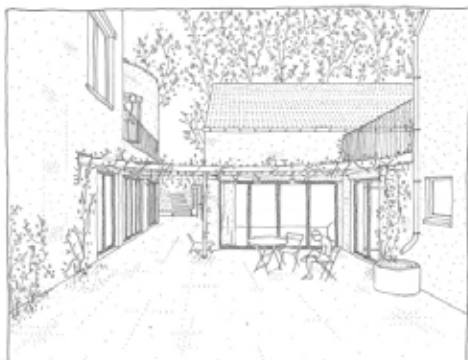
- De afbraak van volumes binnen het blok moet onderworpen worden aan een erfgoedwaardeanalyse door de Directie Cultureel Erfgoed (DCE) ;
- Cofinanciering voor de aankoop, studies en werken (DWC & Stadsbeleid pijler 1) ;
- Het nieuwe gebouw (uitbreiding tuinkant) en het bijhorende terras moeten in de aanleg van de "Bruisende Tuin" geïntegreerd worden. Het ontwerp van de ingangsomheining moet daarom aansluiten op dat van de Bruisende Tuin. Die dubbele ingang (naar de woningen en naar de tuin) moet coherent zijn en ontworpen worden in overleg met de landschapsarchitecten die de Bruisende Tuin zullen tekenen en de architecten die de woningen en voorziening van het gebouw zullen ontwerpen ;
- Het ontwerp moet ook de brug slaan met het energiedelings- en energiegemeenschapsproject (fiches 5.2.2 en 5.2.4) en het project voor het geïntegreerd regenwaterbeheer op huizenblokniveau (fiche 5.2.3).

## Recommandations

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

## Aanbevelingen

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



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

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



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



## Plan financier - Financieel plan

Le coût total de l'opération est de 3.945.765 euros.

Un cofinancement est prévu de la part du CQD « Etangs Noirs » et de la PdV axe 1 pour acheter les biens.

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

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

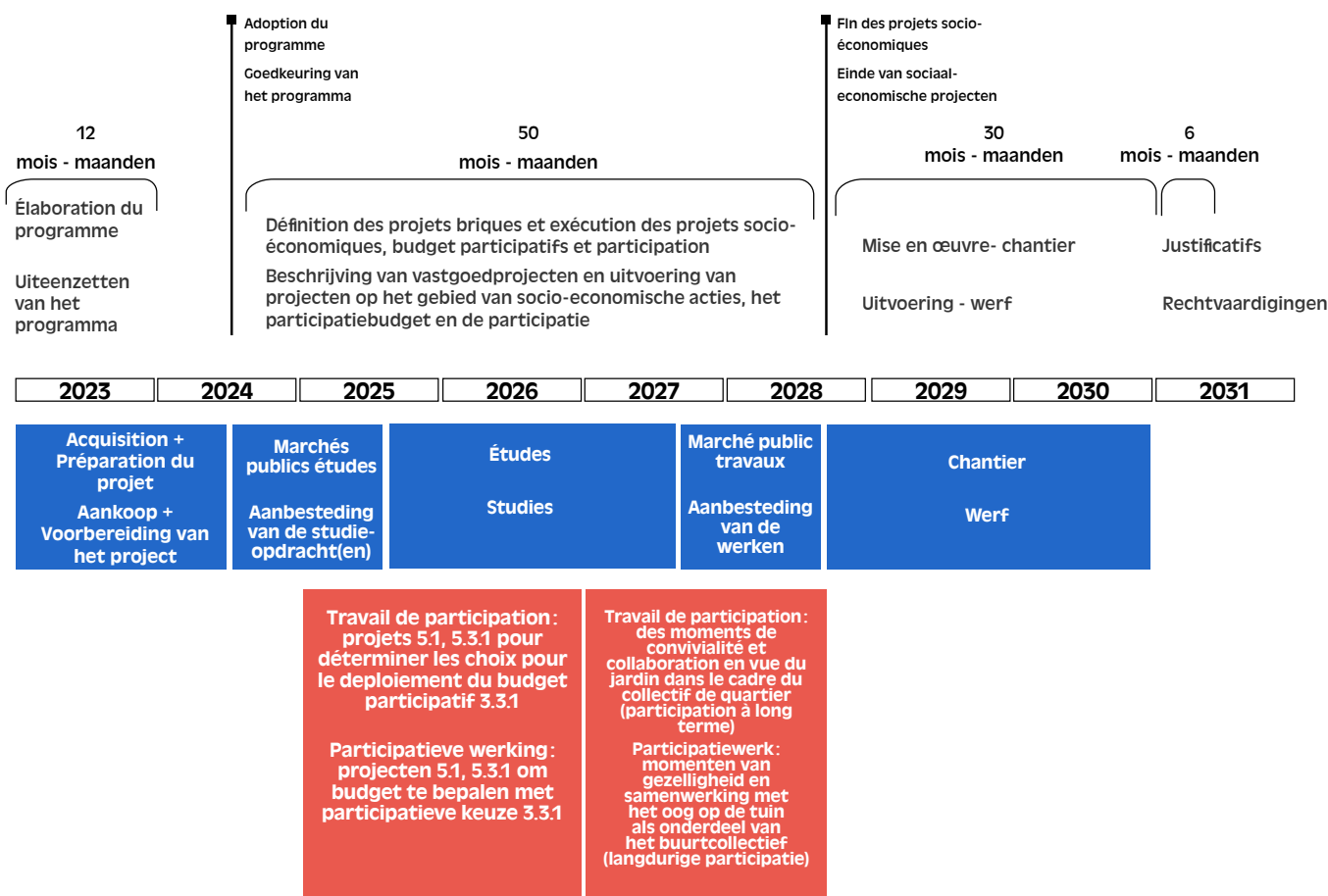
De totale kostprijs van de operatie komt op 3.945.765 euro.

Cofinanciering wordt verstrekt door het DWC "Zwarte Vijvers" en door Pijler 1 van het stedelijk beleid.

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

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

## Planning



## Plan financier - Financieel plan

1.1	RUE COURTRAI 51 et 53						TOTAL TRAVAUX HTVA		
	KORTUJK STRAAT 51 en 53						TOTAAL WERKEN EXCL. BTW		
<b>Achat - Kopen</b>									
<b>Courtrai 51 - Kortrijk 51</b>						657 000 €	659 627 €		
frais d'acquisition						2 627 €			
<b>Courtrai 53 - Kortrijk 53</b>						373 000 €	374 491 €		
frais d'acquisition						1 491 €			
							1 034 118 €		
<b>PHASE #1 - Déconstruction sélective ou démolitions</b>									
<b>FASE 1 - Selectieve afbraak</b>									
maisonnette 40m2 sur 2,5 niveaux							13 200,00 €	26 150 €	
maisonnette 40m2 op 2,5 verdiepingen									
Annexes 13m2									
Bijgebouwen 13m2									
Contenir la pollution (suspicion de pollution orpheline provenant d'ici) Bevat vervuiling (vermoedelijke weesvervuiling afkomstig van hier)							forfait	5 000,00 €	
BUDGET "CIRCULARITÉ ET RÉEMPLOI" (des éléments et matériaux) - "CIRCULATIEBEGROTING EN HERGEBRUIK" (van onderdelen en materialen)							forfait	6 000 €	
TVA - BTW							6%	1 569 €	
Honoraires et études - Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. PEB.ACO)							12%	3 138 €	
TVA études - BTW VAT studies							21%	659 €	
Assurances- Verzekering							2,5%	654 €	
CSS (Coordination Sécurité Santé) -V&G (Veiligheids- en Gezondheidscoördinatie)							2,5%	654 €	
Révision de prix							10%	2 615 €	
								35 438 €	
<b>PHASE #2 - Travaux de construction</b>									
<b>FASE #2 - Bouwwerkzaamheden</b>									
<b>Equipement au rdc</b>								414 600 €	
<b>Voorzieningen op de benedenverdieping</b>									
rénovation rdc dans les le volume actuel							113 m2	2100 €/M2	237 300,00 €
renovatie benedenverdieping in het bestaande volume									
extension pavillonnaire côté jardin							74 m2	2100 €/M2	155 400,00 €
paviljoen uitbreiding aan de tuinzijde									
terrasse côté jardin							60 m2	200 €/M2	12 000,00 €
tuinterras									
tuinterras									
ontwikkeling van de omgeving en de erfdienstbaarheid							66 m2	150 €/M2	9 900,00 €
TVA - BTW							21%	87 066 €	
Honoraires et études - Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. PEB.ACO)							12%	49 752 €	
TVA études - BTW VAT studies							21%	10 448 €	
Assurances- Verzekering							2,5%	10 365 €	
CSS (Coordination Sécurité Santé) -V&G (Veiligheids- en Gezondheidscoördinatie)							2,5%	10 365 €	
Révision de prix							10%	41 460 €	
								624 056 €	
<b>Logements aux étages (y inclus nouveau accès avec ascenseur et terrasses)</b>									
<b>Woningen op de bovenste verdiepingen (inclusief nieuwe lifttoegang en terrassen)</b>							710,6 m2		
<b>Circulation verticale et balcons</b>							forfait	140 000,00 €	
Rénovation 1ère étage (appartement 4 chambres accès PMR) BRUT avec circulation et terrasse									
Renovatie 1e verdieping (4-slaapkamer appartement met PBM toegang) BRUTTO met circulatie en terras							187 m2	2100 €/M2	392 700,00 €
Rénovation 2ème étage (appartement 4 chambres accès PMR) BRUT avec circulation et terrasse									
Renovatie 2e verdieping (4-slaapkamer appartement met PBM toegang) BRUTTO met circulatie en terras							187 m2	2100 €/M2	392 700,00 €
Rénovation 3ème étage (appartement 4 chambres accès PMR) BRUT avec circulation et terrasse									
Renovatie 3e verdieping (4-slaapkamer appartement met PBM toegang) BRUTTO met circulatie en terras							187 m1	2100 €/M2	392 700,00 €
Rénovation combles avec 2 lucarnes (appartement 3-4 chambres accès PMR)									
Renovatie van zolder met 2 dakkapellen (3-4 slaapkamer flat met PBM toegang)							149,6 m2	2100 €/M2	314 160,00 €
Rémise au normes des caves - Kelders op norm brengen							148 m2	200 €/M2	29 600,00 €
TVA - BTW							6%	99 712 €	
Honoraires et études - Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. PEB.ACO)							12%	199 423 €	
TVA études - BTW VAT studies							21%	41 879 €	
Assurances- Verzekering							2,5%	41 547 €	
CSS (Coordination Sécurité Santé) -V&G (Veiligheids- en Gezondheidscoördinatie)							2,5%	41 547 €	
Révision de prix							10%	166 186 €	
								2 252 153 €	
<b>TOTAL TVAC</b>						<b>TOTAAL INCL. BTW</b>	3 945 765 €	3 945 765 €	

1 - Projets briques - Baksteenprojecten

		dépenses - uitgaven						financements - financiering					
1.1	RUE COURTRAI 51 et 53 KORTUK STRAAT 51 en 53	TOTAL TRAVAUX MTVA	Honoraires et études	TVA étude	Assurances + CSS	Révision de prix	TVA	budget CACI	budget Pdv as 1	budget Belefs	budget COD "Egangs Noirs" DWC "Zwarste Vijvers"	recettes de subsidies complementaire - Op zoek naar extra subsidies	TOTAL TVAC
		TOTAAL WERKEN BKL. BTW	Honoraria en studies	VAT studies	Verzekering + VAG	Prijsverzicht	VAT	budget ANIC	budget Stadsbeleid as 1				TOTAAL INCL. BTW
<b>Achat - Kopen</b>			12%	21%	5%	10%	6%						
	Courtral 51 - Kortrijk 51	657 000 €						0 €	0 €	0 €	659 627 €	- €	659 627 €
	frais d'acquisition	2 627 €											
	Courtral 53 - Kortrijk 53	373 000 €						0 €	374 491 €	0 €	0 €	- €	374 491 €
	frais d'acquisition	1 491 €											
<b>PHASE #1 - Déconstruction sélective ou démolitions</b>		1 034 118 €						0 €	35 438 €				35 438 €
<b>FASE 1 - Selectieve afbraak</b>			3 138 €	659 €	1 308 €	2 615 €	1 569 €						
	maisonnette 40m2 sur 2,5 niveaux	88 m2 150 €/M2 13 200,00 €											
	maisonnette 40m2 op 2,5 verdiepingen												
	Annexes 13m2	13 m2 150 €/M2 1 950,00 €											
	Bijgebouwen 15m2												
	Contenir la pollution (suspicion de pollution orpheline provenant d'ici)												
	Bevat vervuiling (vermoedelijke weesvervuiling afkomstig van hier)	forfait 5 000,00 €											
	BUDGET "CIRCULARITÉ ET RÉEMPLOI" (des éléments et matériaux) -	forfait 6 000 €											
	"CIRCULATIEBEGROTING EN HERGEBRUIK" (van onderdelen en materialen)												
	TVA - BTW	6%											
	Honoraires et études - Honoraria en studies 12% (Arch. TS, BE, PEB, ACO)	12%	1 569 €										
	TVA études - BTW VAT studies	21%	3 138 €										
	Assurances - Verzekering	2,5%	659 €										
	CSS (Coordination Sécurité Santé) - V&G (Veiligheids- en Gezondheidscoördinatie)	2,5%	654 €										
	Révision de prix	10%	2 615 €										
			9 288 €										
			35 438 €										
<b>PHASE #2 - Travaux de construction</b>													
<b>FASE #2 - Bouwwerkzaamheden</b>													
	Equipement au rdc	247 m2						49 752 €	10 448 €	20 730 €	41 460 €	87 056 €	624 056 €
	Voorzieningen op de benedenverdieping												
	renovation rdc dans les le volume actuel	115 m2 2100 €/M2 237 300,00 €											
	renovatie benedenverdieping in het bestaande volume												
	extension pavillonnaire côté jardin	74 m2 2100 €/M2 155 400,00 €											
	paviljoen uitbreiding aan de tuinzijde												
	terrasse côté jardin	60 m2 200 €/M2 12 000,00 €											
	tuinterras												
	ontwikkeling van de omgeving en de erfdienstbaarheid	66 m2 150 €/M2 9 900,00 €											
	TVA - BTW	21%	87 056 €										
	Honoraires et études - Honoraria en studies 12% (Arch. TS, BE, PEB, ACO)	12%	49 752 €										
	TVA études - BTW VAT studies	21%	10 448 €										
	Assurances - Verzekering	2,5%	10 365 €										
	CSS (Coordination Sécurité Santé) - V&G (Veiligheids- en Gezondheidscoördinatie)	2,5%	10 365 €										
	Révision de prix	10%	41 460 €										
			209 456 €										
			624 056 €										
	Logements aux étages (y inclus nouveau accès avec ascenseur et terrasses)	710,6 m2						199 425 €	41 879 €	83 093 €	166 186 €	99 712 €	2 252 153 €
	Woningen op de bovenste verdiepingen (inclusief nieuwe lifttoegang en terrassen)												
	Circulation verticale et balcons												
	Rénovation 1ère étage (appartement 4 chambres accès PMR) BRUT avec circulation et terrasse	forfait 140 000,00 €											
	Renovatie 1e verdieping (4-slaapkamer appartement met PBM toegang) BRUTO met circulatie en terras	187 m2 2100 €/M2 392 700,00 €											
	Rénovation 2ème étage (appartement 4 chambres accès PMR) BRUT avec circulation et terrasse	187 m2 2100 €/M2 392 700,00 €											
	Renovatie 2e verdieping (4-slaapkamer appartement met PBM toegang) BRUTO met circulatie en terras	187 m2 2100 €/M2 392 700,00 €											
	Rénovation 3ème étage (appartement 4 chambres accès PMR) BRUT avec circulation et terrasse	187 m1 2100 €/M2 392 700,00 €											
	Renovatie 3e verdieping (4-slaapkamer appartement met PBM toegang) BRUTO met circulatie en terras	187 m1 2100 €/M2 392 700,00 €											
	Rénovation combles avec 2 lucarnes (appartement 3-4 chambres accès PMR)	149,6 m2 2100 €/M2 314 160,00 €											
	Renovatie van zolder met 2 dakkapellen (3-4 slaapkamer flat met PBM toegang)	149 m2 200 €/M2 29 800,00 €											
	Remise au normes des caves - Kelders op norm brengen												
	TVA - BTW	6%	99 712 €										
	Honoraires et études - Honoraria en studies 12% (Arch. TS, BE, PEB, ACO)	12%	199 425 €										
	TVA études - BTW VAT studies	21%	41 879 €										
	Assurances - Verzekering	2,5%	41 547 €										
	CSS (Coordination Sécurité Santé) - V&G (Veiligheids- en Gezondheidscoördinatie)	2,5%	41 547 €										
	Révision de prix	10%	166 186 €										
			590 293 €										
			2 252 153 €										
<b>TOTAL TVAC</b>		3 945 765 €	252 313 €	52 986 €	105 131 €	210 261 €	188 347 €	330 000 €	2 936 138 €	0 €	659 627 €	0 €	3 945 765 €
<b>TOTAAL INCL. BTW</b>		3 945 765 €	3 945 765 €	3 945 765 €	3 945 765 €	3 945 765 €	3 945 765 €	3 945 765 €	3 945 765 €	3 945 765 €	3 945 765 €	3 945 765 €	3 945 765 €

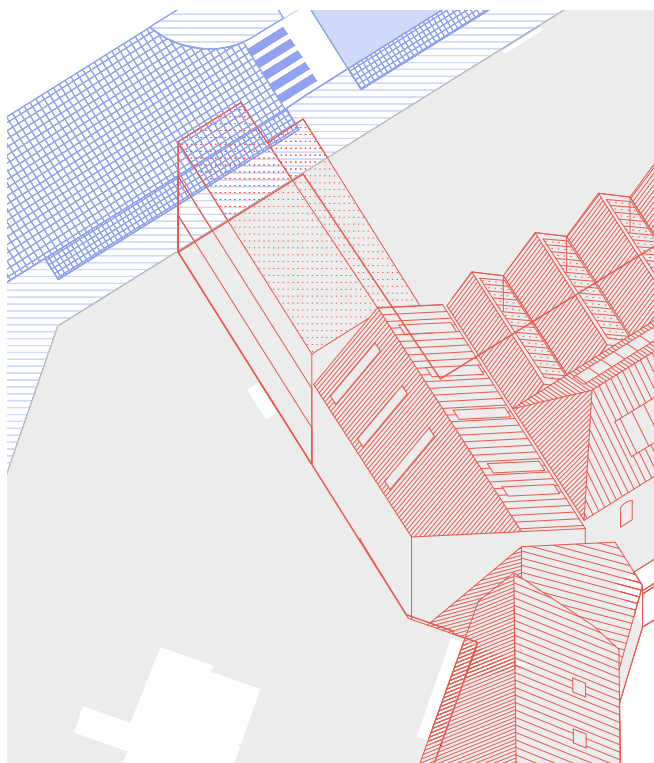
## 1.2 Logements rue d'Ostende 92

### Description

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

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

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



Situation existante.  
Bestaande situatie.

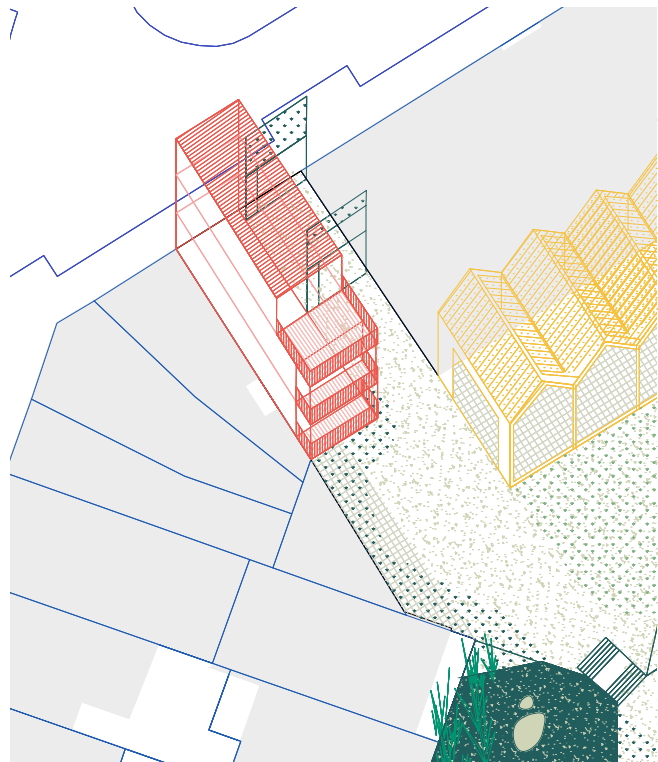
## Woningen Oostende- straat 92

### Omschrijving

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

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

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



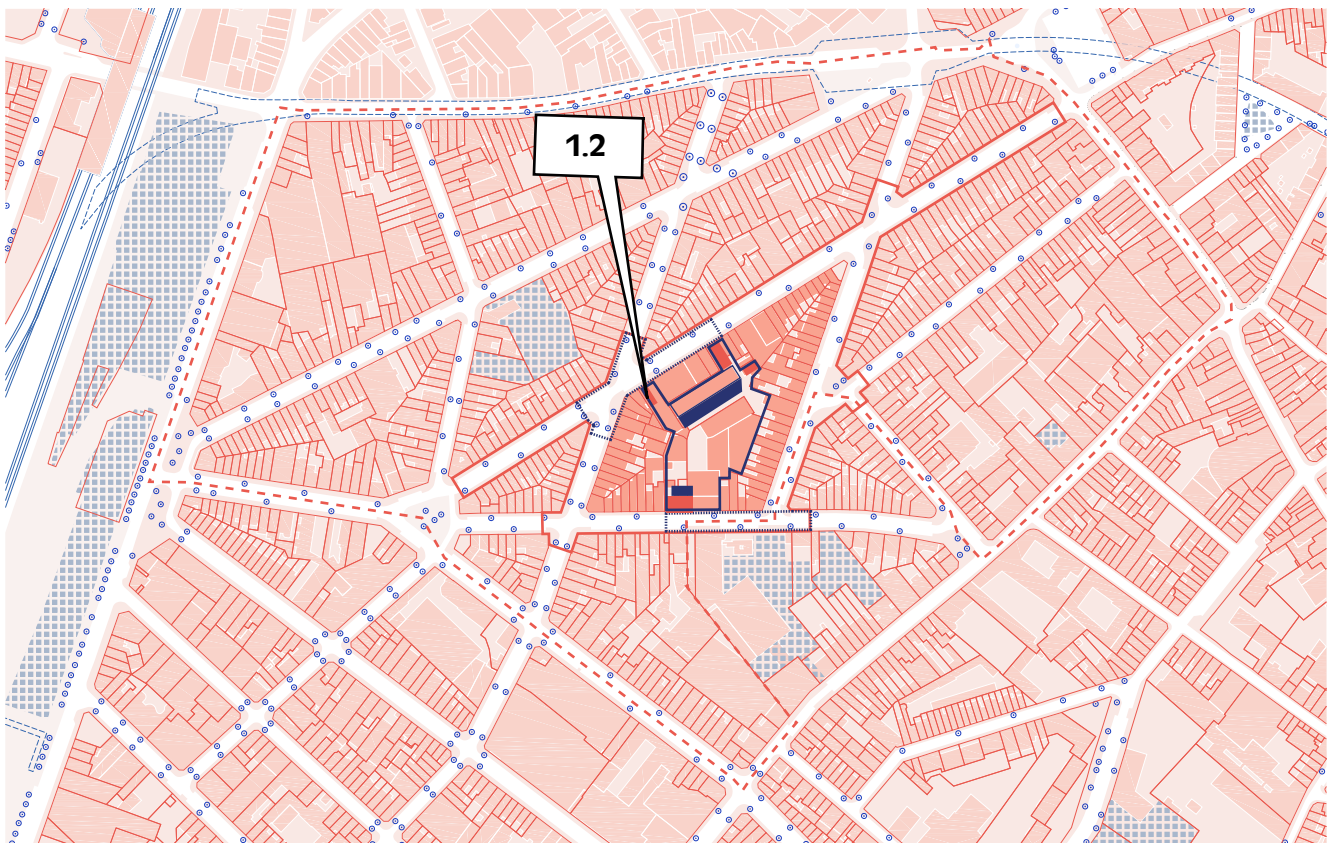
Situation projetée.  
Geprojecteerde situatie.



Rue d'Ostende 92  
Oostendestraat 92



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



0 25 50 100 250 500 750

Situation existante

Bestaande toestand

## Localisation

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

## Lokalisatie

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

## Informations générales

**Adresse:** Rue Ostende 92

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

**Propriétaire:** Propriétaire privé, bien en vente publique.

**Parcelle(s):** 764B3

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

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

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

**Inventaire des sols:**

pc 764B3 = cat 0+4

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

## Algemene informatie

**Adres:** Oostendestraat 92

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

**Eigenaar:** Privé-eigenaar, pand in openbare verkoop

**Perce(e)l(en):** 764B3

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

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

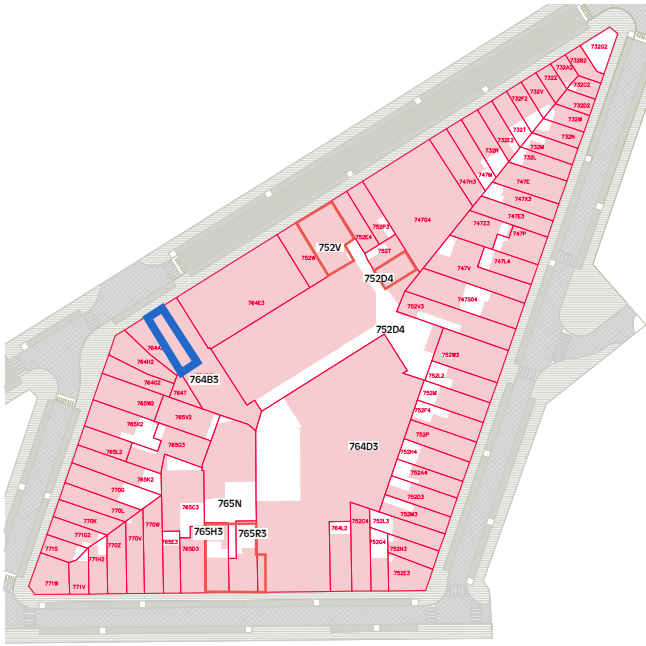
**Bouwprincipes en -profiel:** Metselwerk en betonplaten en dak in hout- of betonstructuur, gelijkvloers + 1 verdieping + dak (met bijgebouwen achteraan).

**Bodeminventaris:** pc 764B3 = cat 0+4

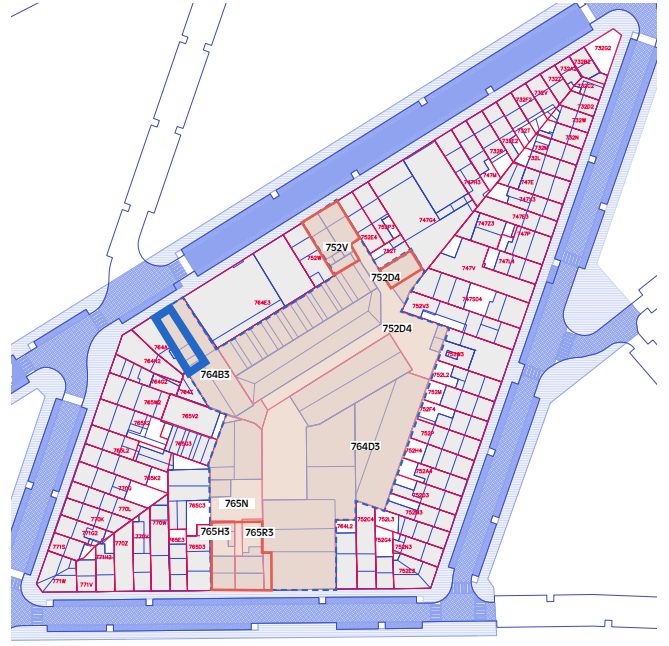
cat 0 = door het vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in de bodem en in het grondwater, net als chloorhoudende solventen in de bodem en in het grondwater) afkomstig van perceel 765N + vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in het grondwater) afkomstig van 764D3 + vermoeden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

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

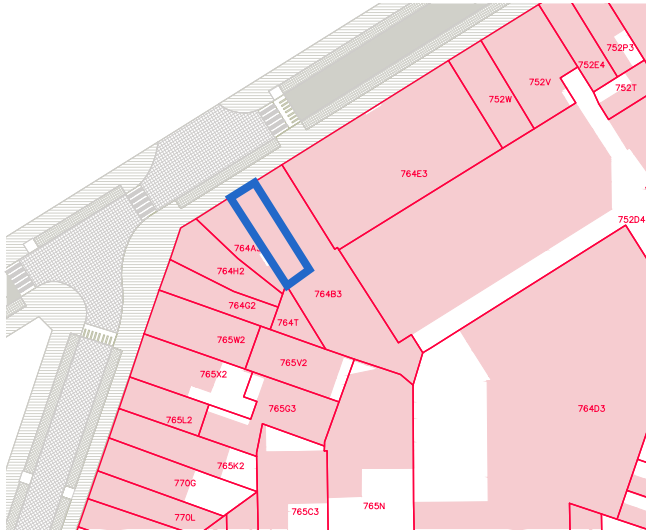
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



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



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



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



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



Légende - Legende

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

Pollution des sols  
 bodemvervuiling

## Données du projet

### Description du projet

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

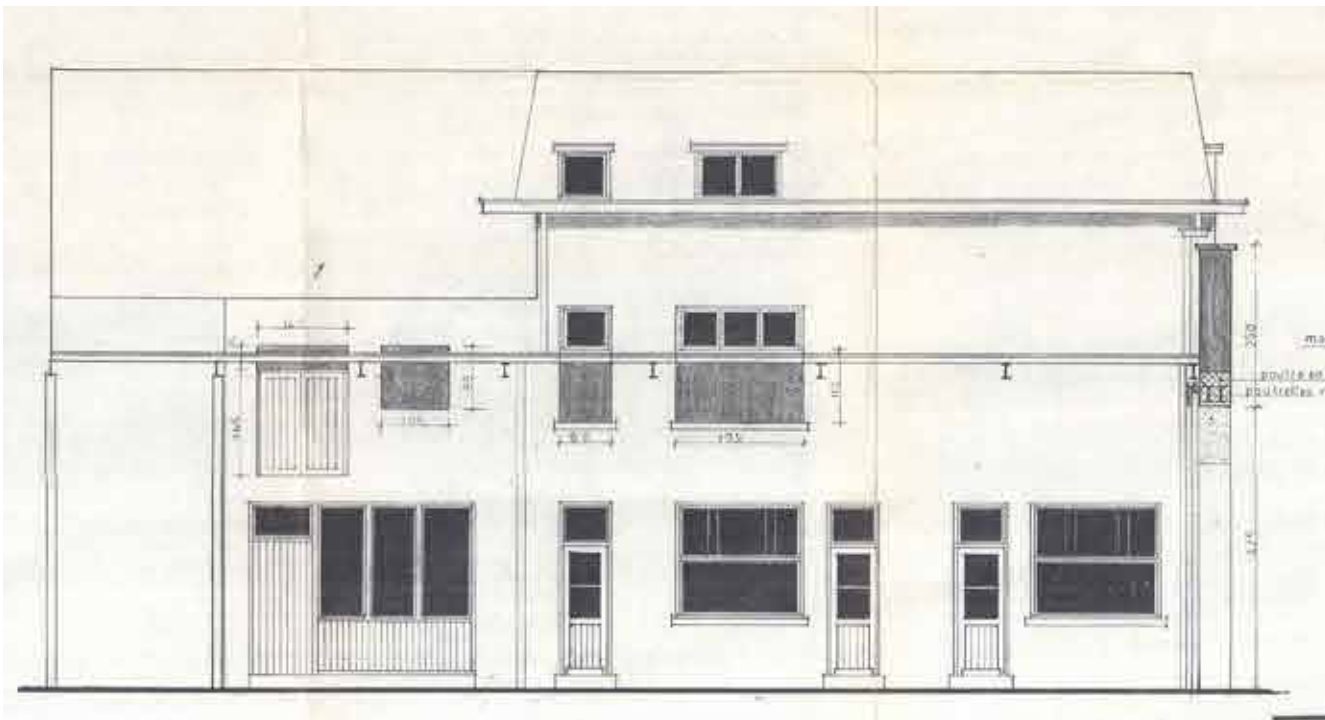
- un système de double grillage « habité », dans lequel la première grille donne accès aux logements quand le parc est fermé, et la seconde permet l'accès au jardin, elle est alignée sur un système de terrasses et de balcons sur les logements; ces espaces extérieurs (balcons, terrasses) permettent d'articuler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

## Gegevens project

### Omschrijving van het project

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

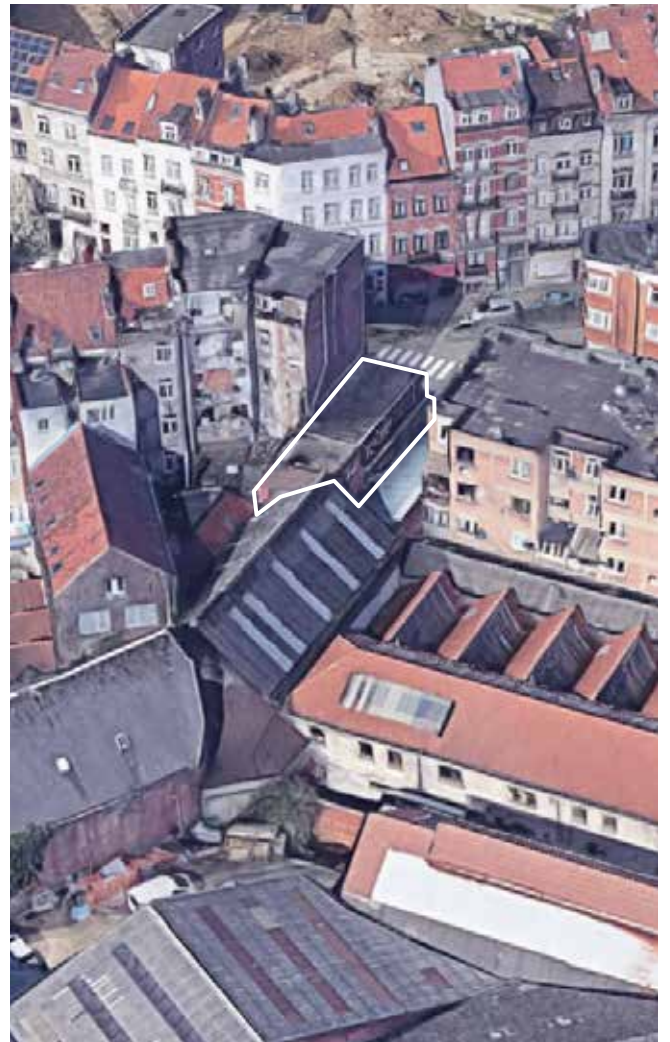
- een "bewoond" systeem met dubbele omheining waarin de eerste poort toegang biedt tot de woningen wanneer het park gesloten is en de tweede uitgeeft op de tuin; dit systeem is uitgelijnd op een systeem van terrassen en balkons aan de woningen. Die buitenruimtes (balkons, terrassen) laten de ingangruimte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



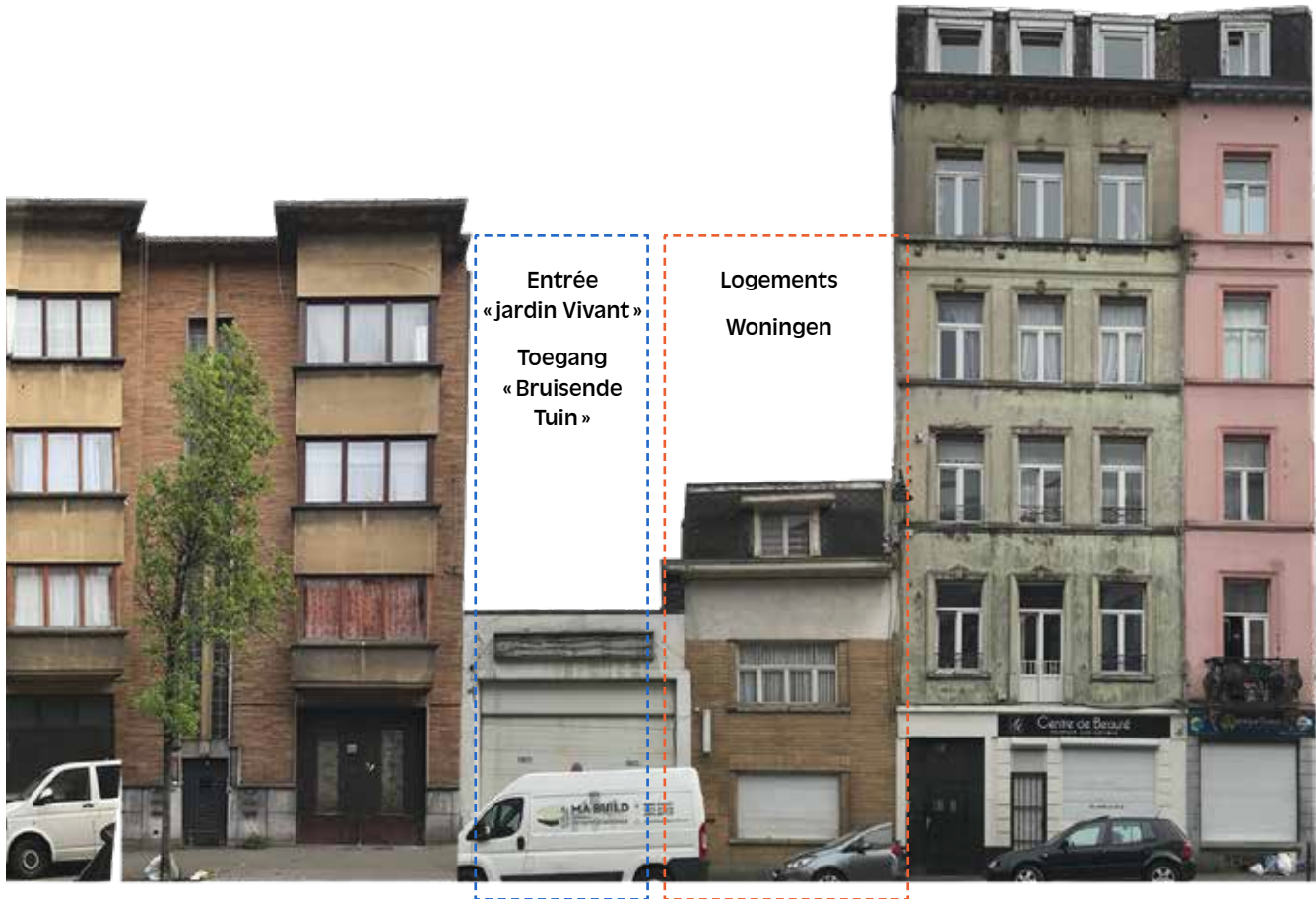
Elévation façade nord-est (le-long de la ruelle d'accès au « Jardin Vivant »), document des archives communales (1979).

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

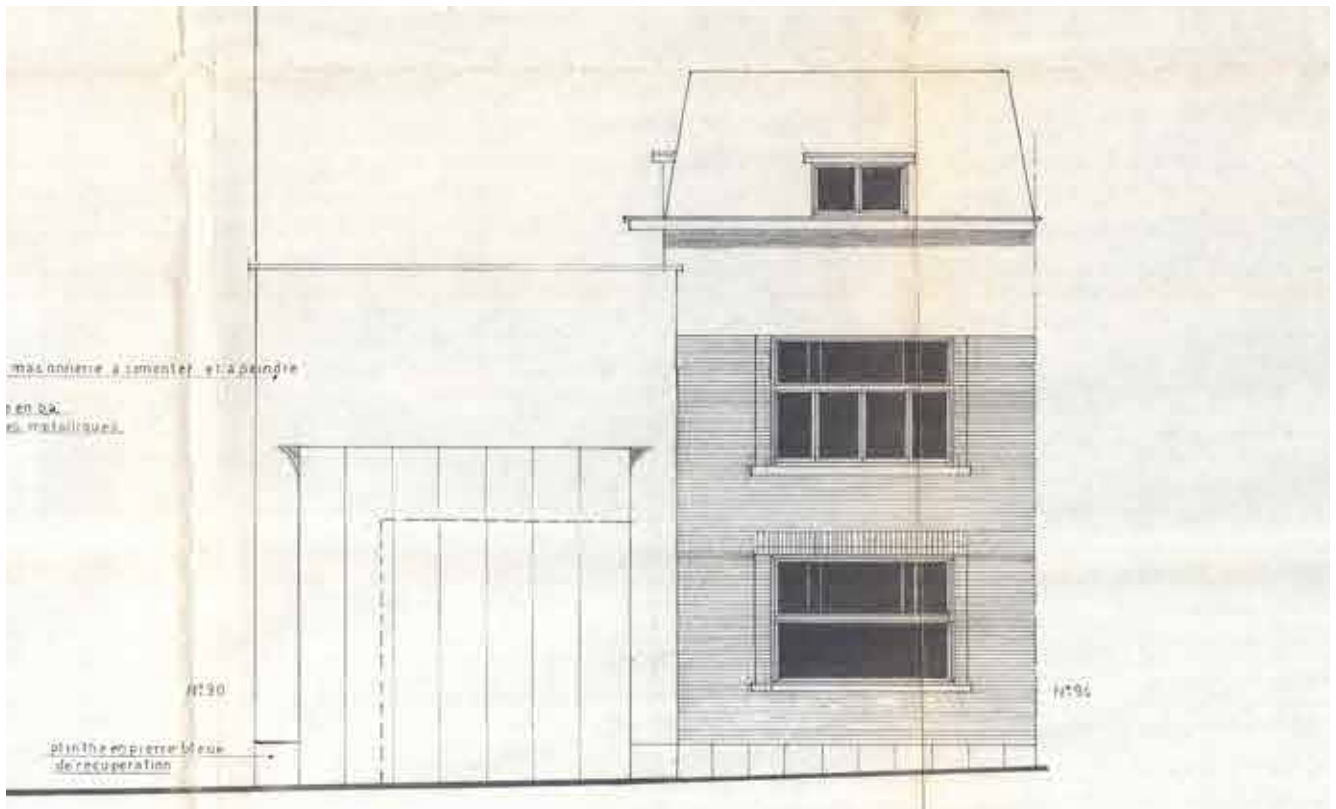




Localisation et périmètre de l'opération 1.2 dans l'îlot en axonométrie (image prise de Google Maps/Google Earth en Septembre 2023)  
Locatie en perimeter van de operatie 1.2 (afbeelding overgenomen van Google Maps/Google Earth in september 2023)



Rue d'Ostende 92  
Oostendestraat 92



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



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

## Type d'opération

### Prioritaire

### Opération(s) associée(s)

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

## Porteur de projet et partenaires

### Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

### Partenariat(s) envisagé(s)

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

## Programme détaillé

Superficie au sol concernée par le projet. . . . . 85 m<sup>2</sup>

### Rez-de-chaussée

Logement. . . . . 40 m<sup>2</sup>  
Balcon. . . . . 10 m<sup>2</sup>  
Circulation verticale + espace vélo/poussettes . . . . 35 m<sup>2</sup>

### 1<sup>er</sup> étage

Logement + circulation . . . . . 75 m<sup>2</sup>  
Balcon. . . . . 10 m<sup>2</sup>

### 2<sup>ème</sup> étage

Logement. . . . . 60 m<sup>2</sup>  
Balcon. . . . . 25 m<sup>2</sup>

## Objectifs

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

## Type operatie

### Prioritair

### Verbonden actie(s)

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

## Projectdrager en partners

### Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

### Gepland(e) partnership(s)

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

## Gedetailleerd programma

Grondoppervlakte van het project. . . . . 85 m<sup>2</sup>

### Gelijkvloers

Woning . . . . . 40 m<sup>2</sup>  
Balkon. . . . . 10 m<sup>2</sup>  
Verticaal verkeer + fietsen-/kinderwagenstalling . . 35 m<sup>2</sup>

### 1<sup>e</sup> verdieping

Woning + verkeer . . . . . 75 m<sup>2</sup>  
Balkon. . . . . 10 m<sup>2</sup>

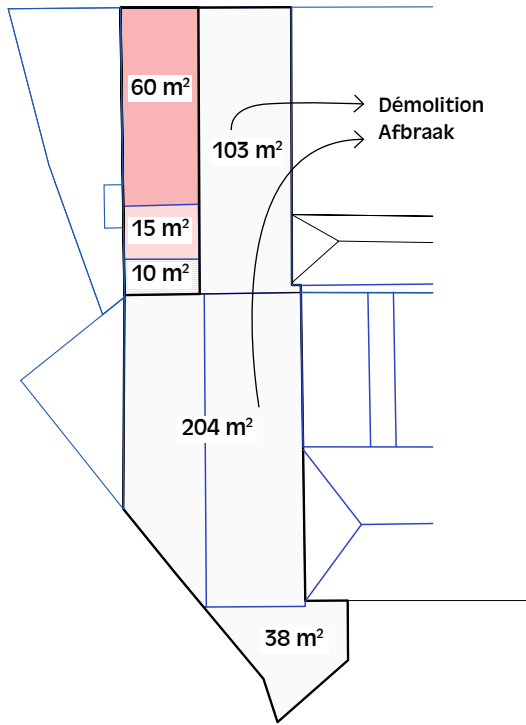
### 2<sup>e</sup> verdieping

Woning . . . . . 60 m<sup>2</sup>  
Balkon. . . . . 25 m<sup>2</sup>

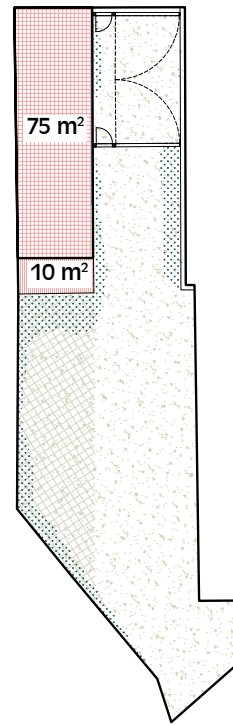
## Doelstellingen

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

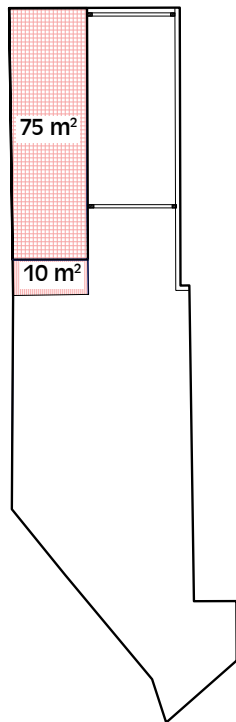
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



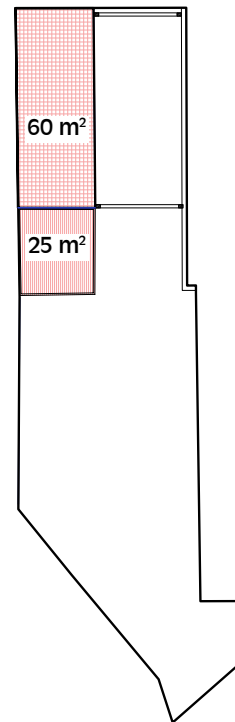
Rez-de-chaussée: situation existante.  
 Gelijkvloers: bestaande situatie.



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







1<sup>er</sup> étage: situation projetée.  
 1<sup>e</sup> verdieping: verwachte situatie.



2<sup>ème</sup> étage: situation projetée.  
 2<sup>e</sup> verdieping: verwachte situatie.

74 m<sup>2</sup> brut/bruto

Légende - Legenda

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

## Conditions de réussite

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

## Recommandations

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

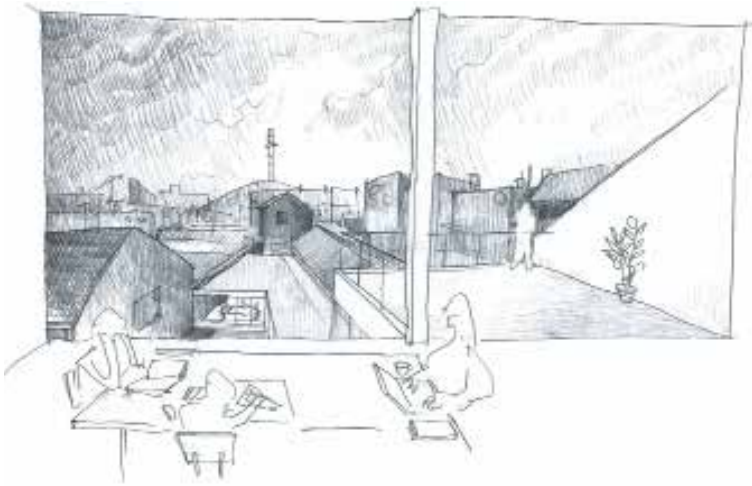
## Slaagvoorwaarden

- De afbraak van het toegangsvolume en de volumes binnen het blok moet onderworpen worden aan een analyse van de erfgoedwaarde door de Directie Cultureel Erfgoed (DCE);
- Cofinanciering voor de werken: Stadsbeleid.
- De aanleg van de terrassen en toegangspoorten moet coherent zijn met het project van de Bruisende Tuin (operatie 3.1). De omheining van de ingang en de aansluiting met de privébalcons moeten coherent zijn en ontworpen worden in overleg met de landschapsarchitecten die de Bruisende Tuin zullen tekenen en de architecten die zullen instaan voor het ontwerp van dit gebouw.
- Het ontwerp moet ook de link leggen met het energiedelings- en energiegemeenschapsproject (fiches 5.2.2 en 5.2.4) en het project voor het geïntegreerd regenwaterbeheer op huizenblokniveau (fiche 5.2.3).

## Aanbevelingen

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

## 1 - Projets briques - Baksteenprojecten



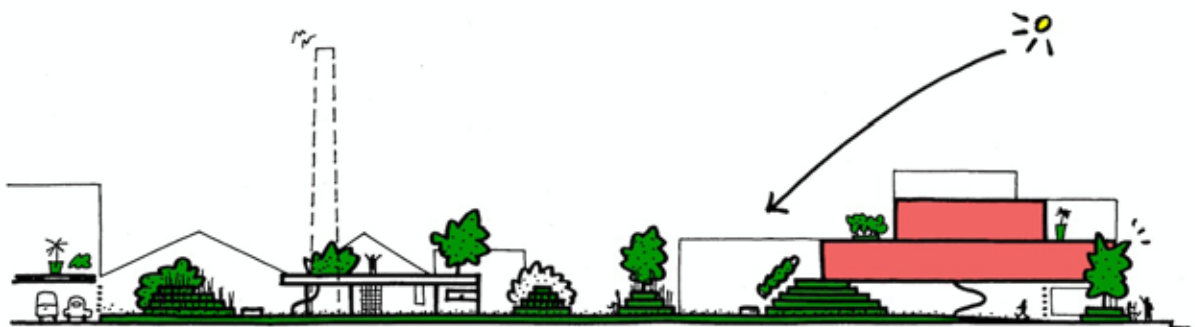
Référence d'espace de vie avec vue sur l'intérieur de l'îlot et terrasse (projet « K-Druum », V+ 2018)

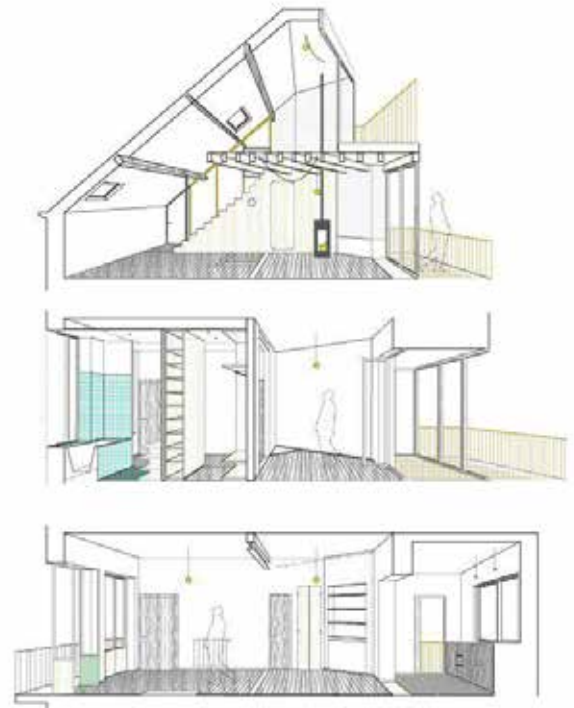
Referentie woonruimte met zicht op het interieur en terras van het huizenblok (« K-Druum » project, V+ 2018)



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

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





Référence de système de balcons-terrasses à l'intérieur de l'ilot (vuv architecture urbanism, « Kangaroo-housing » 2017),  
Referentie voor een systeem van balkons en terrassen binnen het huizenblok (vuv architecture urbanism, « Kangaroo-housing » 2017),



## Plan financier

Le coût total de l'opération est de 1.251.491 euros.

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

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

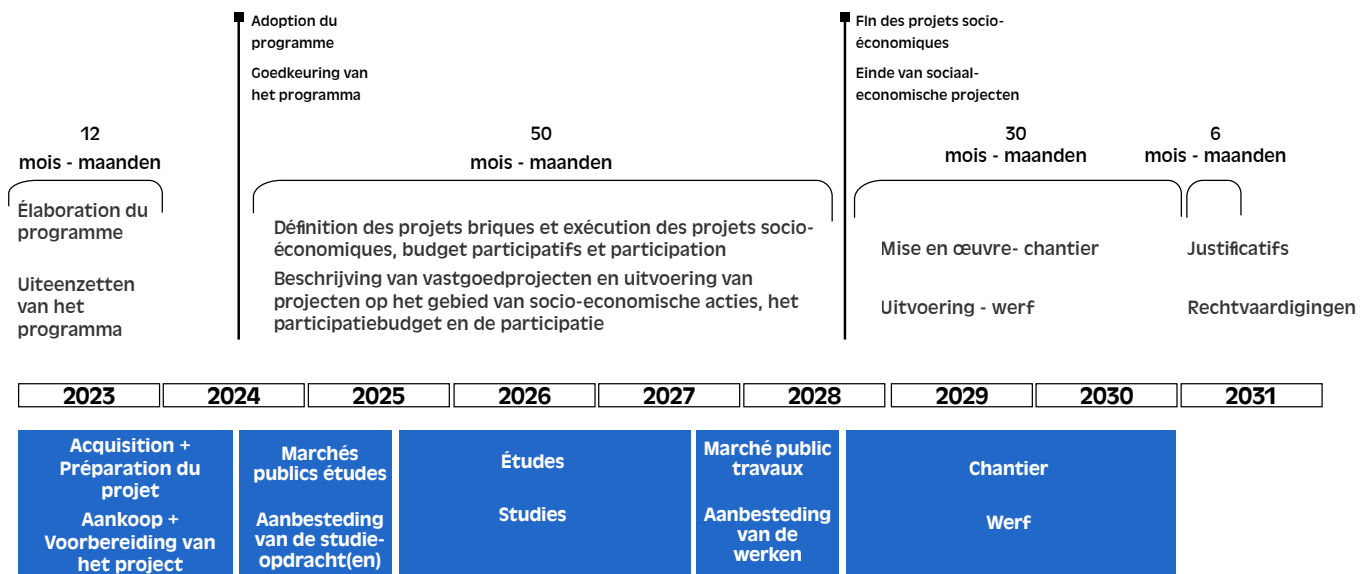
## Financieel plan

De totale kostprijs van de operatie komt op 1.521.491 euro.

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

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

## Planning



## Plan financier - Financieel plan

1.2	<b>RUE OSTENDE 92</b>	<b>TOTAL HTVA</b>
	OOSTENDESTRAAT 92	<b>TOTAAL EXCL. BTW</b>

<b>Achat - Kopen</b>							
surface parcelle - perceeloppervlak	434	m2					
surface maison + annexe (3 étages) - oppervlakte huis + bijgebouw (3 verdiepingen)	240	m2	1500	m2			
grand hangar (m2 au sol) - grote hangar (m2 vloeroppervlak)	204	m2	800	m2	464 625 €		469 825 €
petit annexe intérieur d'îlot - klein binnenehuizenblok annex	38	m2	600	m2			
garage à l'entrée - inkom garage	100	m2	600	m2			
notaire et taxes - notaris en belastingen					5 200 €		
<b>PHASE #1 - Déconstruction sélective ou démolitions hangars à l'arrière</b>							
<b>FASE 1 - Selectieve afbraak of sloop van schuurtjes aan de achterkant</b>							
Démolition garage à l'entrée - Afbraak van de garage bij de ingang	104	m2	85	€/m2	8 840 €		20 040 €
Démolition annexes - Afbraak van bijgebouwen	48	m2	150	€/m2	7 200 €		
BUDGET "CIRCULARITÉ ET RÉEMPLOI" (des éléments et matériaux) - "CIRCULATIEBEGROTING EN HERGEBRUIK" (van onderdelen en materialen)					forfait	4 000 €	
<b>PHASE #2 - Travaux de construction</b>							
<b>FASE #2 - Bouwwerkzaamheden</b>							
<b>Logements rue d'Ostende 92</b>							
<b>Wonen Oostendestraat 92</b>							
	255	m2					
rez-de-chaussée begane grond	85	m2	2100	€/M2	178 500 €		556 750 €
Logement 1ère étage Woning 1e verdieping	85	m2	2100	€/M2	178 500 €		
Logement 2ème étage (sous-toiture) 2e verdieping woning (onder dak)	85	m2	2100	€/M2	178 500 €		
Rémise au normes des caves - Kelders op norm brengen	85	m2	250	€/M2	21 250 €		
TVA - BTW					6 %	34 607 €	
Honoraires et études - Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. PEB.ACO)					12 %	69 215 €	
TVA études - BTW VAT studies					21 %	14 535 €	
Assurances- Verzekering					2,5 %	14 420 €	
CSS (Coordination Sécurité Santé) -V&G (Veiligheids- en Gezondheidscoördinatie)					2,5 %	14 420 €	
Révision de prix					10 %	57 679 €	
<b>TOTAL TVAC</b>						<b>1 251 491</b>	<b>781 666 €</b>
<b>TOTAAL INCL. BTW</b>							

1 - Projets briques - Baksteenprojecten

dépenses - uitgaven							financements - financiering													
1.2	RUE OSTENDE 92 OSTENDESTRAAT 92						TOTAL HTVA	Honoraires et études	TVA étude	Assurances + CSS	Révision de prix	TVA	budget CACI	budget PDV aie 1	budget COD "Etangs Noirs"	Recherche de subside complémentaires	TOTAL TVAC			
							TOTAAL EXCL. BTW	Honoraria en studies	VAT studies	Verzekering + V&G	Prijsverzocht	VAT	budget AHC	budget Stadsbeleid as 1	DWC "Zwarte Vùvers"	Op zoek naar extra subsidies	TOTAAL INCL. BTW			
							12%	21%	5%	10%	6%									
<b>Achat - Kopen</b>																				
surface parcelle - perceeloppervlak 434 m2																				
surface maison + annexe (3 étages) - oppervlakte huis + bijgebouw (3 verdiepingen) 240 m2 1500 m2																				
grand hangar (m2 au sol) - grote hangar (m2 vloeroppervlak) 204 m2 800 m2 464 625 €							469 825 €													
petit annexe intérieur d'ilot - klein binnenhuisblok annex 38 m2 600 m2																				
garage à l'entrée - inkom garage 100 m2 600 m2																				
notaire et taxes - notaris en belastingen 5 200 €																				
<b>PHASE #1 - Déconstruction sélective ou démolitions hangars à l'arrière</b>																				
<b>FASE 1 - Selectieve afbraak of sloop van schuurtjes aan de achterkant</b>																				
Démolition garage à l'entrée - Afbraak van de garage bij de ingang 104 m2 85 €/m2 8 940 €							2 040 €	505 €	1 002 €	2 004 €	1 202 €	0 €	27 158 €	0 €	0 €	0 €	27 158 €			
Démolition annexes - Afbraak van bijgebouwen 48 m2 150 €/m2 7 200 €																				
BUDGET "CIRCULARITÉ ET RÉEMPLOI" (des éléments et matériaux) - "CIRCULATIEBEGROTING EN HERGEBRUIK" (van onderdelen en materialen) forfait 4 000 €																				
<b>PHASE #2 - Travaux de construction</b>																				
<b>FASE #2 - Bouwwerkzaamheden</b>																				
Logements rue d'Ostende 92 255 m2								66 810 €	14 030 €	27 838 €	55 675 €	33 405 €	0 €	754 508 €	0 €	0 €	754 508 €			
<b>Wonen Oostendestraat 92</b>																				
rez-de-chaussee begane grond 85 m2 2100 €/M2 178 500 €							556 750 €													
Logement 1ère étage Woning 1e verdieping 85 m2 2100 €/M2 178 500 €																				
Logement 2ème étage (sous-toiture) 2e verdieping woning (onder dak) 85 m2 2100 €/M2 178 500 €																				
Remise au normes des caves - Kelders op norm brengen 85 m2 250 €/M2 21 250 €																				
TVA - BTW 6 % 34 607 €																				
Honoraires et études - Honoraria en studies 12 % 69 215 €							204 876 €													
TVA études - BTW VAT studies 21 % 14 535 €																				
Assurances- Verzekering 2,5 % 14 420 €																				
CSS (Coordination Sécurité Santé) -V&G (Veiligheids- en Gezondheidscoördinatie) 2,5 % 14 420 €																				
Révision de prix 10 % 57 679 €																				
<b>TOTAL TVAC TOTAAL INCL. BTW</b>							<b>1 251 491</b>	<b>781 666</b>	<b>69 215</b>	<b>14 535</b>	<b>28 840</b>	<b>57 679</b>	<b>34 607</b>	<b>469 825</b>	<b>781 666</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 251 491</b>		

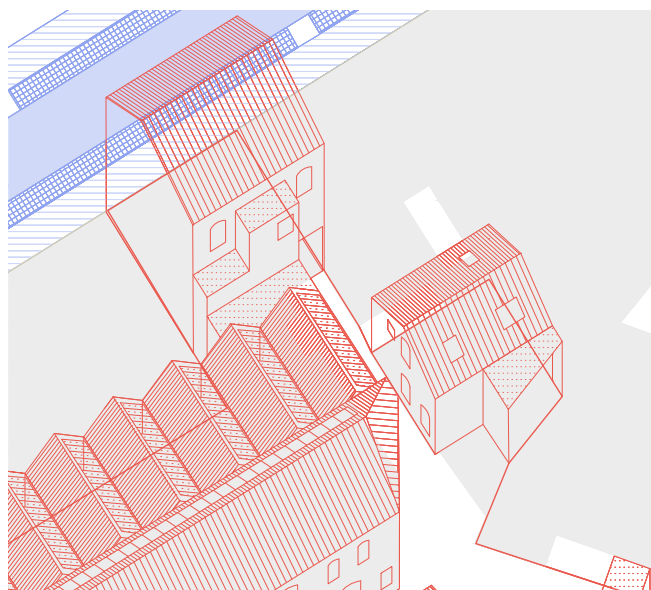
## 1.3 Logements et conciergerie rue d'Ostende 74

### Description

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

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

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



Situation existante.  
Bestaande situatie.

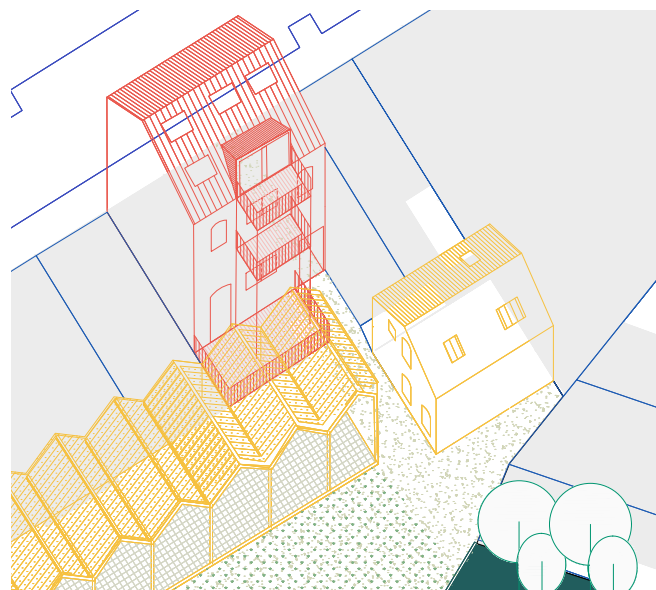
## Woningen en conciërgerie Oostendestraat 74

### Omschrijving

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

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

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



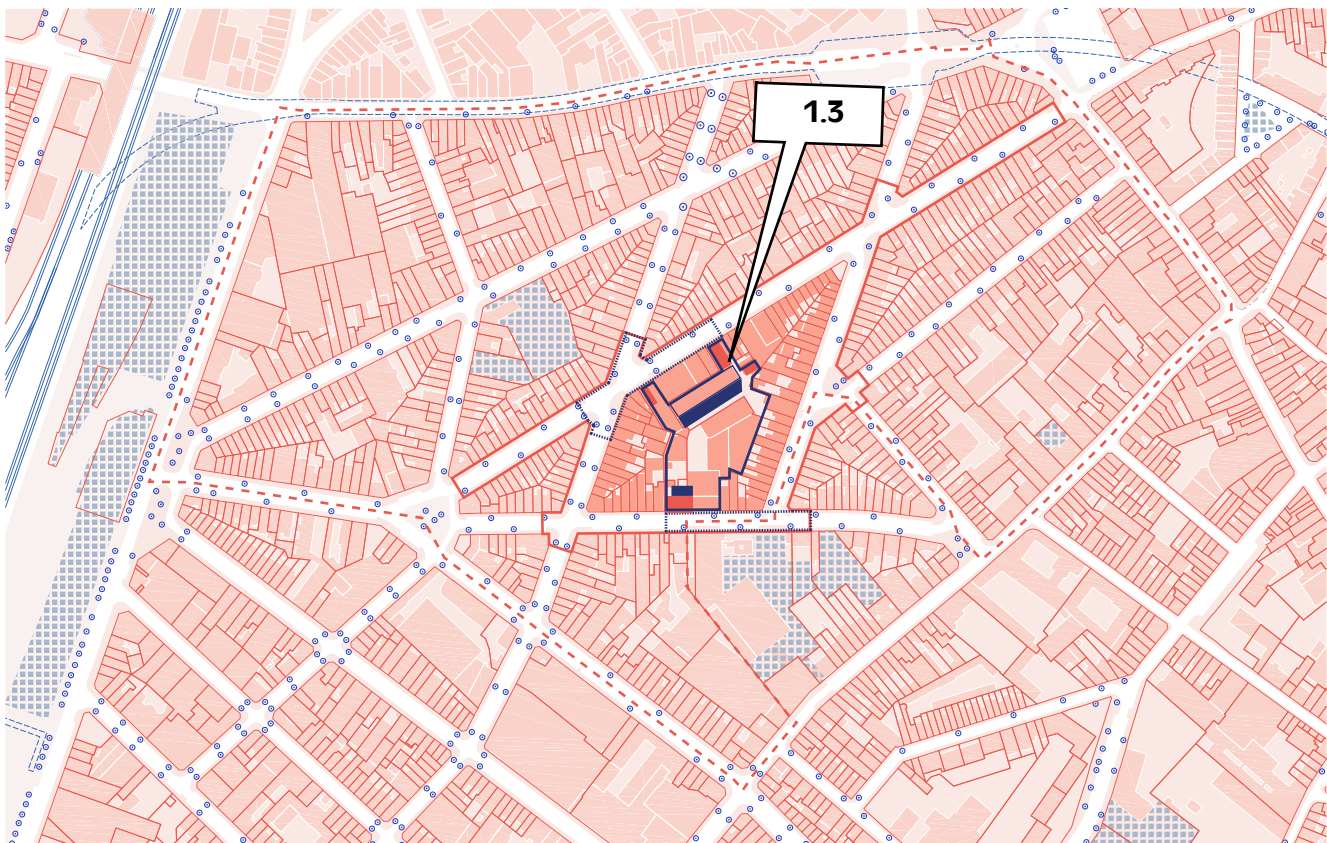
Situation projetée.  
Geprojecteerde situatie.



Rue d'Ostende 74  
Oostendestraat 74



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



## Situation existante

### Localisation

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

### Informations générales

**Adresse:** Rue Osetnde 74

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

**Propriétaire:**  
Propriétaire privé, dans une zone de préemption.

**Parcelle(s):** 752V et 752D4

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

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

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

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

## Bestaande situatie

### Lokalisatie

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

### Algemene info

**Adres:** Oostendestraat 74

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

**Eigenaar:** Privé-eigenaar in een zone met voorkeurrecht.

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

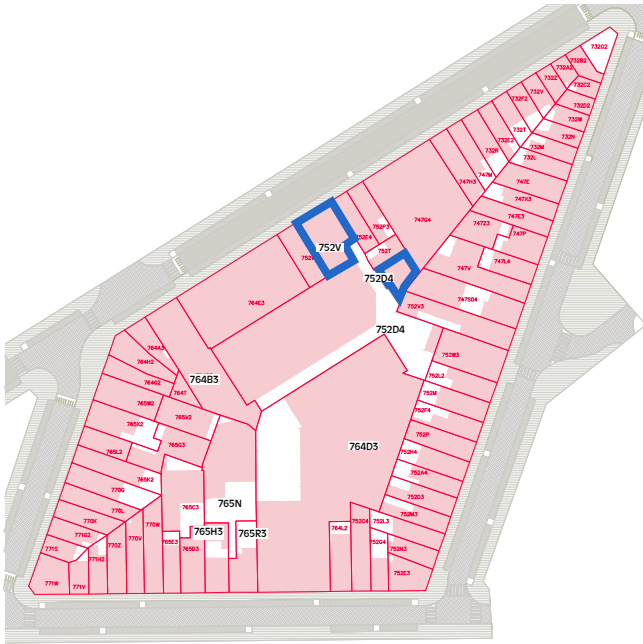
**Bestaande toestand:**  
De wettelijke bestemming omvat kantoren en opslagplaatsen, maar in de praktijk werd het grootste deel van de ruimtes voor huisvesting bestemd.

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

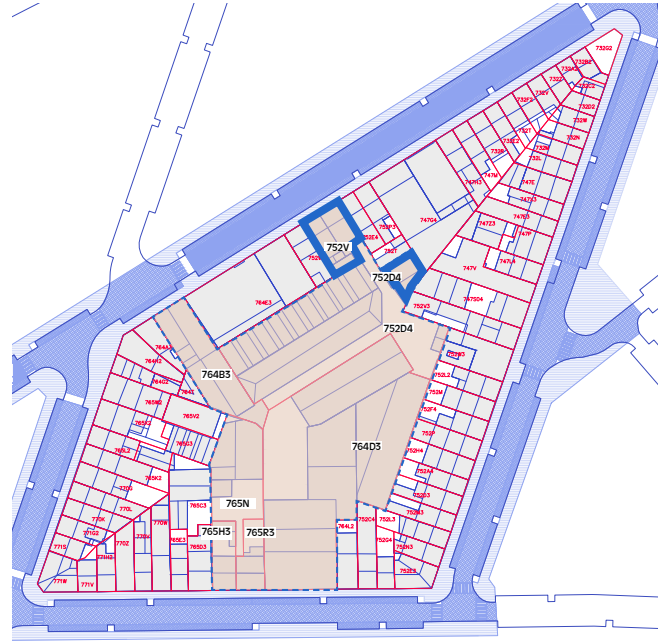
**Bouwprincipes en -profiel:**  
Metselwerk en betonplaten en dak in hout- of betonstructuur, gelijkvloers + 1 verdieping + dak (met bijgebouwen achteraan), zelfde principe voor het huisje dat een bijgebouw in betonblokken heeft.

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

1 - Projets briques - Baksteenprojecten



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



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



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



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



Légende - Legende

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

Pollution des sols  
 Bodemvervuiling



### Légende - Legende

#### Analyse dans le sol Bodemanalyse

- ▲ Concentration < valeur guide
- ▲ Concentration > richtwaarde

#### Analyse dans l'eau Analyse in water

- Concentration < valeur guide
- Concentration > richtwaarde

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

**Risque PFAS élevé**  
Groot PFAS-risico

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

## Données du projet

### Description du projet

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

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

## Gegevens van het project

### Omschrijving van het project

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

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





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



1 - Projets briques - Baksteenprojecten



Photos de la situation actuelle des deux bâtiments.

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

**Type d'opération**

Prioritaire

**Opération(s) associée(s)**

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

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

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

**Partenariat(s) envisagé(s):**

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

**Programme détaillé**Superficie au sol concernée par le projet. . . . . 321 m<sup>2</sup>**Rez-de-chaussée**

Logement côté rue + circulation. . . . . 106 m<sup>2</sup>  
 Jardin/terrasse . . . . . 44 m<sup>2</sup>  
 Conciergerie . . . . . 66 m<sup>2</sup>  
 Espace extérieur à côté de la conciergerie . . . . . 58 m<sup>2</sup>

**1<sup>er</sup> étage**

Logement + circulation . . . . . 153 m<sup>2</sup>  
 Balcon. . . . . 13 m<sup>2</sup>  
 Conciergerie . . . . . 66 m<sup>2</sup>

**2<sup>ème</sup> étage**

Logement + circulation . . . . . 130 m<sup>2</sup>  
 Balcon. . . . . 13 m<sup>2</sup>

**3<sup>ème</sup> étage (combles)**Logement + circulation . . . . . 87 m<sup>2</sup>**Type operatie**

Prioritair

**Verbonden actie(s)**

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

**Projectdrager en partners****Projecthouder(s)**

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

**Gepland(e) partnership(s)**

- Toekomstige tijdelijke gebruikers van de site Kortrijkstraat 47-49

**Gedetailleerd programma**Grondoppervlakte van het project. . . . . 321 m<sup>2</sup>**Gelijkvloers**

Woning straatkant + verkeer. . . . . 106 m<sup>2</sup>  
 Tuin/terras. . . . . 44 m<sup>2</sup>  
 Conciërgerie . . . . . 66 m<sup>2</sup>  
 Buitenruimte naast conciërgerie . . . . . 58 m<sup>2</sup>

**1<sup>e</sup> verdieping**

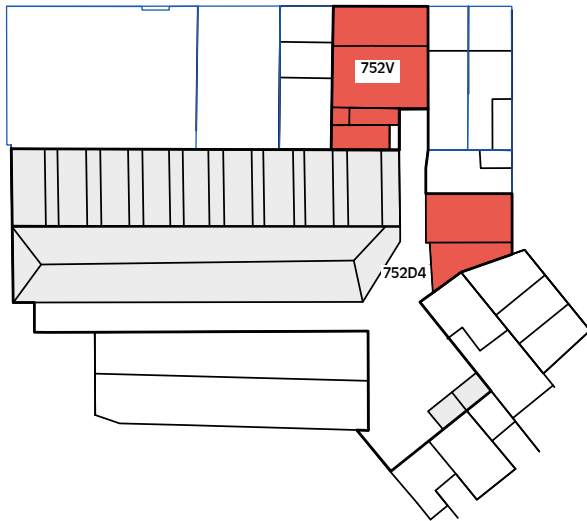
Woning + verkeer . . . . . 153 m<sup>2</sup>  
 Balkon. . . . . 13 m<sup>2</sup>  
 Conciërgerie . . . . . 66 m<sup>2</sup>

**2<sup>e</sup> verdieping**

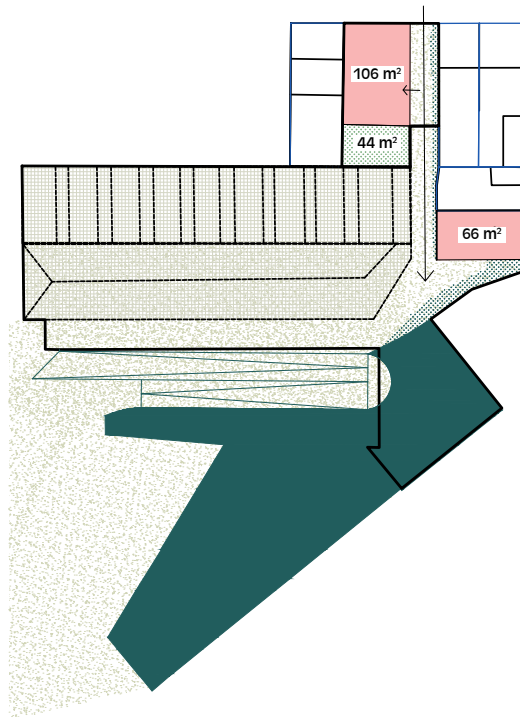
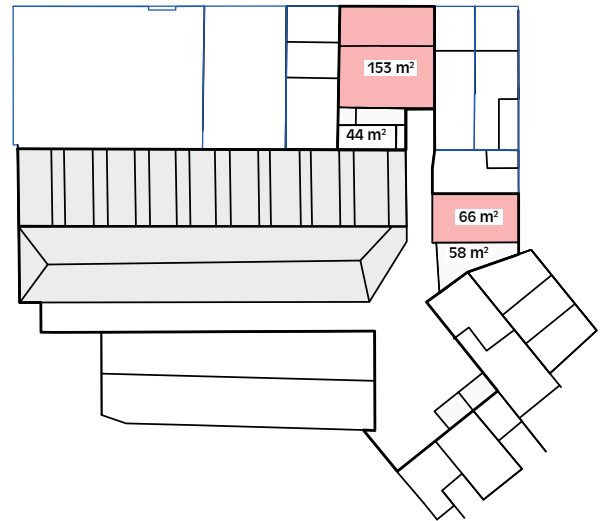
Woning + verkeer . . . . . 130 m<sup>2</sup>  
 Balkon. . . . . 13 m<sup>2</sup>

**3<sup>e</sup> verdieping (zolder)**Woning + verkeer . . . . . 87 m<sup>2</sup>

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

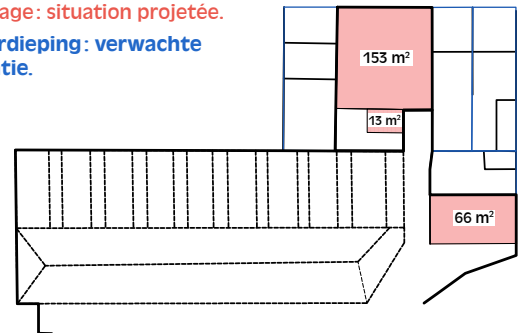


Rez-de-chaussée : surfaces au sol.  
 Gelijkvloers : vloeroppervlak.

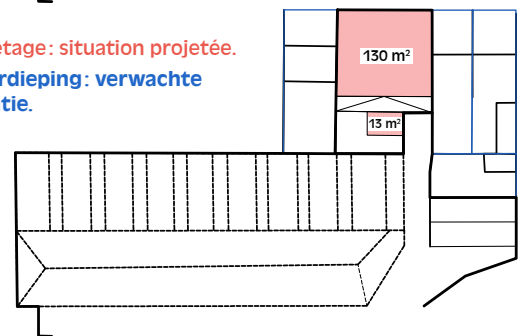


Rdc : situation projetée.  
 Gelijkvloers : verwachte situatie.

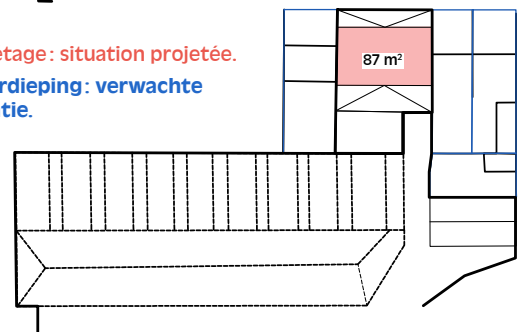
1<sup>er</sup> étage : situation projetée.  
 1<sup>e</sup> verdieping : verwachte situatie.







2<sup>ème</sup> étage : situation projetée.  
 2<sup>e</sup> verdieping : verwachte situatie.



3<sup>ème</sup> étage : situation projetée.  
 3<sup>e</sup> verdieping : verwachte situatie.



Légende - Legenda

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

## Objectifs

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

## Conditions de réussite

- La démolition des volumes en intérieur d'îlot doit faire l'objet d'une analyse de la valeur patrimoniale par la Direction du Patrimoine Culturel (DPC);
- Co-financement pour les travaux: Politique de la Ville axe 1;
- L'aménagement du jardin, des terrasses et des grilles d'accès doit être cohérent par rapport au projet du Jardin Vivant (opération 3.1). Il est donc essentiel que le projet de grillage de l'entrée et de continuité avec les balcons privés soit cohérent et réalisé en concertation entre les architectes paysagistes qui développeront le projet du « Jardin Vivant » et les architectes qui réaliseront le projet pour cet immeuble.

## Recommandations

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

## Doelstellingen

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

## Slaagvoorwaarden

- De afbraak van volumes binnen het blok moet onderworpen worden aan een erfgoedwaardeanalyse door de Directie Cultureel Erfgoed (DCE);
- Cofinanciering voor de werken: Stadsbeleid pijler 1;
- De aanleg van het tuintje, de terrassen en toegangspoorten moet coherent zijn met het project van de Bruisende Tuin (operatie 3.1). De omheining van de ingang en de aansluiting met de privébalcons moeten coherent zijn en ontworpen worden in overleg met de landschapsarchitecten die de Bruisende Tuin zullen tekenen en de architecten die zullen instaan voor het ontwerp van dit gebouw.

## Aanbevelingen

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



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

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





## Plan financier

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

Un cofinancement est prévu pour l'acquisition du bien Ostende 74 de Beliris et de Bruxelles Environnement, et la Commune va rechercher de subsides complémentaires.

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

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

## Financieel plan

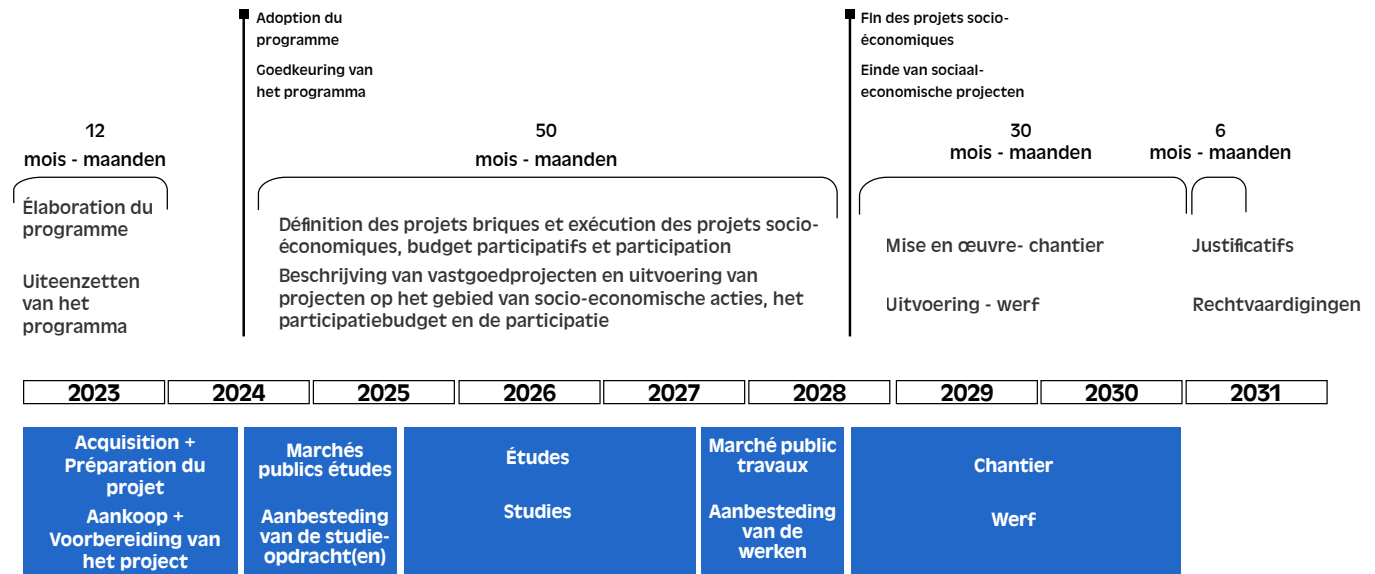
De totale kostprijs van de operatie komt op 2.483.135 euro.

Voor de aankoop van de eigendom Ostende 74 van Beliris en Leefmilieu Brussel is een cofinanciering voorzien en de gemeente zal op zoek gaan naar bijkomende subsidies.

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

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

## Planning



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

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

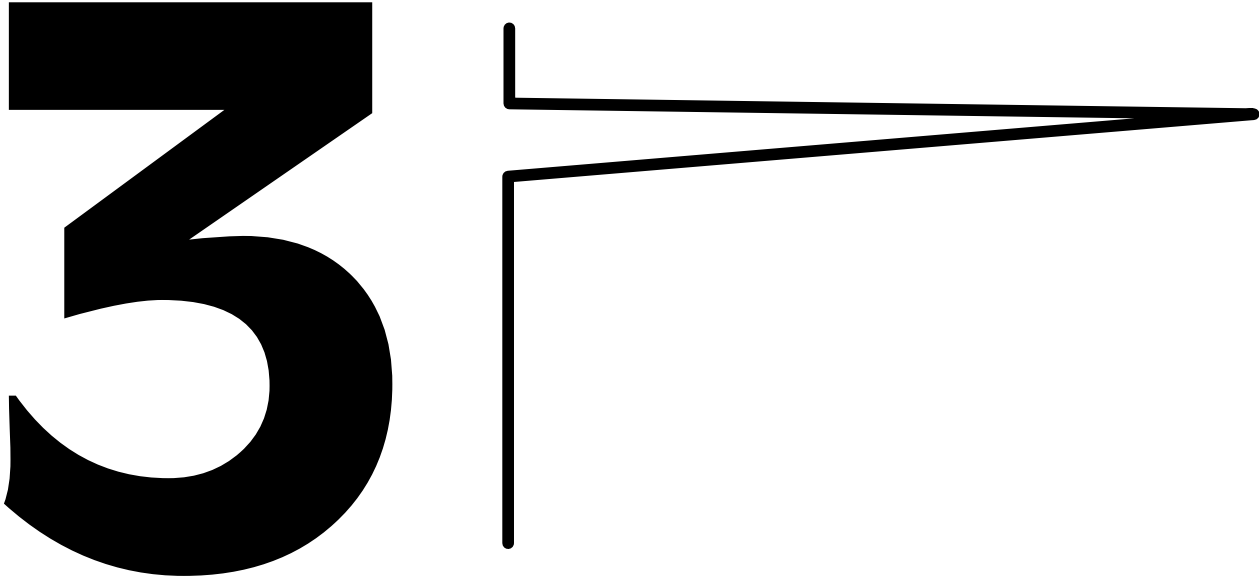
## Plan financier - Financieel plan

1.3	<b>RUE OSTENDE 74</b>	
	<b>OOSTENDESTRAAT 74</b>	
	POSTE	SURFACES

<b>Achat - Kopen</b>						
Achat - Kopen						930 000 €
Notaire - Notaris						5 700 €
<b>PHASE #1 - Déconstruction sélective ou démolitions hangars à l'arrière</b>						
<b>FASE 1 - Selectieve afbraak of sloop van schuurtjes aan de achterkant</b>						
Démolition annexes (2 niveaux) - Afbraak van bijgebouwen	80	m2	150	€/m2	12 000 €	
Démolition de l'annexe à la maisonnette du concierge - Afbraak van het bijgebouw van de conciërgewoning	35	m2	150	€/m2	5 250 €	
BUDGET "CIRCULARITÉ ET RÉEMPLOI" (des éléments et matériaux) -						2 000 €
"CIRCULATIEBEGROTING EN HERGEBRUIK" (van onderdelen en materialen)				forfait		
<b>PHASE #2 - Travaux de construction</b>						
<b>FASE #2 - Bouwwerkzaamheden</b>						
<b>Logements rue d'Ostende 74</b>		476	m2			
<b>Wonen Oostendestraat 74</b>						
rez-de-chaussée begane grond	106	m2	2100	€/M2	222 600 €	
Logement 1ère étage Woning 1e verdieping	153	m2	2100	€/M2	321 300 €	
Logement 2ème étage (sous-toiture) 2e verdieping woning (onder dak)	130	m2	2100	€/M2	273 000 €	
Rénovation combles 3ème étage - Renovatie van zolder 3e verdieping	87	m2	2100	€/M2	182 700 €	
Caves - Kelders	153	m2	200	€/M2	30 600 €	
Aménagement du jardin-terrasse	44	m2	400	€/M2	17 600 €	
2 terrasses - 2 terrassen	26	m2	1100	€/M2	28 600 €	
<b>Maisonnette "consiergerie" - remise au norme</b>						
<b>"Consiergerie huis" - op norm gebracht</b>						
rez-de-chaussée begane grond	66	m2	350	€/M2	23 100 €	
1ère étage 1e verdieping	66	m2	350	€/M2	23 100 €	
TVA - BTW		6%		68 511 €		
Honoraires et études - Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. PEB.ACO)		12%		137 022 €		
TVA études - BTW VAT studies		21%		28 775 €		
Assurances- Verzekering		2,50%		28 546 €		
CSS (Coordination Sécurité Santé) -V&G (Veiligheids- en Gezondheidscoördinatie)		2,50%		28 546 €		
Révision de prix		10%		114 185 €		
<b>TOTAL TVAC</b>		<b>TOTAAL INCL. BTW</b>			<b>2 483 135</b>	

1 - Projets briques - Baksteenprojecten

1.3	RUE OSTENDE 74		coûts - kosten							financements - financiering						
	OSTENDESTRAAT 74		TOTAL HTVA	Honoraires et études	TVA étude	Assurances + CSS	Révision de prix	TVA	TOTAL TVAC	budget CACI	budget Bruxelles Environnement - Leefmilieu Brussel	Recherche de nouvelles ressources	budget PVV			
	POSTE	SURFACES	TOTAL EXCL. BTW	Honoraria en studies	VAT studies	Verzekering + VAG	Prijsoverzicht	VAT	TOTAAL INCL. BTW	budget AHC	budget Beliris	Op zoek naar extra subsidies	budget Stadsbeleid			
<b>Achat - Kopen</b>				12%	21%	5%	10%	6%								
Achat - Kopen			950 000 €	935 700 €	-	-	-	-	935 700 €	0 €	482 712 €	447 288 €	5 700 €	-		
Notaire - Notaris			5 700 €													
<b>PHASE #1 - Déconstruction sélective ou démolitions hangars à l'arrière</b>																
PHASE #1 - Sélectieve afbraak of sloop van schuurjes aan de achterkant				2 310 €	485 €	963 €	1 925 €	1 155 €	26 088 €	0 €				26 088 €		
Démolition annexe (2 niveaux) - Afbraak van bijgebouwen			60 m2 150 €/m2 12 000 €													
Démolition de l'annexe à la maisonnette du concierge - Afbraak van het bijgebouw van de conciërgewoning			35 m2 150 €/m2 5 250 €													
BUDGET "CIRCULARITÉ ET RÉEMPLOI" (des éléments et matériaux) - "CIRCULATIEBEGROTING EN HERGEBUIK" (van onderdelen en materialen)			forfait 2 000 €													
<b>PHASE #2 - Travaux de construction</b>																
PHASE #2 - Bouwwerkzaamheden																
Logements rue d'Ostende 74			476 m2	129 168 €	27 125 €	53 820 €	107 640 €	64 584 €	1 458 737 €	0 €				1 458 737 €		
Wonen Oostendestraat 74																
rez-de-chaussée			106 m2 2100 €/M2 222 600 €													
begane grond																
Logement 1ère étage			153 m2 2100 €/M2 321 300 €													
Woning 1e verdieping																
Logement 2ème étage (sous-toiture)			130 m2 2100 €/M2 273 000 €													
2e verdieping woning (onder dak)																
Rénovation combles 3ème étage - Renovatie van zolder 3e verdieping			87 m2 2100 €/M2 182 700 €													
Caves - Kelders			153 m2 200 €/M2 30 600 €													
Aménagement du jardin-terrasse			44 m2 400 €/M2 17 600 €													
2 terrasses - 2 terrassen			26 m2 1100 €/M2 28 600 €													
Maisonnette "consiergerie" - remise au norme																
"Consiergerie huis" - op norm gebracht																
rez-de-chaussée			66 m2 350 €/M2 23 100 €	5 544 €	1 164 €	2 310 €	4 620 €	2 772 €	62 610 €	0 €				62 610 €		
begane grond																
1ère étage			66 m2 350 €/M2 23 100 €													
1e verdieping																
Honoraires et études - Honoraria en studies			12% 68 511 €													
TVA - BTW			6% 137 022 €													
TVA études - BTW VAT studies			21% 28 775 €													
Assurances - Verzekering			2,50% 28 546 €													
CSS (Coordination Sécurité Santé) - V&G (Veiligheids- en Gezondheidscoördinatie)			2,50% 28 546 €													
Révision de prix			10% 114 185 €													
<b>TOTAL TVAC</b>			<b>TOTAAL INCL. BTW</b>	<b>2 483 135 €</b>	2 483 135 €	137 022 €	28 775 €	57 095 €	114 185 €	68 511 €	2 483 135 €	0 €	482 712 €	447 288 €	5 700 €	1 547 435 €



### **3.1 Le « Jardin Vivant »**

#### **De “Bruisende Tuin”**

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

### **3.2 Aménagement voiries**

#### **Lay-out van de wegen**

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

# Les espaces publics

# De openbare ruimten

## 3 Les projets d'espaces publics

### Lien avec le diagnostic, enjeux et priorités

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

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

### Équipements publics et les résultats du processus de participation citoyenne

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

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

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

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

## Projecten voor de openbare ruimtes

### Link met de diagnose uitdagingen en prioriteiten

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

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

### Openbare voorzieningen en de resultaten van het burgerparticipatieproces

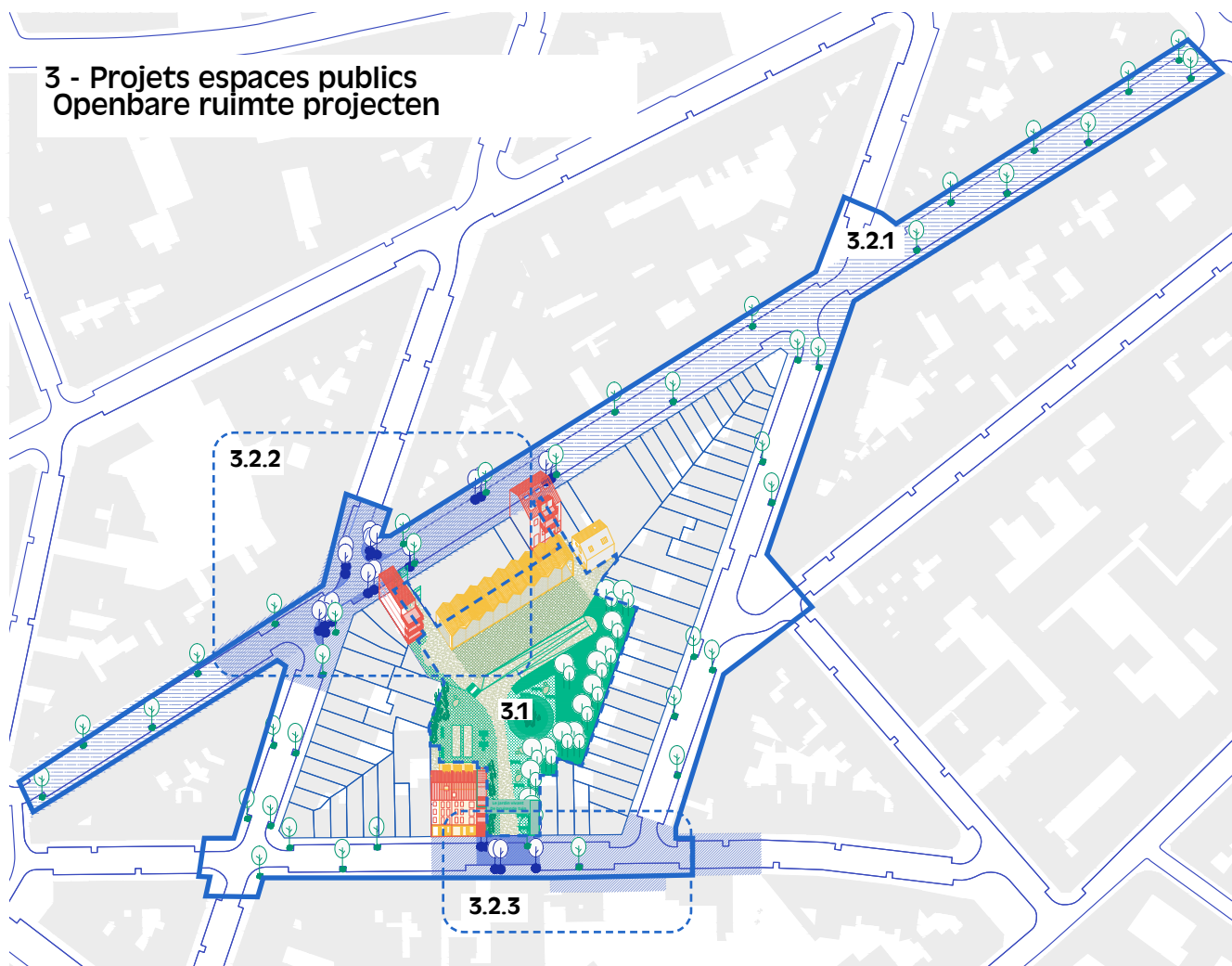
De Bruisende Tuin wordt ook een wijkvoorziening. De lokalisatie ervan maakt idealiter het voorwerp uit van een nauwkeurig onderzoek van de staat van de vroegere werkplaatsen in het binnenhuizenblok. Ook hier weer speelt de uitdaging van een diepgaand participatieproces en het evolutieve karakter van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

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

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

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

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



### 3.1 Le « Jardin Vivant » De "Bruisende Tuin"

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

### 3.2 Aménagement voiries Lay-out van de wegen

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

## Plan financier - Financieel plan

<b>3 Espaces publics</b>					<b>6 098 296 €</b>
<b>Openbaren ruimten</b>					
<b>3.1 Jardin Vivant</b>					<b>5 394 039 €</b>
<b>Bruisendetuin</b>					
3.1.1	Etude et test pollution Onderzoek en testen van verontreiniging TVA - BTW	5 mois	forfait	22 500,00 € 4 725,00 €	27 225 €
3.1.2	Inventaire des bâtiments et leur composants à garder en place/ à démonter/à démolir et ceux réutilisables Inventaris van gebouwen en hun onderdelen die behouden moeten blijven/demontage/sloop en die hergebruikt kunnen worden TVA - BTW	3 mois	forfait	6 000,00 € 1 260,00 €	7 260 €
3.1.3	<b>AMÉNAGEMENT DU JARDIN AVEC CHOIX PARTICIPATIF</b> <b>TUINONTWERP MET PARTICIPATIEVE KEUZE</b>				<b>349 632 €</b>
	Budget forfait pour équiper le "Jardin Vivant"			240 000 €	
	Forfaitaire budget voor de inrichting van de "Bruisende Tuin"				
	TVA		21%	50 400 €	
	BTW				
	Honoraires et études 8% (Arch. TS. BE. PEB. ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10%			59 232 €	
	Honoraria en studies 8% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing				
3.1.3 - A	<b>COUTRAI 47 -49 : LE JARDIN VIVANT</b> <b>KORTRIJK STRAAT 47-49: HET BRUISENDE TUIN</b>				<b>3 479 102 €</b>
	Achat- Kopen			1 865 550 €	
	Notaire - Notaris			5 114 €	
	Préparation du site			683 720 €	
	Terreinvoorbereiding				
	Aménagement paysager jardin			924 718 €	
	Tuinarchitectuur				
3.1.3 - B	<b>COUTRAI 51-53 : LE JARDIN VIVANT</b> <b>KORTRIJK STRAAT 51-53: HET BRUISENDE TUIN</b>				<b>327 256 €</b>
	Préparation du site			172 310 €	
	Terreinvoorbereiding				
	Aménagement paysager jardin			154 945 €	
	Tuinarchitectuur				
3.1.3 - C	<b>OSTENDE 92 : LE JARDIN VIVANT</b> <b>OOSTENDE 92: HET BRUISENDE TUIN</b>				<b>362 889 €</b>
	Préparation du site			133 880 €	
	Terreinvoorbereiding				
	Aménagement paysager jardin			229 009 €	
	Tuinarchitectuur				
3.1.3 - D	<b>OSTENDE 74 : LE JARDIN VIVANT</b> <b>OOSTENDE 74: HET BRUISENDE TUIN</b>				<b>840 676 €</b>
	Achat- Kopen		déjà dans l'opération 1.3	- €	
	Notaire - Notaris		reeds in uitvoering 1.3	- €	
	Préparation du site			150 910 €	
	Terreinvoorbereiding				
	Aménagement paysager jardin			689 766 €	
	Tuinarchitectuur				
<b>3.2 Aménagement voiries</b>					<b>704 257 €</b>
<b>Lay-out van de wegen</b>					
3.2.1	Aménagement test participatif et accompagnement à la verdurisation des façades et des voiries du périmètre CACI Testontwikkeling en participatie en ondersteuning Participatieve voor het vergroenen van gevels en wegen binnen het AHC-perimeter	12 mois	forfait	36 000,00 € 7 560,00 €	43 560 €
3.2.2	Aménagement d'«oasis plantées» et sécurisation des traversées rue d'Ostende <b>Landschapsarchitectuur voor de «oases» en veilige oversteekplaatsen Oostendestraat</b>	m2	€/m2		<b>63 457 €</b>
	Aménagement	170	250,00 €	42 500 €	
	Landschapsarchitectuur				
	TVA		21%	8 925 €	
	BTW				
	Honoraires et études 8% (Arch. TS. BE. PEB. ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10% + participation 3%			12 032 €	
	Honoraria en studies 8% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing + participatie 3%				
3.2.3	Aménagement d'«oasis plantées» et sécurisation des traversées rue de Courtrai <b>Landschapsarchitectuur voor de «oases» en veilige oversteekplaatsen Kortrijkstraat</b>	m2	€/m2		<b>597 240 €</b>
	Aménagement	1600	250,00 €	400 000 €	
	Landschapsarchitectuur				
	TVA		21%	84 000 €	
	BTW				
	Honoraires et études 8% (Arch. TS. BE. PEB. ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10%			113 240 €	
	Honoraria en studies 8% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing				



2 -Les espaces publics - De openbare ruimten

budget CACI -AHC	% budget CACI - AHC	recherche de subsides complémentaires - op zoek naar extra subsidies	budget Beliris	budget Bruxelles Environnement - Liefmilieu Brussel	budget COD EN - DWC ZW	budget PdV - Stadsbeleid	budget Contrat Ecole - Schoolcontracten	budget Bruxelles Mobilité - Brussel Mobiliteit	opérations réserve - reserveoperaties
3 188 988 €	52%	476 518 €	1 865 550 €	- €	- €	- €	20 000,00 €	547 240,00 €	- €
3 051 971 €	57%	476 518 €	1 865 550 €						
- €	0%	27 225 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	0%	7 260 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
349 632 €	100%	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
1 171 519 €	34%	442 033 €	1 865 550 €		- €	- €	- €	- €	- €
327 256 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
362 889 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
840 676 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
137 017 €	19%				- €	- €	20 000 €	547 240 €	- €
43 560 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
63 457 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
30 000 €	5%				- €	- €	20 000 €	547 240 €	- €

## 3.1 Le «Jardin Vivant»

### Description

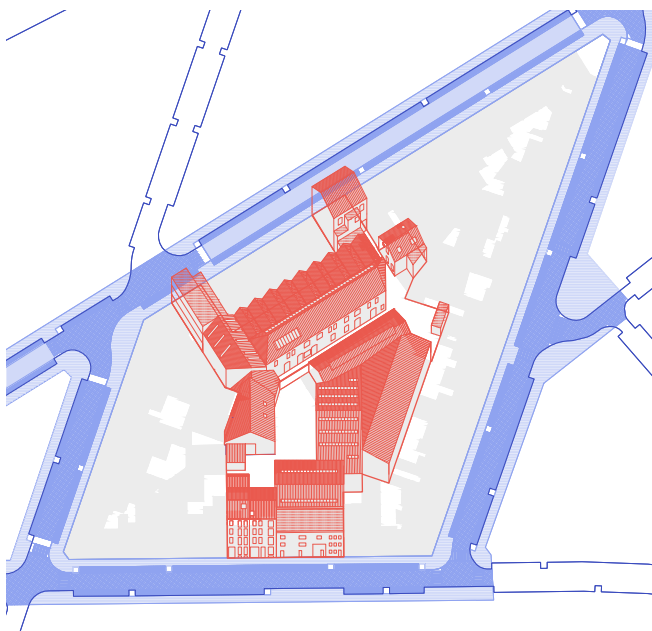
Le «Jardin Vivant» vise le développement d'un jardin de quartier avec un maximum de végétalisation et de désimperméabilisation des sols ainsi que la création d'un équipement compatible avec sa position en intérieur d'îlot.

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

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

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

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



Situation existante.

Bestaande situatie.

## De "Bruisende Tuin"

### Omschrijving

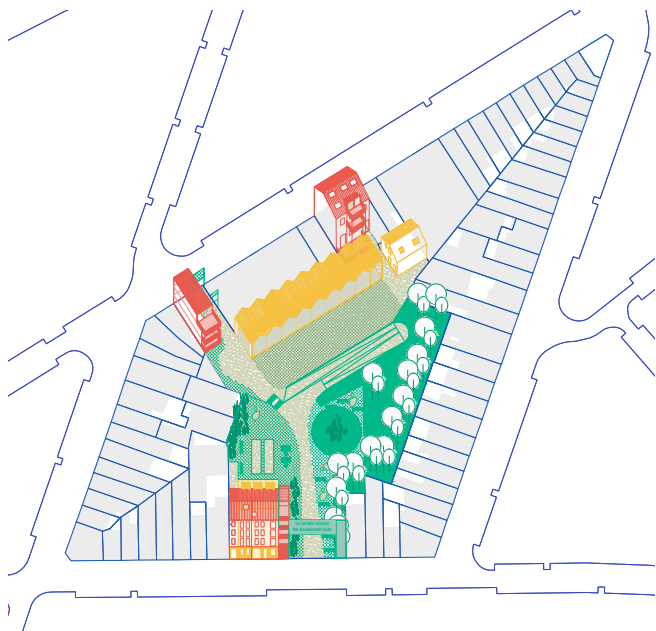
De "Bruisende Tuin" is bedoeld om een wijk tuin te ontwikkelen die zo sterk mogelijk vergroend en onthard is om een voorziening te realiseren die verenigbaar is met de ligging midden in het huizenblok.

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

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

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

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



Situation projetée.

Geprojecteerde situatie.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

## 3.1.1 Étude et test pollution des sols

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

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

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

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

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

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

### Observations

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

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

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

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

## Bodem-verontreinigings-onderzoek en -test

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

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

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

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

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

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

### Waarnemingen

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

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

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

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

## Légende - Legende

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



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

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

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

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

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

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

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

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



**Légende - Legende**

**Analyse dans le sol  
Bodemanalyse**

- ▲ Concentration < valeur guide
- ▲ Concentratie > richtwaarde

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

- Concentration < valeur guide
- Concentratie > richtwaarde

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

**Risque PFAS élevé  
Groot PFAS-risico**

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

**État des sols**

**pc 764D3 = cat 0+3**

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

**pc 765N = cat 3**

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

**pc 752D4 = cat 0+3**

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

**pc 764B3 = cat 0+4**

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

**Bodemtoestand**

**pc 764D3 = cat 0+3**

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

**pc 765N = cat 3**

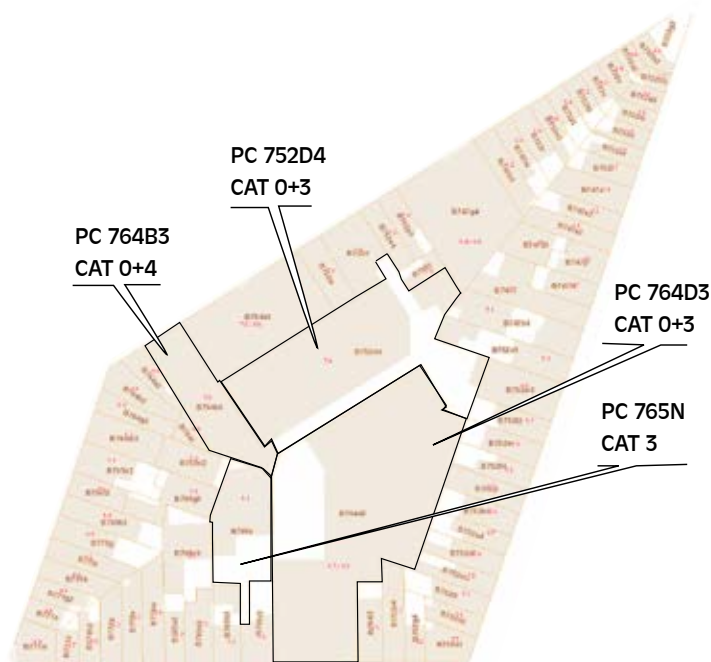
als gevolg van de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem en het grondwater

**PC 752D4 = CAT 0+3**

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

**pc 764B3 = cat 0+4**

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



## Mission

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

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

## Missie

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

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

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

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

#### **Relations avec la Commune**

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

#### **Relations avec Bruxelles Environnement et la sous-division sols :**

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

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

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

### **Porteur(s) de projet**

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

### **Partenaires du projet**

- Bruxelles Environnement, Sous-Division Sols et facilitateur sol

### **Conditions de réussite**

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

en financé par le studio bureau in het kader van deze opdracht. Deze tweede campagne moet het inzicht in de eerste resultaten aanscherpen in het licht van het toekomstige tuinproject.

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

#### **Relaties met de gemeente**

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

#### **Relaties met Leefmilieu Brussel en de onderafdeling Bodems :**

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

#### **Relaties met de bewoners en verenigingen van de wijk :**

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

### **Projecthouder(s)**

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

### **Partners van het project**

- Leefmilieu Brussel, onderafdeling Bodems en Bodemfacilitator

### **Slaagvoorwaarden**

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



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

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

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

## Plan financier

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

**Le financement du CACI est de 0 euros.**

## Financieel plan

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

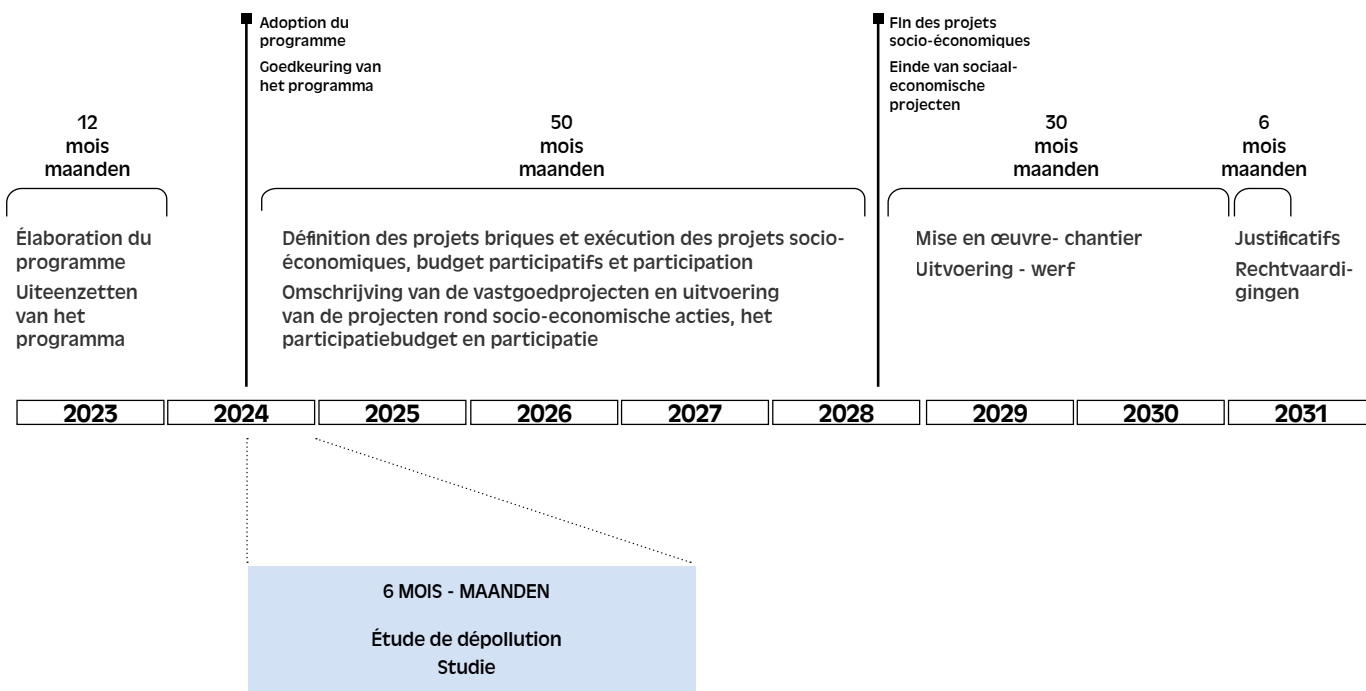
**De financiering van het AHC bedraagt 0 euro.**

## Planning

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

## Planning

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



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

### Mission

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

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

### Relations avec la Commune

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

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

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

### Missie

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

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

### Relaties met de gemeente

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Porteur(s) de projet

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

#### Partenaires du projet

- Occupant temporaire du site

#### Conditions de réussite

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

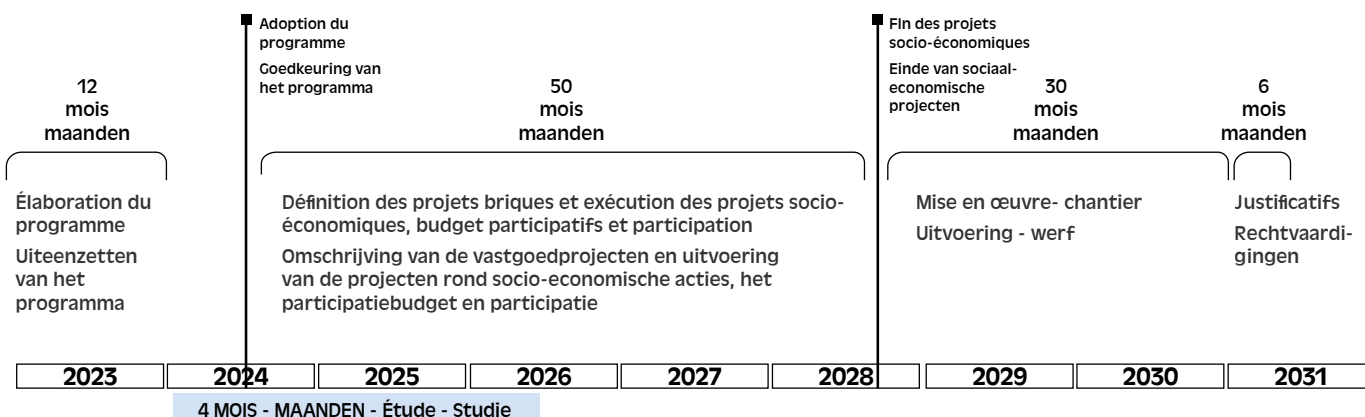
#### Plan financier

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

Le financement du CACI est de 0 euros.

#### Planning

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



om de grondslag voor het onderzoek degelijk voor te bereiden.

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

#### Relaties met de bewoners en verenigingen van de wijk :

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

#### Projecthouder(s)

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

#### Partners van het project

- Tijdelijke gebruiker van de site

#### Slaagvoorwaarden

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

#### Financieel plan

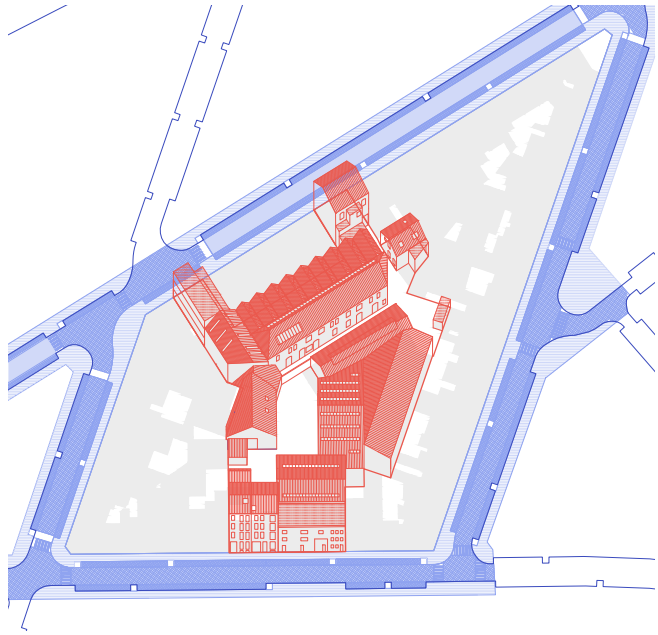
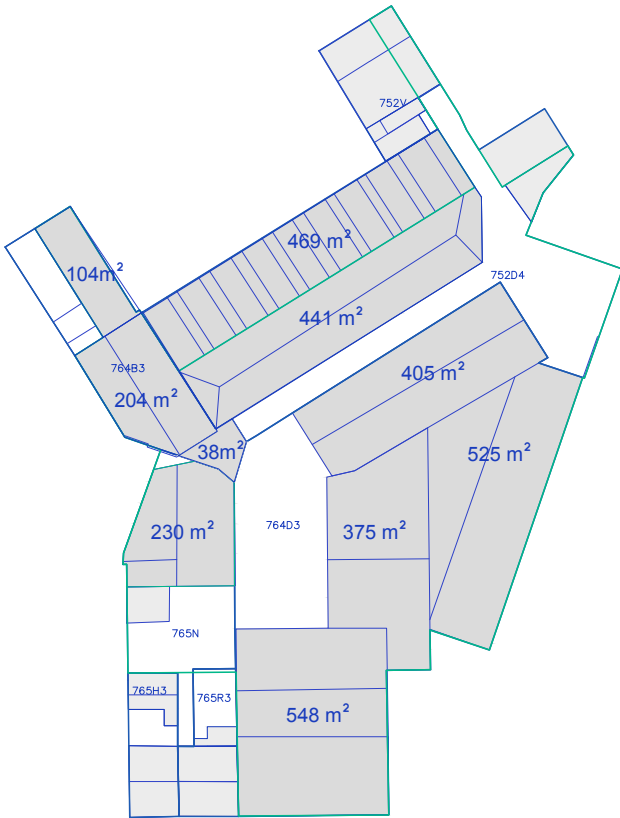
De gemeente heeft twee raamkoorden voor dit soort onderzoeken ; een specifieke overheidsopdracht voor deze operatie is dus niet nodig.

De financiering van het AHC bedraagt 0 euro.

#### Planning

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

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



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

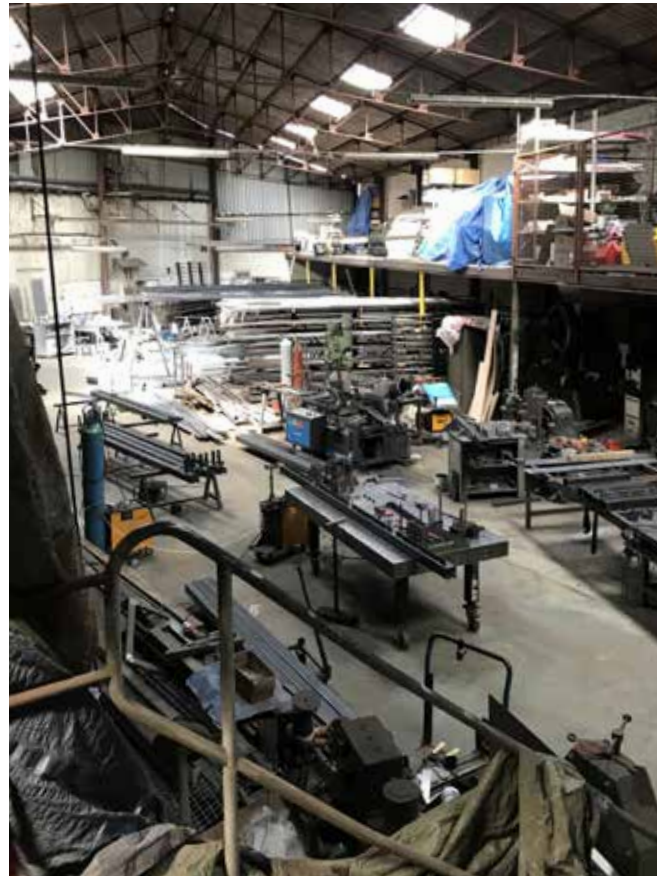


Photos de l'atelier de la rue d'Ostende 74.  
Foto's van het atelier aan de Oostendestraat 74.

## 2 - Les espaces publics - De openbare ruimten

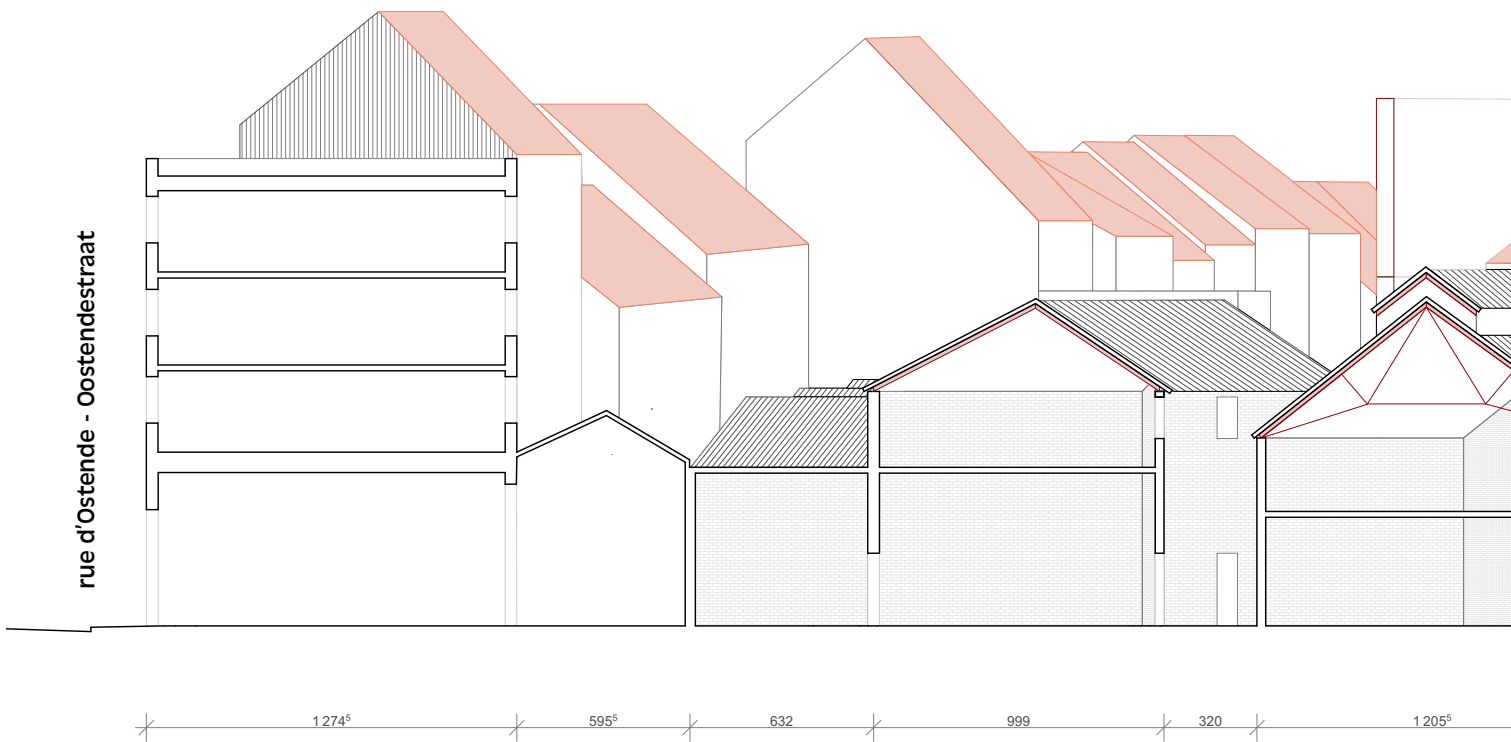
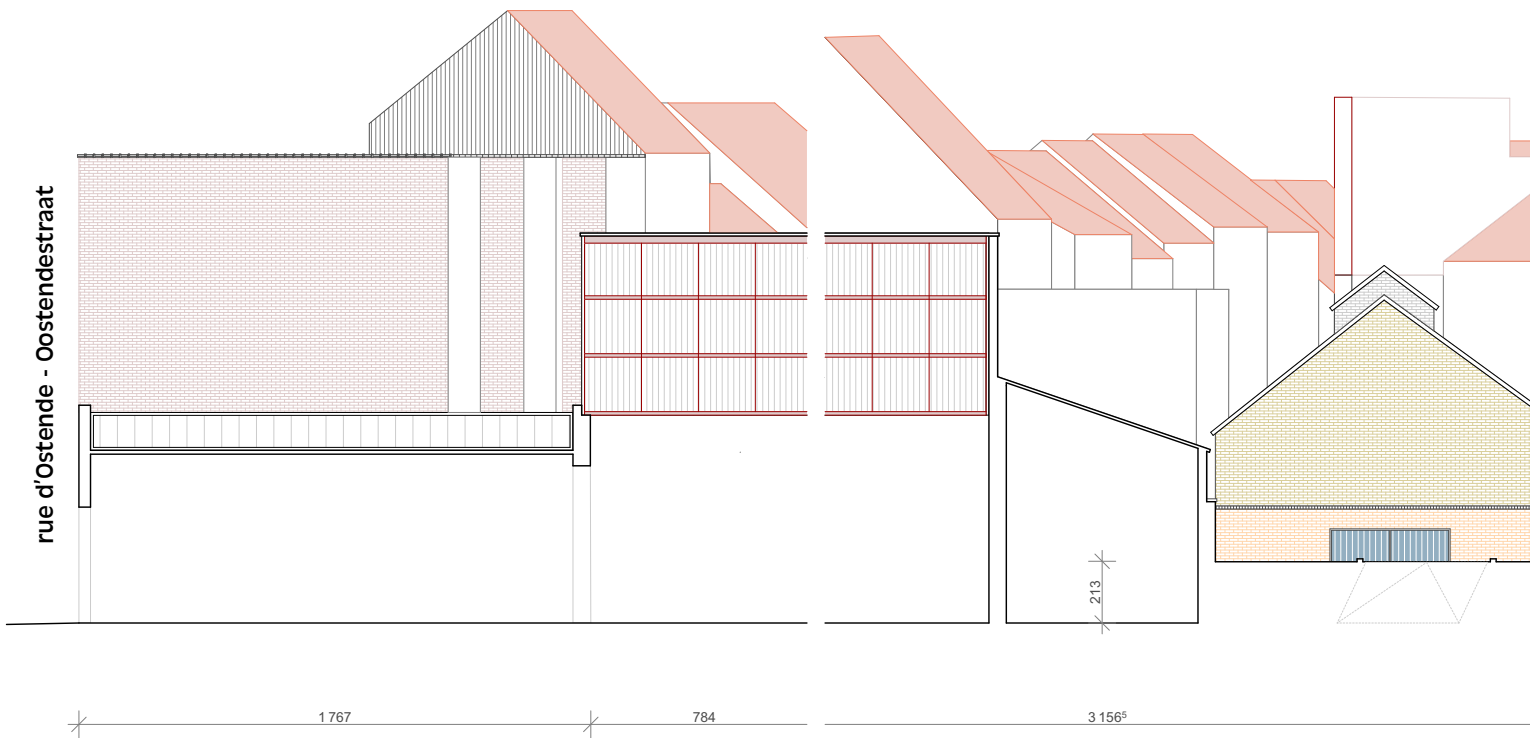
Photos des bâtiments situés dans la rue de Courtrai 47-49 : atelier qui borde des jardins privés en contrebas (-2 m) de l'entrée.

Foto's van het gebouw aan de Kortrijkstraat 47-49 : werkplaats grenst aan privétuinen onder (-2 m) de ingang.

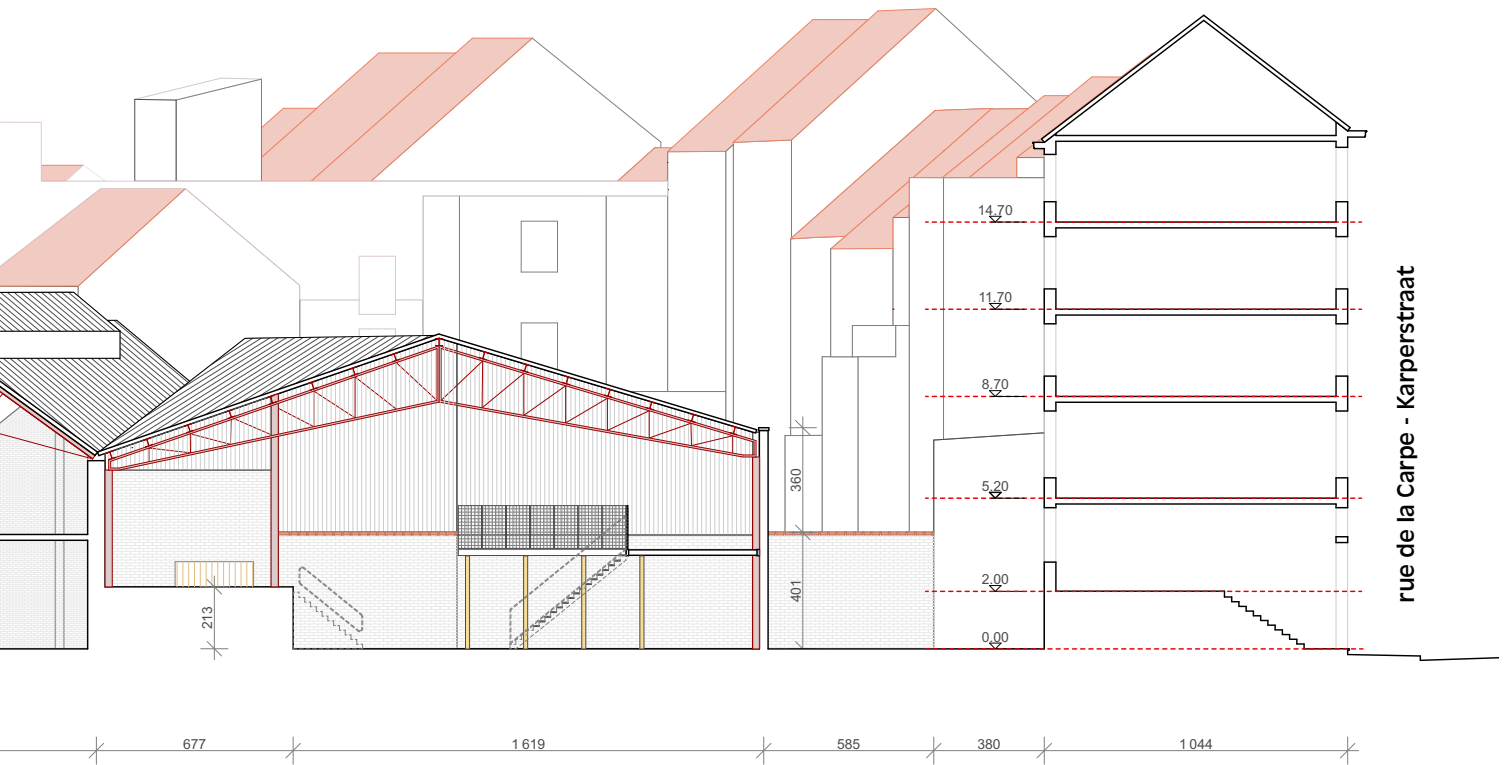
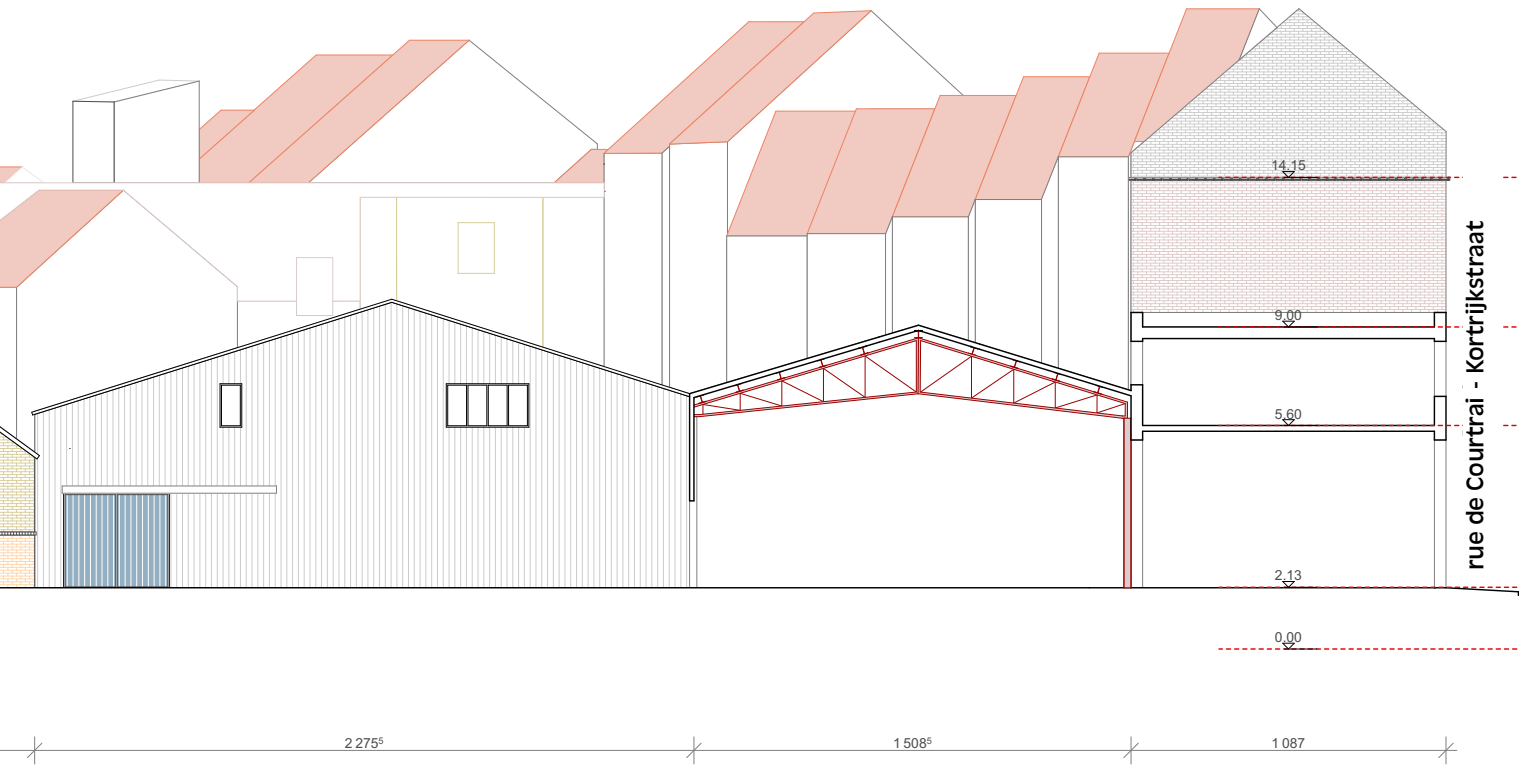


Photos du bâtiment situé dans la rue de Courtrai 47-49.

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



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



## 3.1.3 Aménagement du « Jardin Vivant »

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

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

Cette fiche projet se compose de suivantes sous-fiches :

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

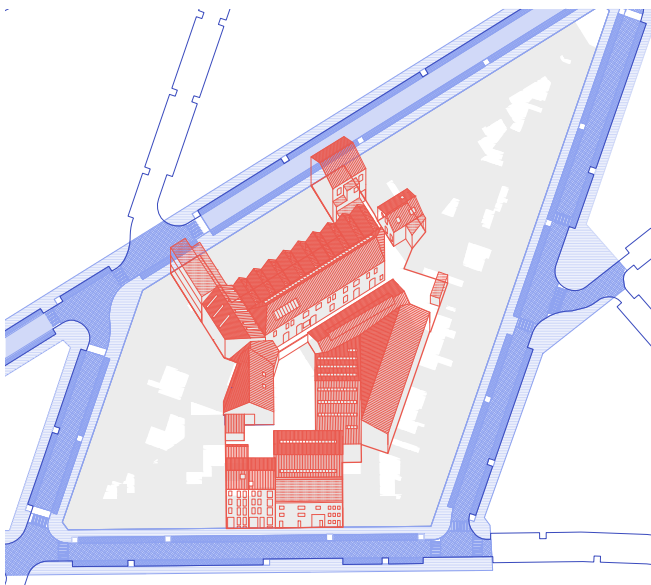
## Aanleg van de « Bruisende Tuin »

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

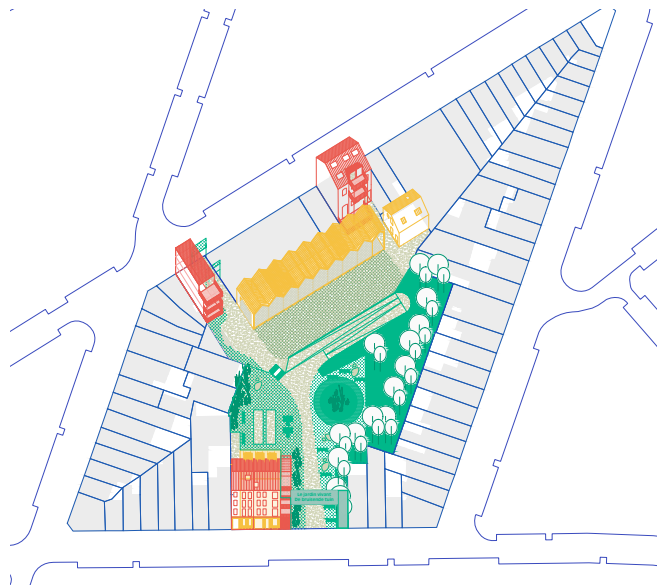
De tuin zal 's avonds afgesloten worden, zodat de omliggende woningen kunnen profiteren van de rustige ligging en de vergroening van het binnenhuizenblok. De dubbele omheining (één aan de straatkant, één verder in de doorgang naar de tuin) biedt toegang naar de woningen rondom de tuin (operatie 1.1,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

Deze projectfiche bestaat uit de volgende subfiches :

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



Situation existante.  
Bestaande situatie.



Situation projetée.  
Geprojecteerde situatie.





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

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



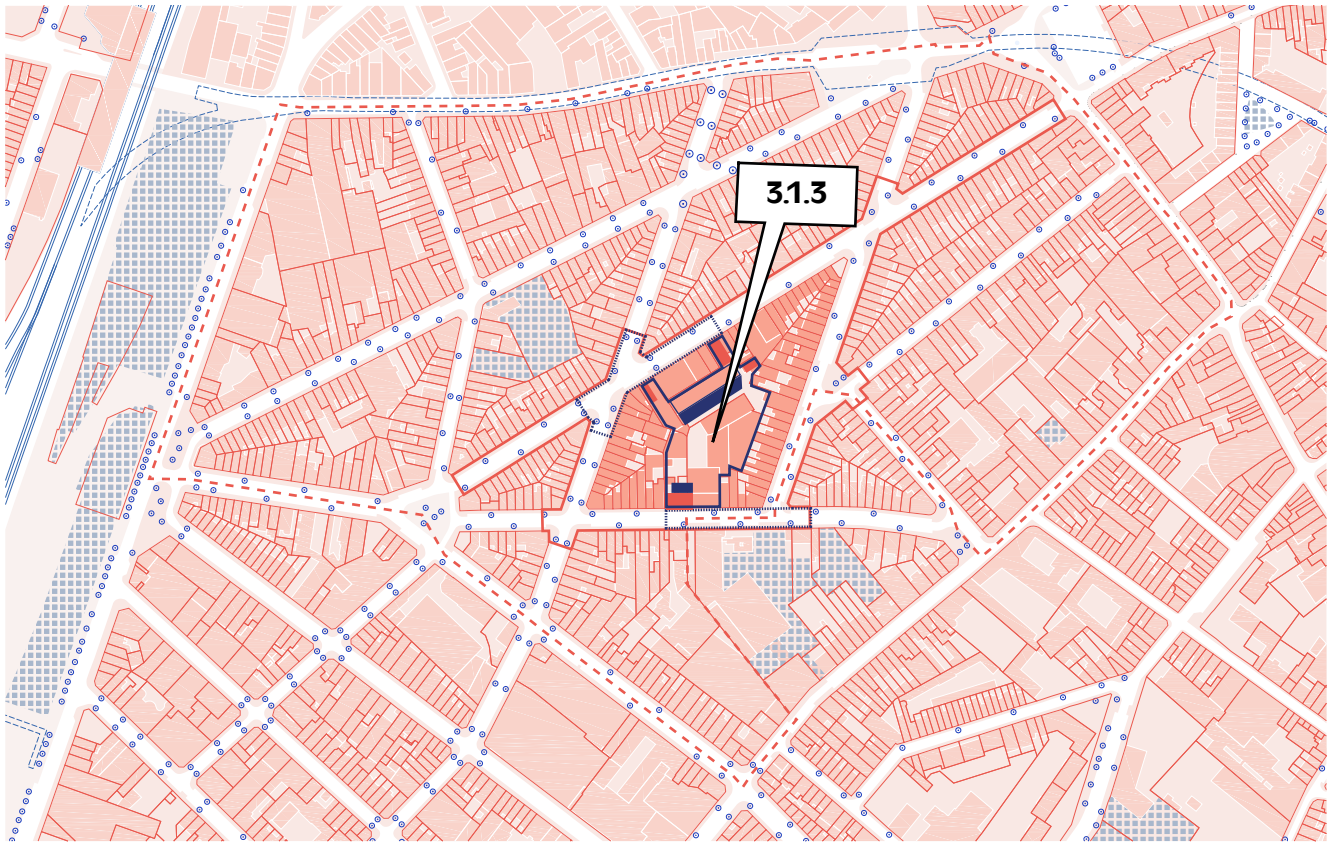
Photomontage d'un potentiel aménagement de l'entrée du jardin du côté rue d'Ostende 92.

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



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

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



## Situation existante

### Localisation

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

### Informations générales

#### Adresse:

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

#### Situation de droit:

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

#### Propriétaires:

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

#### Parcelle(s):

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

## Bestaande toestand

### Lokalisatie

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

### Algemene info

#### Adres:

Kortrijkstraat 47-49, Oostendestraat 92 en Oostendestraat 74.

#### Rechtstoestand:

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

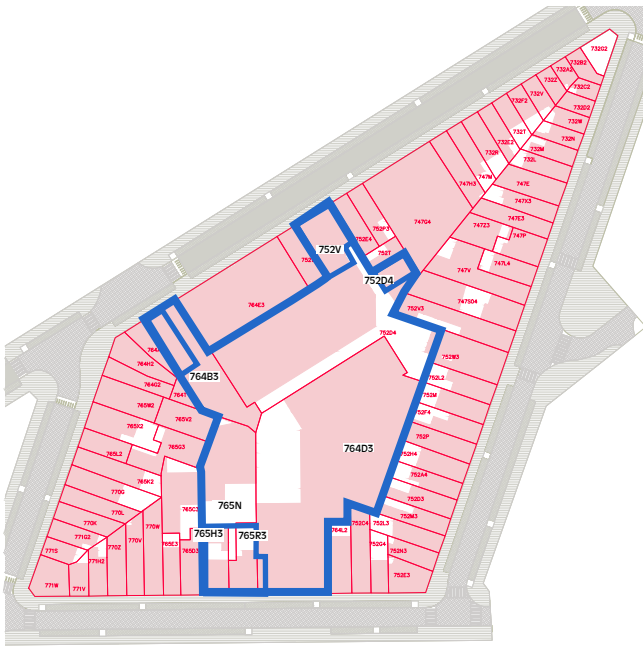
#### Eigenaars:

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

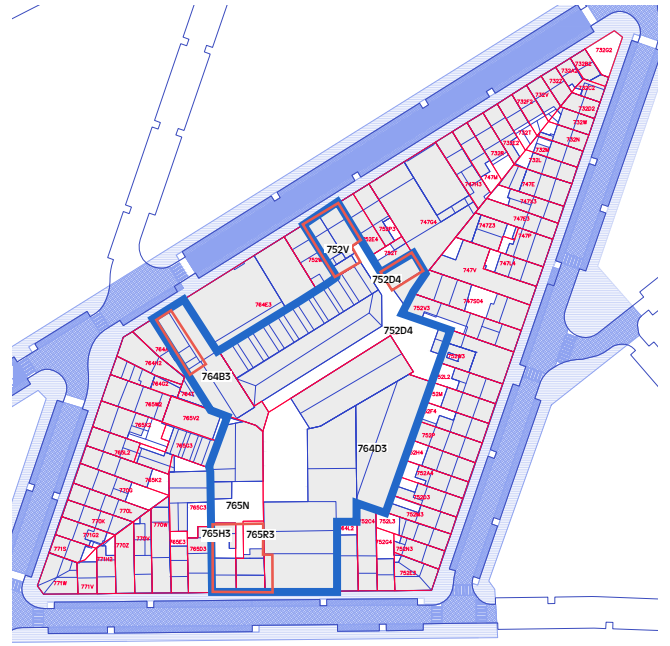
#### Perce(e)l(en):

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

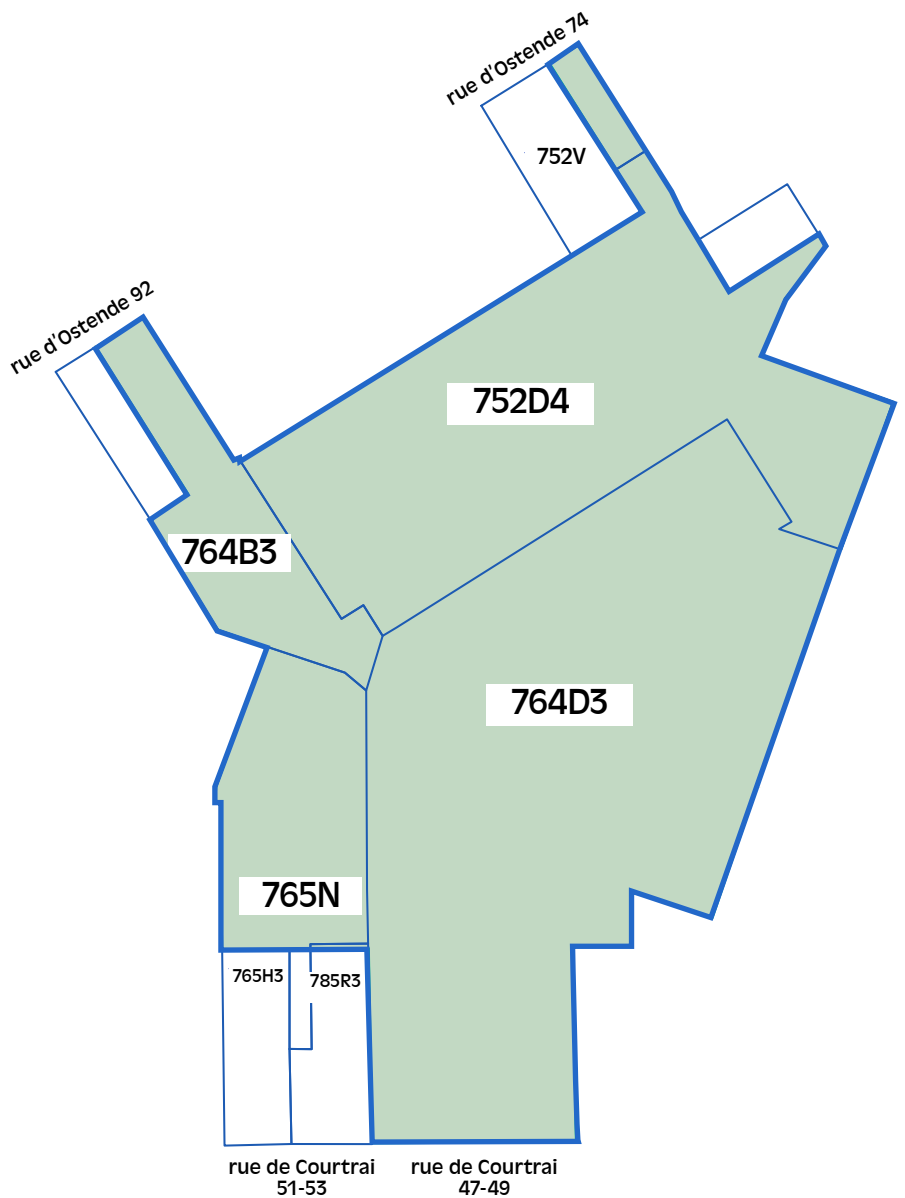
2 - Les espaces publics - De openbare ruimten



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



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



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

## Situation existante

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

## État

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

## Inventaire des sols

### pc 764D3 = cat 0+3

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

### pc 765N = cat 3

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

### pc 752D4 = cat 0+3

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

### pc 764B3 = cat 0+4

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

## Bestaande toestand

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

## Staat

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

## Bodeminventaris

### pc 764D3 = cat 0+3

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

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

### pc 765N = cat 3

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

### pc 752D4 = cat 0+3

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

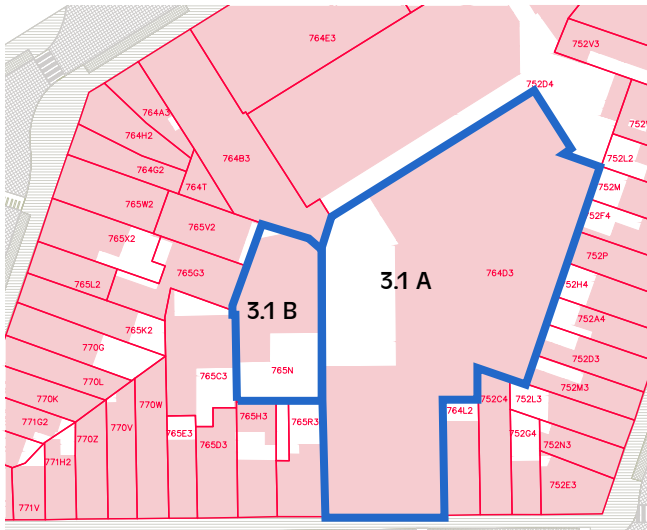
+ PFAS aanwezig in het grondwater, maar er bestaat geen enkel risico voor de menselijke gezondheid op voorwaarde dat het grondwater niet wordt opgepompt (niet geschikt voor beregening, schoonmaak enz.). Overigens werd geen enkel milieurisico vastgesteld.

### pc 764B3 = cat 0+4

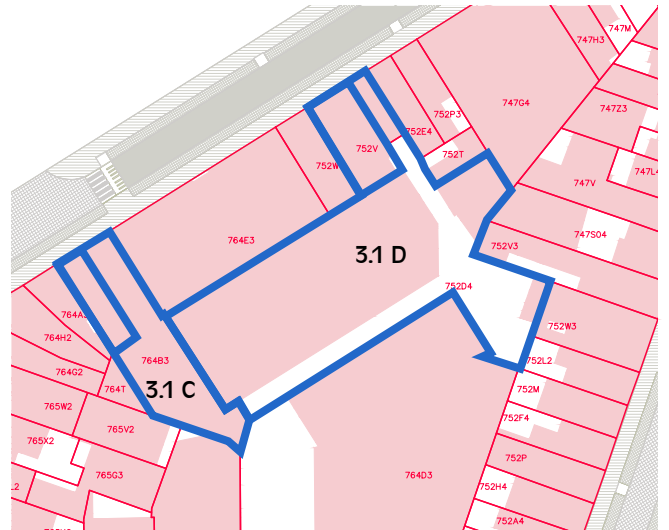
cat 0 = vanwege een vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in de bodem en in het grondwater, net als chloorhoudende solventen in de bodem en in het grondwater) afkomstig van perceel 765N  
+ vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in het grondwater) afkomstig van perceel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

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

2 -Les espaces publics - De openbare ruimten



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



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



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



Légende - Legende

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

## Données du projet

### Description du projet

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

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

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

### Type d'opération

Opération prioritaire

#### Opération(s) associée(s)

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

## Gegevens van het project

### Omschrijving van het project

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

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

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

### Type van operatie

Prioritaire operatie

#### Verwante actie(s)

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



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

## Porteur de projet et partenaires

### Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek Saint Jean

### Partenariat(s) envisagé(s)

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

## Programme détaillé

### Surface totale du jardin

Superficie concernée par le projet . . . . . 4 .407 m<sup>2</sup>  
 3.497 + 441 + 469 = 4.407 m<sup>2</sup>

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

Plein terre sur dalle (2,5m de profondeur) . . . . . 1 492 m<sup>2</sup>  
 Plein terre sur dalle (m<sup>3</sup>) . . . . . 3 730 m<sup>3</sup>

- parcelle rue de Courtrai 47-49 = 930 m<sup>2</sup>
- portion de la parcelle potentiellement à de-polluer (car pollution moins importante que dans le reste du site) = 135 m<sup>2</sup>
- parcelle rue de Courtrai 51-53 = 229 m<sup>2</sup>
- parcelle rue d'Ostende 74 = 198 m<sup>2</sup>

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

Plein terre sur dalle (0,5m de profondeur) . . . . . 2 857 m<sup>2</sup>  
 Plein terre sur dalle (m<sup>3</sup>) . . . . . 1 428 m<sup>3</sup>

- parcelle rue de Courtrai 47-49 1.092 m<sup>2</sup>
- parcelle rue de Courtrai 51-53 162 m<sup>2</sup>
- parcelle rue d'Ostende 92 340 m<sup>2</sup>
- parcelle rue d'Ostende 74 353 m<sup>2</sup>
- espace sous les « sheds » 469 m<sup>2</sup>
- espace au sol du potentiel « atelier de quartier opération R.1) 441 m<sup>2</sup>

**Total rue d'Ostende 74 = 1.263 m<sup>2</sup>**

## Projectdrager en partners

### Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

### Gepland(e) partnership(s)

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

## Gedetailleerd programma

### Totale oppervlakte van de tuin

Betreffende opp. van het project: . . . . . 4 .407 m<sup>2</sup>  
 3.497 + 441 + 469 = 4.407 m<sup>2</sup>

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

Volle grond op betonplaat (2,5 m diep) . . . . . 1.492 m<sup>2</sup>  
 Volle grond op betonplaat (m<sup>3</sup>) . . . . . 3.730 m<sup>3</sup>

- perceel Kortrijkstraat 47-49 = 930 m<sup>2</sup>
- deel van het perceel dat potentieel gesaneerd moet worden (want minder zware verontreiniging dan op de rest van het perceel) = 135 m<sup>2</sup>
- perceel Kortrijkstraat 51-53 = 229 m<sup>2</sup>
- perceel Oostendestraat 74 = 198 m<sup>2</sup>

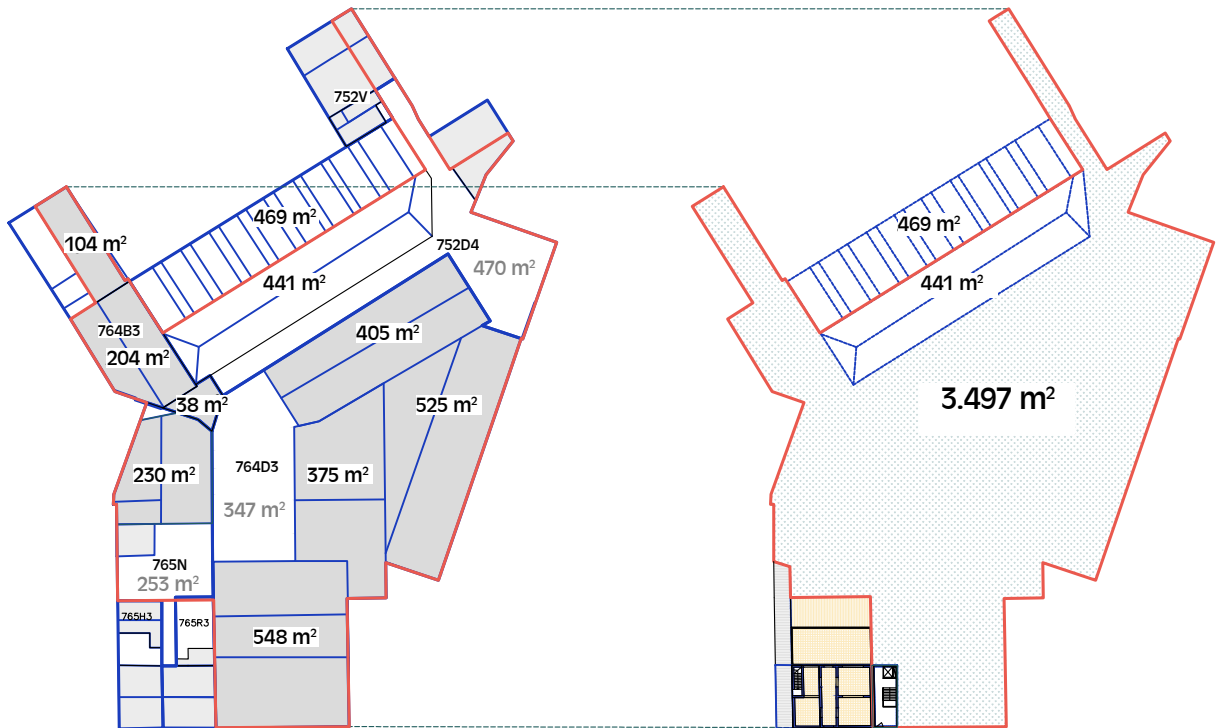
### Volle grond en ophoging op betonplaat (0,5 m diep) voor tuin met lage begroeiing en voetgangerspad

Volle grond op betonplaat (0,5 m diep) . . . . . 2.857 m<sup>2</sup>  
 Volle grond op betonplaat (m<sup>3</sup>) . . . . . 1.428 m<sup>3</sup>

- perceel Kortrijkstraat 47-49 1.092 m<sup>2</sup>
- perceel Kortrijkstraat 51-53 162 m<sup>2</sup>
- perceel Oostendestraat 92 340 m<sup>2</sup>
- perceel Oostendestraat 74 353 m<sup>2</sup>
- ruimte onder "sheds" 469 m<sup>2</sup>
- grondruimte van potentieel "Wijkworkshop" operatie R.1 441 m<sup>2</sup>

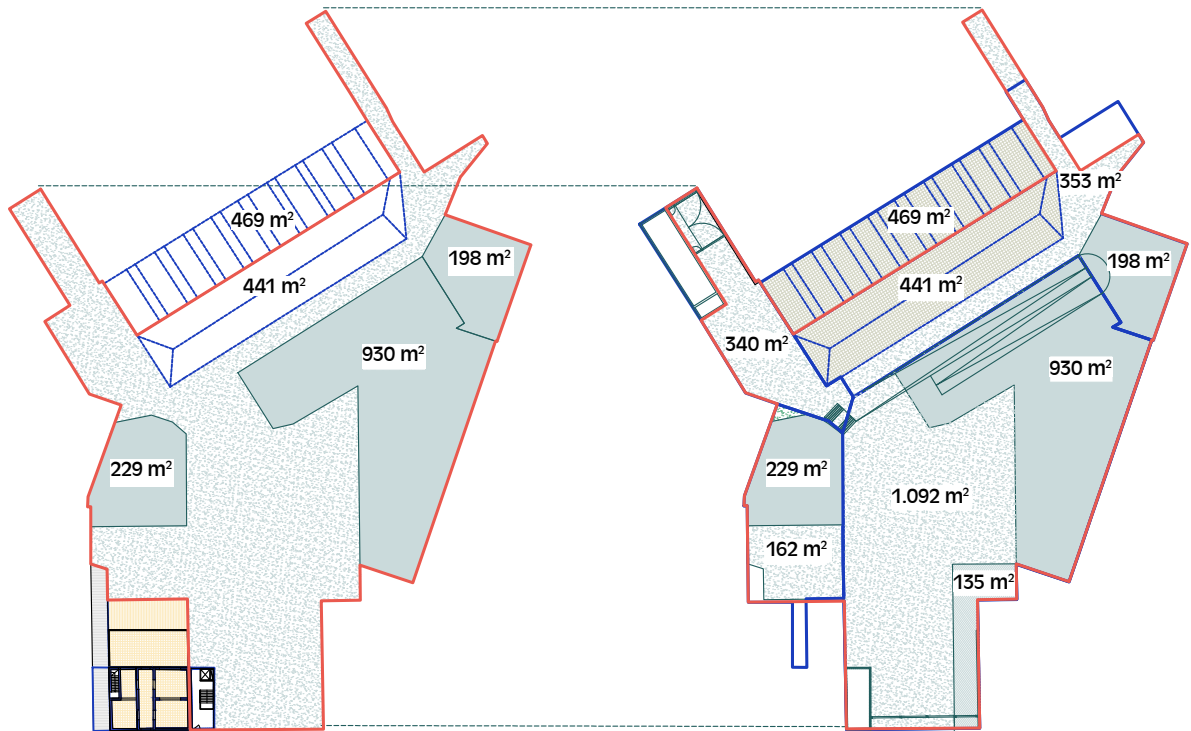
**TOTAAL Oostendestraat 74 = 1.263 m<sup>2</sup>**





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

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



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

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

## Objectifs

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

## Conditions de réussite

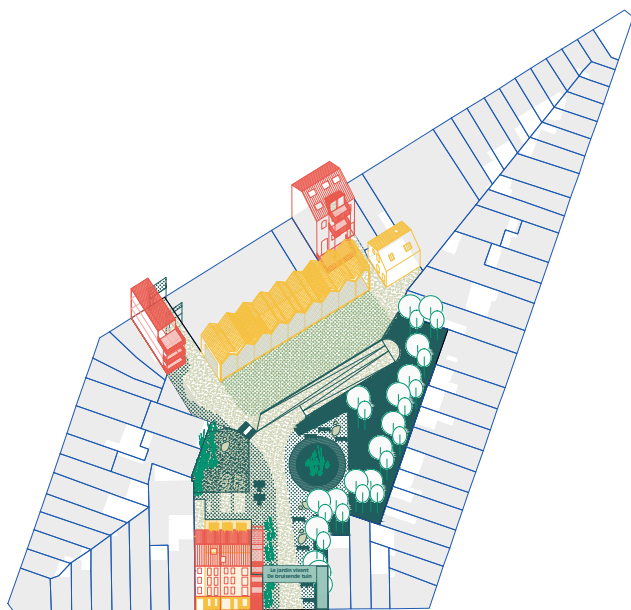
- La démolition des volumes en intérieur d'îlot doit faire l'objet d'une analyse de la valeur patrimoniale par la Direction du Patrimoine Culturel (DPC) ;
- La question des conflits d'usage potentiels et des frictions entre résidents devra être sérieusement prise en compte. Ce nouvel espace public doit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

## Doelstellingen

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

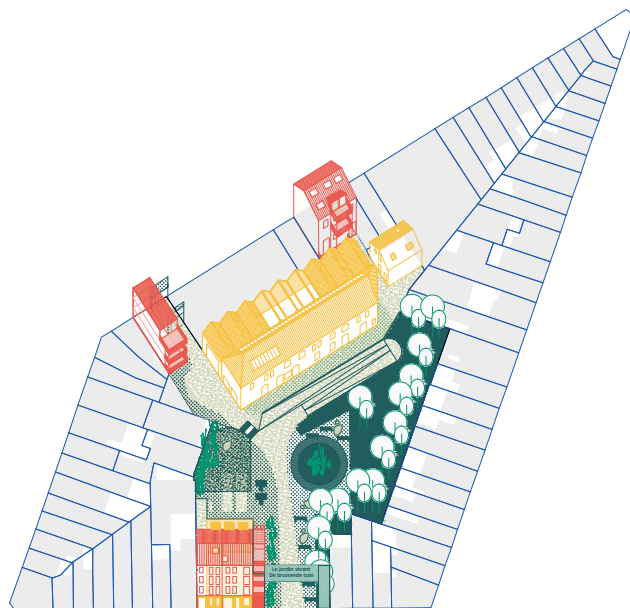
## Slaagvoorwaarden

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



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

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



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

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

## Recommandations

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

## Plan financier

Le coût total de l'opération est de 5.359.553 euros TVAC.

Une partie de co-financement portée par Beliris est aussi prévue, ainsi que la recherche de subsides supplémentaires par la Commune.

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

## Aanbevelingen

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

## Financieel plan

De totale kostprijs van de operatie komt op 5.359.553 euro incl. btw.

Er is ook een cofinanciering door Beliris gepland en de gemeente zal op zoek gaan naar bijkomende subsidies.

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

## Plan financier - Financieel plan

<b>3.1 Jardin Vivant Bruisendetuin</b>					<b>5 394 039 €</b>
3.1.1	Etude et test pollution Onderzoek en testen van verontreiniging TVA - BTW	5 mois	forfait	22 500,00 €	27 225 €
			21%	4 725,00 €	
3.1.2	Inventaire des bâtiments et leur composants à garder en place/ à démonter/a démolir et ceux réutilisables Inventaris van gebouwen en hun onderdelen die behouden moeten blijven/demontage/sloop en die hergebruikt kunnen worden TVA - BTW	3 mois	forfait	6 000,00 €	7 260 €
			21%	1 260,00 €	
3.1.3	<b>AMÉNAGEMENT DU JARDIN AVEC CHOIX PARTICIPATIF TUINONTWERP MET PARTICIPATIEVE KEUZE</b>				<b>349 632 €</b>
	Budget forfait pour équiper le "Jardin Vivant"			240 000 €	
	Forfaitair budget voor de inrichting van de "Bruisende Tuin"				
	TVA		21%	50 400 €	
	BTW				
	Honoraires et études 8% (Arch. TS. BE. PEB. ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CS5 (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10%			59 232 €	
	Honoraria en studies 8% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing				
3.1.3 - A	<b>COUTRAI 47 -49 : LE JARDIN VIVANT KORTLUK STRAAT 47-49: HET BRUISENDE TUIN</b>				<b>3 479 102 €</b>
	Achat- Kopen			1 865 550 €	
	Notaire - Notaris			5 114 €	
	Préparation du site			683 720 €	
	Terreinvoorbereiding				
	Aménagement paysager jardin			924 718 €	
	Tuinarchitectuur				
3.1.3 - B	<b>COUTRAI 51-53 : LE JARDIN VIVANT KORTLUK STRAAT 51-53: HET BRUISENDE TUIN</b>				<b>327 256 €</b>
	Préparation du site			172 310 €	
	Terreinvoorbereiding				
	Aménagement paysager jardin			154 945 €	
	Tuinarchitectuur				
3.1.3 - C	<b>OSTENDE 92 : LE JARDIN VIVANT OOSTENDE 92: HET BRUISENDE TUIN</b>				<b>362 889 €</b>
	Préparation du site			133 880 €	
	Terreinvoorbereiding				
	Aménagement paysager jardin			229 009 €	
	Tuinarchitectuur				
3.1.3 - D	<b>OSTENDE 74 : LE JARDIN VIVANT OOSTENDE 74: HET BRUISENDE TUIN</b>				<b>840 676 €</b>
	Achat- Kopen	déjà dans l'opération 1.3		- €	
	Notaire - Notaris	reeds in uitvoering 1.3		- €	
	Préparation du site			150 910 €	
	Terreinvoorbereiding				
	Aménagement paysager jardin			689 766 €	
	Tuinarchitectuur				

2 -Les espaces publics - De openbare ruimten

budget CACI -AHC	% budget CACI - AHC	recherche de subsides complémentaires - op zoek naar extra subsidies	budget Beliris	budget Bruxelles Environnement - Liefmilieu Brussel	budget COD EN - DWC ZW	budget PdV - Stadsbeleid	budget Contrat Ecole - Schoolcontracten	budget Bruxelles Mobilité - Brussel Mobiliteit	opérations réserve - reserveoperaties
3 051 971 €	57%	476 518 €	1 865 550 €						
- €	0%	27 225 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	0%	7 260 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
349 632 €	100%	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
1 171 519 €	34%	442 033 €	1 865 550 €		- €	- €	- €	- €	- €
327 256 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
362 889 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €
840 676 €	100%				- €	- €	- €	- €	- €

## Plan financier : détail - Financieel plan : details

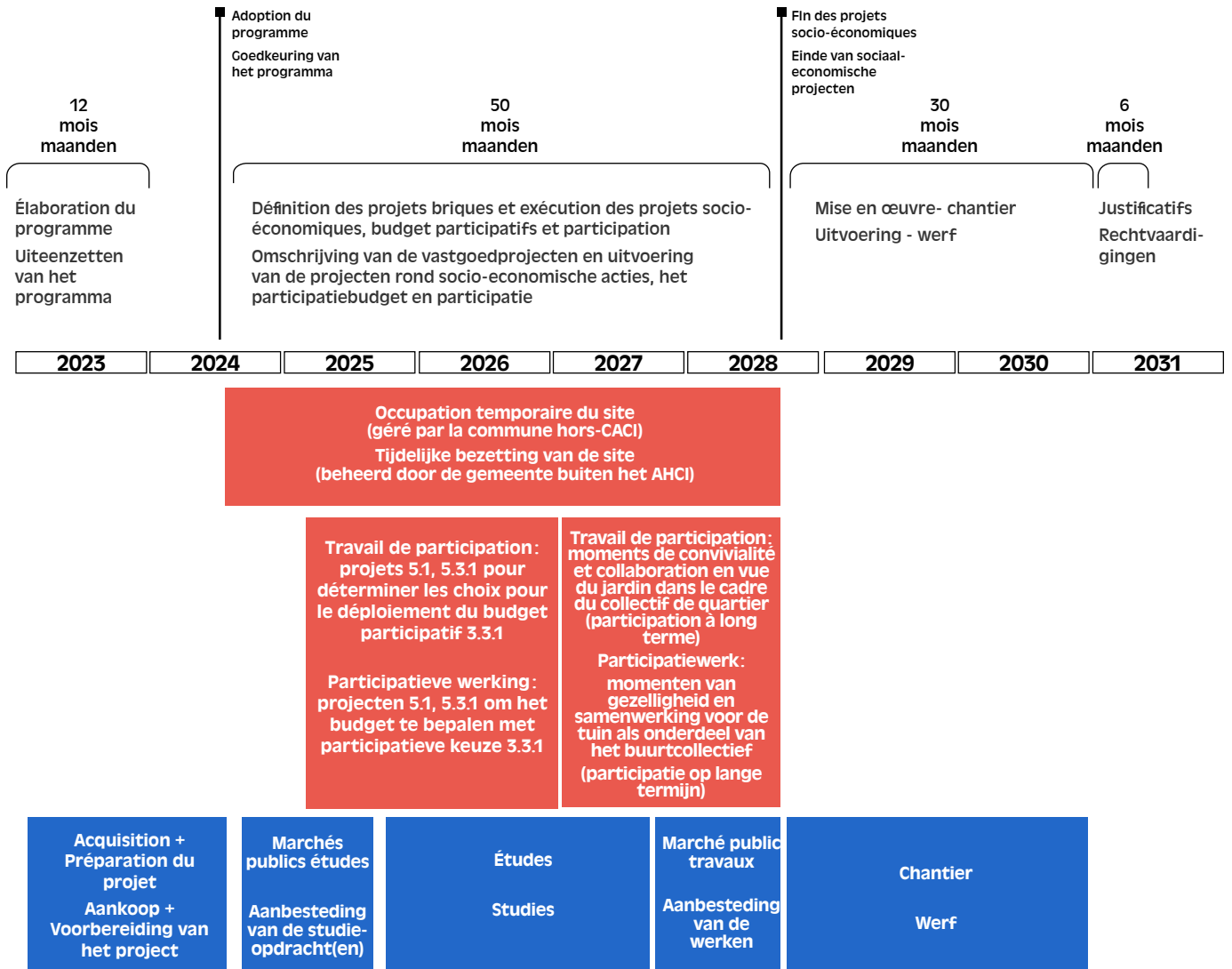
3.1.1	Etude et test pollution Onderzoek en testen van verontreiniging TVA - BTW	5 mois	forfait	22500,00 €	27 225 €	
			21%	4725,00 €		
3.1.2	Inventaire des bâtiments et leur composants à garder en place/ à démonter/à démolir et ceux réutilisables Inventaris van gebouwen en hun onderdelen die behouden moeten blijven/demontage/sloop en die hergebruikt kunnen worden TVA - BTW	3 mois	forfait	6000,00 €	7 260 €	
			21%	1260,00 €		
3.1.3 3.1.3 AMÉNAGEMENT ET ÉQUIPEMENT DES JARDINS AVEC CHOIX PARTICIPATIF TUINONTWERP EN -INRICHTING MET PARTICIPATIEVE KEUZE	LE JARDIN VIVANT HET BRUISENDE TUIN					
Budget forfait pour équiper le "Jardin Vivant". Ce budget est géré par le collectif de voisinage – buurt collectief et va faire l'objet d'un processus de participation dans lequel les habitant.e.s pourront choisir les aménagements spécifiques du jardin en dialogue avec les architectes-paysagistes chargées du projet de jardin : la rampe, escaliers. Aussi la programmation du jardin faire l'objet de ce processus et sera incluse dans le budget (par exemple les habitant.e.s pourrions choisir d'y installer une pépinière de quartier, un compost, un jardin d'herbes aromatiques, un potager, un fours à pain, des tables de pique-nique, une fontaine d'eau potable (avec eau minéralisée plate et pétillante), des espaces pour la pétanque, les pingpong, l'escalade, des bancs et tables, une plaine de jeu "nature" (avec des grosses pierres, des buttes de terre, un bassin d'eau, etc.) Forfait budget voor de inrichting van de "Bruisende Tuin". Dit budget wordt beheerd door het buurtcollectief en zal het voorwerp uitmaken van een participatief proces waarbij de bewoners de specifieke inrichting van de tuin kunnen kiezen in samenspraak met de landschapsarchitecten die verantwoordelijk zijn voor het tuinproject: de hellingbaan, de trap. De programmering van de tuin zal ook het onderwerp zijn van dit proces en zal worden opgenomen in het budget (de bewoners kunnen er bijvoorbeeld voor kiezen om een buitenspeelplaats in de tuin aan te leggen). s kunnen kiezen voor een buurtboomkwekerij, een composthoop, een kruidentuin, een moestuin, een broodoven, picknicktafels, een drinkfontein (met plat en bruisend gemineraliseerd water), ruimtes voor petanque, tafeltennis, klimmen, banken en tafels, een "natuur"-speeltuin (met grote stenen, hopen aarde, een waterbekken, enz.)				forfait	240 000 €	240 000 €
	TVA - BTW	21	%	50400 €		
	Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. PEB.ACO)	8	%	19200 €		
	TVA études	21	%	4032 €		
	Assurances	2,5	%	6000 €		
	CSS (Coordination Sécurité Santé)	2,5	%	6000 €		
	Révision de prix	10	%	24000 €		
				<b>TOTAL TVAC</b>	<b>349 632 €</b>	

3.1.3 A COUTRAI 47 -49	LE JARDIN VIVANT				
KORTRIJK STRAAT 47-49	HET BRUISENDE TUIN				
Achat - Kopen					1 865 550 €
Notaire - Notaris					8 000 €
<b>PHASE #1 - Préparation du site : désamiantage, déconstruction sélective et/ou démolition, et dépollution</b>					
<b>FASE 1 - Terreinvoorbereiding, asbestverwijdering, selectieve deconstructie en/of sloop en bodemsanering</b>					
Désamiantage : éventuel enlèvement de l'amiante en toiture - verwijdering van asbest mogelijke verwijdering van asf van daken				€/m2	
	toit grande halle au -2m - dak grote zaal op -2m	683,8	m2	55	37 609 €
	toit halle du milieu - dak middelste hal	488,8	m2	55	26 884 €
	toit halle d'entrée - dak entreehal	413,4	m2	55	22 737 €
<b>Deconstruction selective ou démolitions hangars à l'arrière</b>					
<b>Selectieve afbraak of sloop van schuurtjes aan de achterkant</b>					
	toit grande halle au -2m - dak grote zaal op -2m	526	m2	85	44 710 €
	toit halle du milieu - dak middelste hal	376	m2	85	31 960 €
	toit halle d'entrée - dak entreehal	318	m2	85	27 030 €
	hangar en brique avec bureaux - akstenen warehouse met kantoren				
	rdc - begane grond	406	m2	150	60 900 €
	1er - 1e verdieping	156	m2	150	23 400 €
<b>Déconstruction sélective et démolitions des logements côté rue de Courtrai -</b>					
<b>Selectieve afbraak en sloop van woningen aan de kant van de Kortrijkstraat</b>					
	rdc - begane grond	180	m2	150	27 000 €
	1er - 1e verdieping	232	m2	150	34 800 €
	1em - 2e verdieping	232	m2	150	34 800 €
<b>Dépollution du sol ponctuelle du site à proximité de l'entrée rue de Courtrai 47-49</b>					
<b>Plaatselijke bodemsanering van de site nabij de ingang van de Kortrijkstraat 47-49</b>					
	135 m2 sur 3 m de profondeur - 135 m2 over een diepte van 2 m	270	m3	250	67 500 €
BUDGET "CIRCULARITÉ ET RÉEMPLOI" (des éléments et matériaux) et RÉMISE EN ÉTAT (de la structure du toit pour les plantes grimpantes ou les panneaux photovoltaïques)					
BEGROTING "CIRCULATIE EN HERGEBRUIK" (van elementen en materialen) en REPAIR (van de dakstructuur voor klimplanten of fotovoltaïsche panelen)				forfait	30 000 €
<b>PHASE #2 - Aménagement paysager</b>					
<b>FASE 2 - Landscaping</b>					
<b>Aménagement paysager - Landscaping</b>					
Réparation des murs mitoyens et des dalles des hangars (pour contenir le risque d'infiltration d'eau dans les sols pollués) - Reparatie van tussenmuren en hangarplaten (om het risico te beperken dat water in de vervuilde grond sijpelt)				forfait	20 000 €
	remblayage avec des graviers et terre 2,5 m dans les parties en contre-bas - opvullen met grind en 2,5 m aarde in de lagere gebiedenplein	1065	m2	250	266 250 €
	remblayage avec des graviers et terre sur une profondeur de 0,5 m - opvullen met grind en aarde tot een diepte van 0,5 m	1092	m2	150	163 800 €
	éclairage - verlichting	2157	m2	30	64 710 €
<b>Entrée principale au Jardin Vivant - Hoofdingang van de Bruisende Tuin</b>				forfait	120 000 €
	TVA - BTW	21	%	231 858,90 €	
	Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. PEB.ACO)	8	%	88 327,20 €	
	TVA études	21	%	18 548,71 €	
	Assurances	2,5	%	27 602,25 €	
	CSS (Coordination Sécurité Santé)	2,5	%	27 602,25 €	
	Révision de prix	10	%	110 409,00 €	
				<b>TOTAL TVAC</b>	<b>3 481 988 €</b>

2 - Les espaces publics - De openbare ruimten

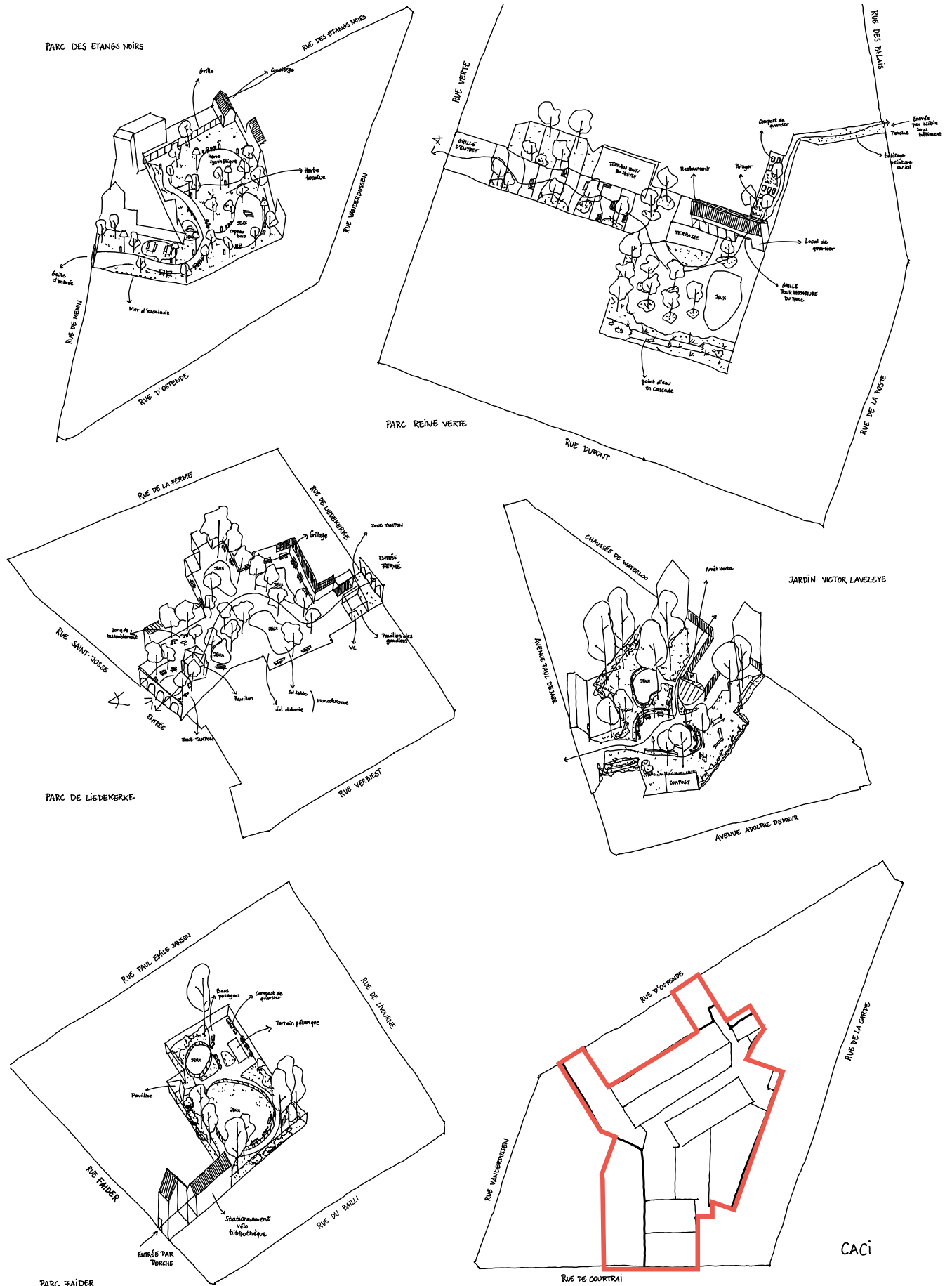
<b>3.1.3 B COUTRAI 51-53</b>		<b>LE JARDIN VIVANT</b>			
<b>KORTRIJK STRAAT 51-53</b>		<b>HET BRUISENDE TUIN</b>			
Achat - Kopen Notaire - Notaris		Dans leafiche de l'opérations 1.1 in het programma operatie 1.1			
<b>PHASE #1 - Préparation du site : désamiantage, déconstruction sélective et/ou démolition, et dépollution</b>					
<b>FASE 1 - Terreinvorbereiding: asbestverwijdering, selectieve deconstructie en/of sloop en bodemsanering</b>					
Désamiantage : éventuel enlèvement de l'amiante en toiture - verwijdering van asbest mogelijke verwijdering van asl van daken					€/m2
Deconstruction selective ou démolitions hangars à l'arrière grand entrepôt 2 niveaux aroot macazain met 2 verdiepingen rdc - begane grond		273	m2	150	40 950 €
1er - 1e verdieping		273	m2	150	40 950 €
caves - kelder		273	m2	60	16 580 €
BUDGET "CIRCULARITÉ ET RÉEMPLOI" (des éléments et matériaux) et RÉMISE EN ÉTAT (de la structure du toit pour les plantes grimpanes ou les panneaux photovoltaïques)					forfait
BEGROTING "CIRCULATIE EN HERGEBRUIK" (van elementen en materialen) en REPAIR (van de dakstructuur voor klimplanten of fotovoltaïsche panelen).					20 000 €
<b>PHASE #2 - Aménagement paysager</b>					
<b>FASE 2 - Landscaping</b>					
Réparation des murs mitoyens et des dalles des hangars (pour contenir le risque d'infiltration d'eau dans les sols pollués) - Reparatie van tussenmuren en hangarplaten (om het risico te beperken dat water in de vervuilde grond sijpelt)					forfait
					12 000 €
<b>Aménagement paysager - Landscaping</b>					
remblayage avec des graviers et terre 2,5 m dans les parties en contre-bas - opvullen met grind en 2,5 m aarde in de lagere gebiedsplein		229	m2	250	57 250 €
remblayage avec des graviers et terre sur une profondeur de 0,5 m - opvullen met grind en aarde tot een diepte van 0,5 m		168	m2	150	25 200 €
éclairage - verlichting		397	m2	30	11 910 €
TVA - BTW		21	%		47 174,40 €
Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. PEB.ACO)		8	%		17 971,20 €
TVA études		21	%		3 773,95 €
Assurances		2,5	%		5 616,00 €
CSS (Coordination Sécurité Santé)		2,5	%		5 616,00 €
Révision de prix		10	%		22 464,00 €
<b>TOTAL TVAC</b>					<b>327 256 €</b>
<b>3.1.3 C OSTENDE 92</b>		<b>LE JARDIN VIVANT</b>			
<b>OOSTENDE 92</b>		<b>HET BRUISENDE TUIN</b>			
Achat - Kopen Notaire - Notaris		Dans la fiche de l'opération 1.2 in het programma operatie 1.2 bestand			
<b>PHASE #1 - Préparation du site : désamiantage, déconstruction sélective et/ou démolition, et dépollution</b>					
<b>FASE 1 - Terreinvorbereiding: asbestverwijdering, selectieve deconstructie en/of sloop en bodemsanering</b>					
Désamiantage : éventuel enlèvement de l'amiante en toiture - verwijdering van asbest mogelijke verwijdering van asl van daken					€/m2
Deconstruction selective ou démolitions hangars à l'arrière					
Démolition garage à l'entrée Garage afbraak bij de ingang		104	m2		déjà inclus dans le projet brique
1er - 1e verdiepingDé-construction sélective ou démolition du grand hangar à l'arrière - rdc		204	m2	150	30 600 €
Selectieve sloop of afbraak van de grote schuur aan de achterkant - begane grond		204	m2	150	30 600 €
Dé-construction sélective ou démolition du grand hangar à l'arrière - 1er étage		204	m2	150	30 600 €
Selectieve ontmanteling of sloop van de grote schuur aan de achterkant - 1e verdieping					
Démolition annexes		38	m2	150	5 700 €
Afbraak van bijgebouwen					
BUDGET "CIRCULARITÉ ET RÉEMPLOI" (des éléments et matériaux) et RÉMISE EN ÉTAT (de la structure du toit pour les plantes grimpanes ou les panneaux photovoltaïques)					forfait
BEGROTING "CIRCULATIE EN HERGEBRUIK" (van elementen en materialen) en REPAIR (van de dakstructuur voor klimplanten of fotovoltaïsche panelen).					25 000 €
<b>PHASE #2 - Aménagement paysager</b>					
<b>FASE 2 - Landscaping</b>					
Réparation des murs mitoyens et des dalles des hangars (pour contenir le risque d'infiltration d'eau dans les sols pollués) - Reparatie van tussenmuren en hangarplaten (om het risico te beperken dat water in de vervuilde grond sijpelt)					forfait
					6 000 €
<b>Aménagement paysager - Landscaping</b>					
Aménagement des grilles d'entrée Toegangspoorten plaatsen					forfait
					90 000 €
remblayage avec des graviers et terre sur une profondeur de 0,5 m - opvullen met grind en aarde tot een diepte van 0,5 m		340	m2	150	51 000 €
éclairage - verlichting		340	m2	30	10 200 €
TVA - BTW		21	%		52 311,00 €
Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. PEB.ACO)		8	%		19 928,00 €
TVA études		21	%		4 184,88 €
Assurances		2,5	%		6 227,50 €
CSS (Coordination Sécurité Santé)		2,5	%		6 227,50 €
Révision de prix		10	%		24 910,00 €
<b>TOTAL TVAC</b>					<b>362 889 €</b>
<b>3.1.3 D OSTENDE 74</b>		<b>LE JARDIN VIVANT</b>			
<b>OOSTENDE 74</b>		<b>HET BRUISENDE TUIN</b>			
Achat - Kopen Notaire - Notaris		Dans la fiche de l'opération 1.3 in het programma operatie 1.3 bestand			
<b>PHASE #1 - Préparation du site : désamiantage, déconstruction sélective et/ou démolition, et dépollution</b>					
<b>FASE 1 - Terreinvorbereiding: asbestverwijdering, selectieve deconstructie en/of sloop en bodemsanering</b>					
Désamiantage - verwijdering van éventuel enlèvement de l'amiante en toiture - mogelijke verwijdering van asbest van daken					€/m2
Deconstruction selective ou démolitions hangars à l'arrière					
1er - 1e verdiepingDé-construction sélective ou démolition du grand hangar à l'arrière - rdc		442	m2	85	37 570 €
Dé-construction sélective ou démolition du grand hangar à l'arrière - 1er étage		442	m2	85	37 570 €
Démolition annexes		23	m2	150	3 450 €
BUDGET "CIRCULARITÉ ET RÉEMPLOI" (des éléments et matériaux) et RÉMISE EN ÉTAT (de la structure du toit pour les plantes grimpanes ou les panneaux photovoltaïques)					forfait
BEGROTING "CIRCULATIE EN HERGEBRUIK" (van elementen en materialen) en REPAIR (van de dakstructuur voor klimplanten of fotovoltaïsche panelen).					25 000 €
<b>PHASE #2 - Aménagement paysager</b>					
<b>FASE 2 - Landscaping</b>					
Remise en état de la toiture et du sol du shed comme espace passage couvert Restauratie van het dak en de vloer van de hangar als overdekte doorgangsruiimte		469	m2	450	211 050 €
<b>Aménagement paysager - Landscaping</b>					
Aménagement des grilles d'entrée Toegangspoorten plaatsen					forfait
					50 000 €
Éventuelle remise en état de la structure et du sol des "sheds" Mogelijke restauratie van de structuur en de vloer van de industriële hallen					
remblayage avec des graviers et terre 2,5 m dans les parties en contre-bas - opvullen met grind en 2,5 m aarde in de lagere gebiedsplein		198	m2	250	49 500 €
remblayage avec des graviers et terre sur une profondeur de 0,5 m - opvullen met grind en aarde tot een diepte van 0,5 m		794	m2	150	119 100 €
éclairage - verlichting		1461	m2	30	43 830 €
TVA - BTW		21	%		121 184,70 €
Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. PEB.ACO)		8	%		46 165,60 €
TVA études		21	%		9 694,78 €
Assurances		2,5	%		14 426,75 €
CSS (Coordination Sécurité Santé)		2,5	%		14 426,75 €
Révision de prix		10	%		57 707,00 €
<b>TOTAL TVAC</b>					<b>840 676 €</b>

## Planning





# Étude comparative - Vergelijkende studie



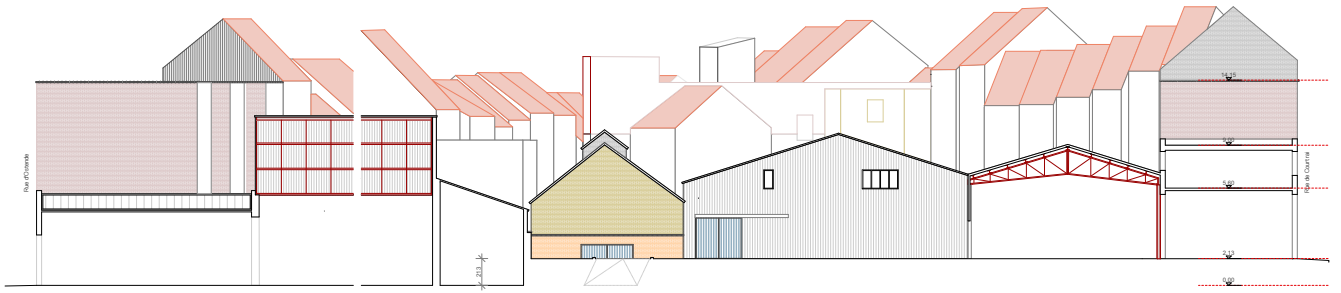
Benchmarking (à la même échelle graphique) des jardins publics en intérieur d'îlots à Bruxelles.  
 Benchmarking (op dezelfde grafische schaal) van openbare tuinen in Brusselse huizenblokken



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

Fotomontage van een dwarsdoorsnede van een potentiële platentuin.

## 2 - Les espaces publics - De openbare ruimten



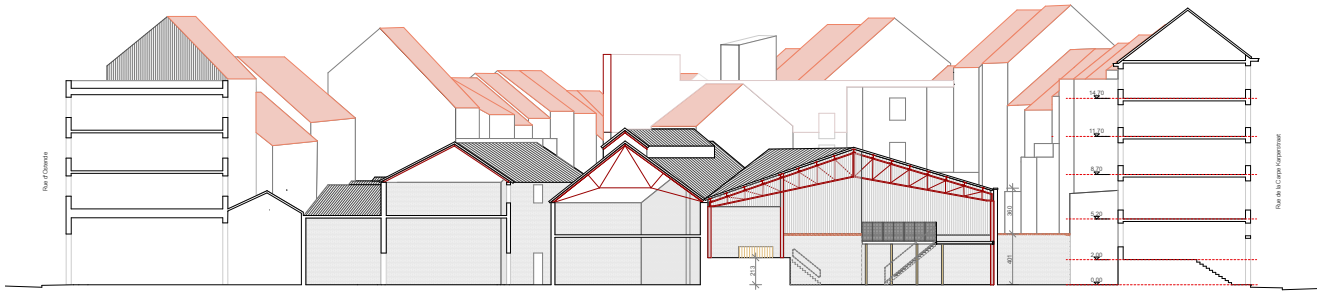
Coupes indicative de l'îlot.  
Indicatieve doorsneden van het huizenblok.



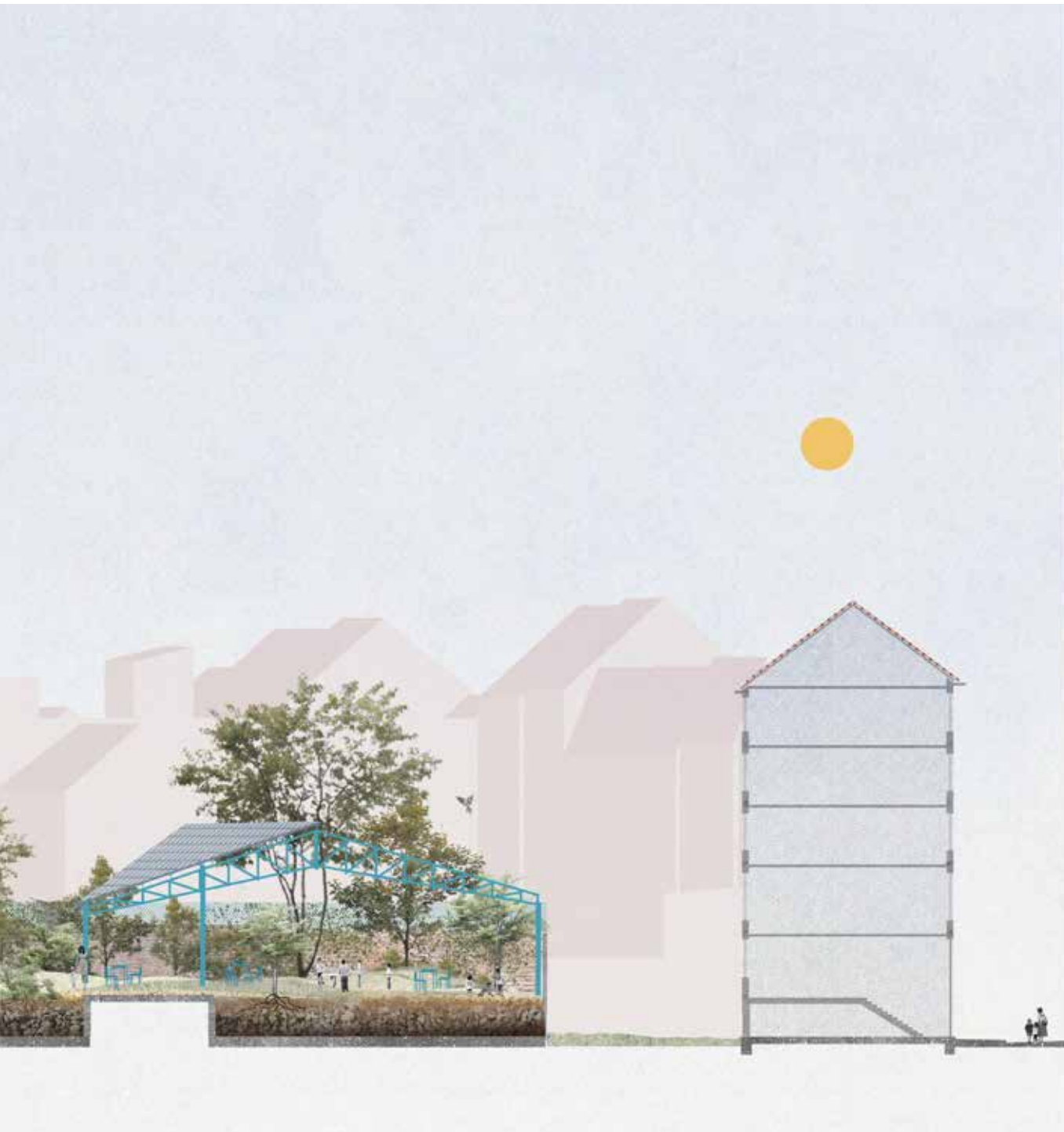


Photomontage de la coupe d'un potentiel aménagement du jardin « sur dalle ».  
Fotomontage van een dwarsdoorsnede van een potentiële platentuin.

## 2 - Les espaces publics - De openbare ruimten

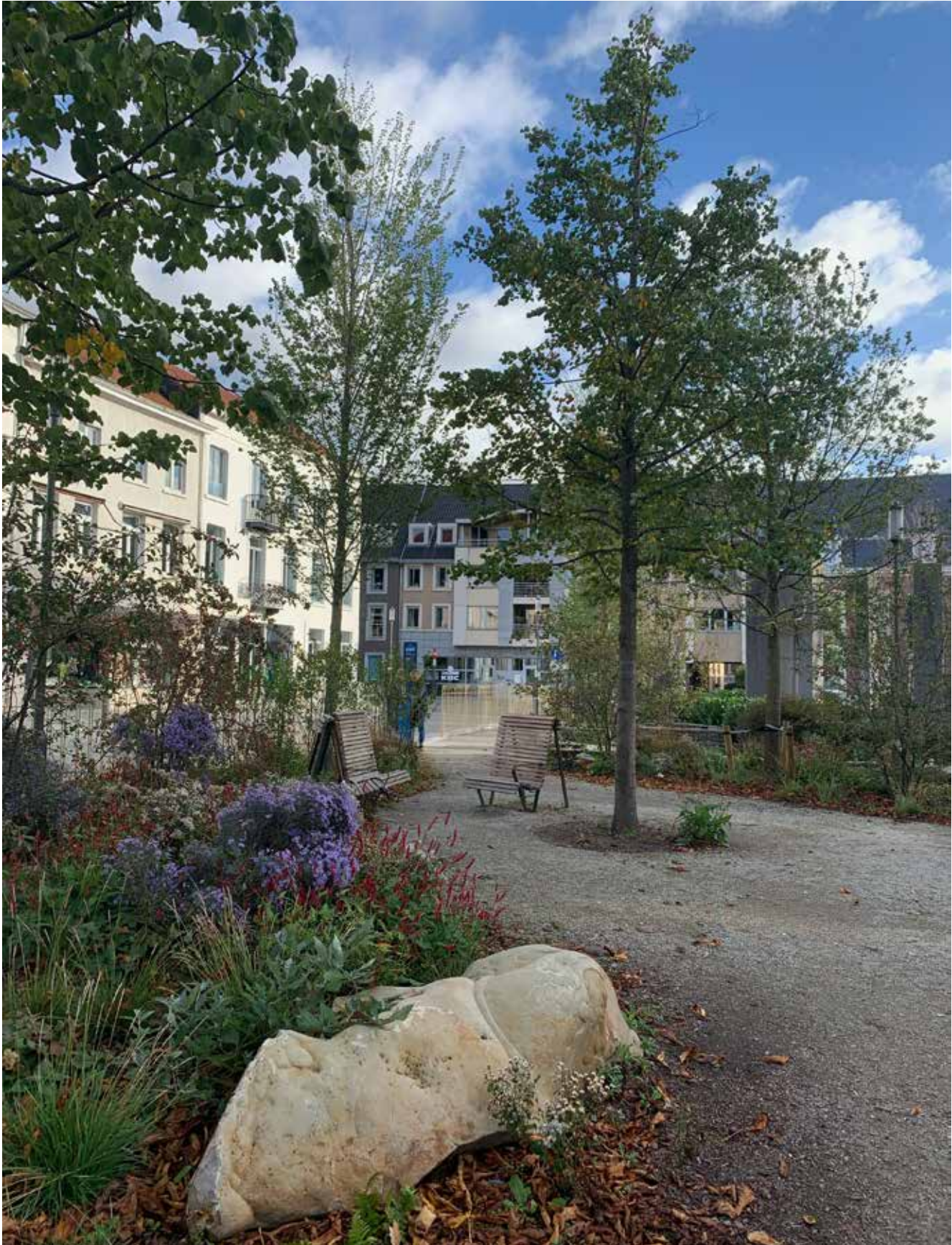


Coupes indicative de l'îlot.  
Indicatieve doorsneden van het huizenblok.



## Références - Referenties

### **Le jardin** **De tuin**



Grande place - Tirlemont / Grote Markt - Tienen  
51N4E



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



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



Jardin Fondation Cartier - Paris / Parijs



Grande place Tirlemont - Grote Markt Tienen  
51N4E architects



Grande place Tirlemont - Grote Markt Tienen  
51N4E architects





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



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



Melopee - Gand / Gent  
XDGA



Rue de Fiennes - Anderlecht / Fiennesstraat - Anderlecht



Mazaran - Lyon  
LFA

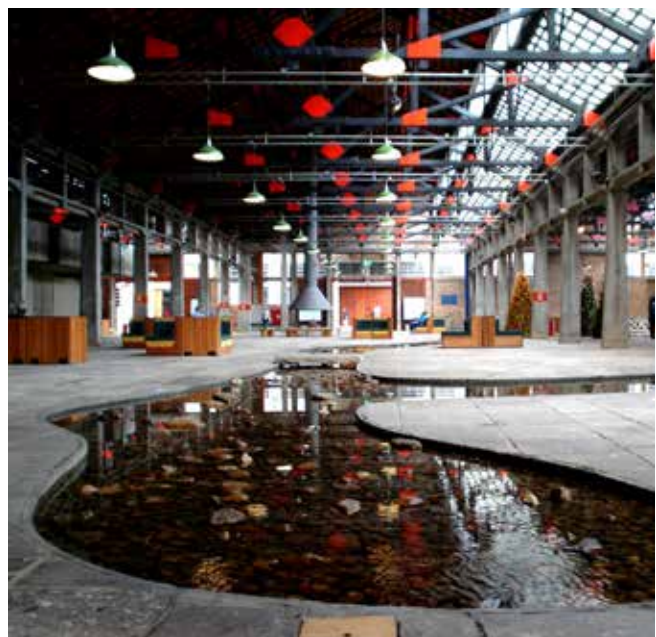
**Valoriser le déjà là**  
**Het bestaande opwaarderen**



Bijgaardepark - Gand/Gent



Fabrics Lina Bo Bardi - Brésil / Brazilië





Bijgaardepark - Gand/Gent



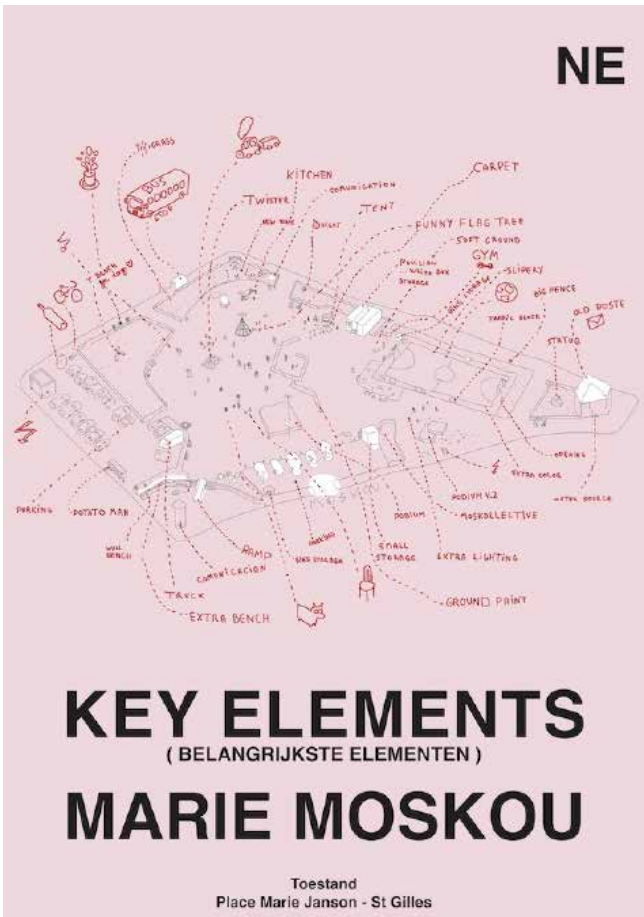
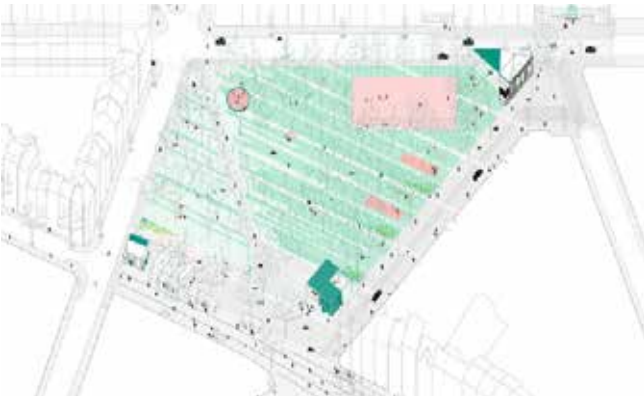
Asiat Park - Vilvorde / Vilvorde

## Un jardin évolutif Een evolutieve tuin



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

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



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

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

Marie Moskous, Toestand, project par le bureau Viganò

## Local de quartier - Cantine Wijk lokaal - kantine



Local de quartier parc Reine-Verte - Schaerbeek



Local de quartier et sanitaires Parc Liedekerke



Restaurant social parc Reine-Verte - Schaerbeek



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



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



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



Tour et Taxis Parkfarm - BE



La pousse qui Pousse, Saint Gilles - Sint Gillis



# Matérialités Materialiteit



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

Sols perméables  
Graviers et dolomies  
Doordlatende bodems  
Grind en dolomiet



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

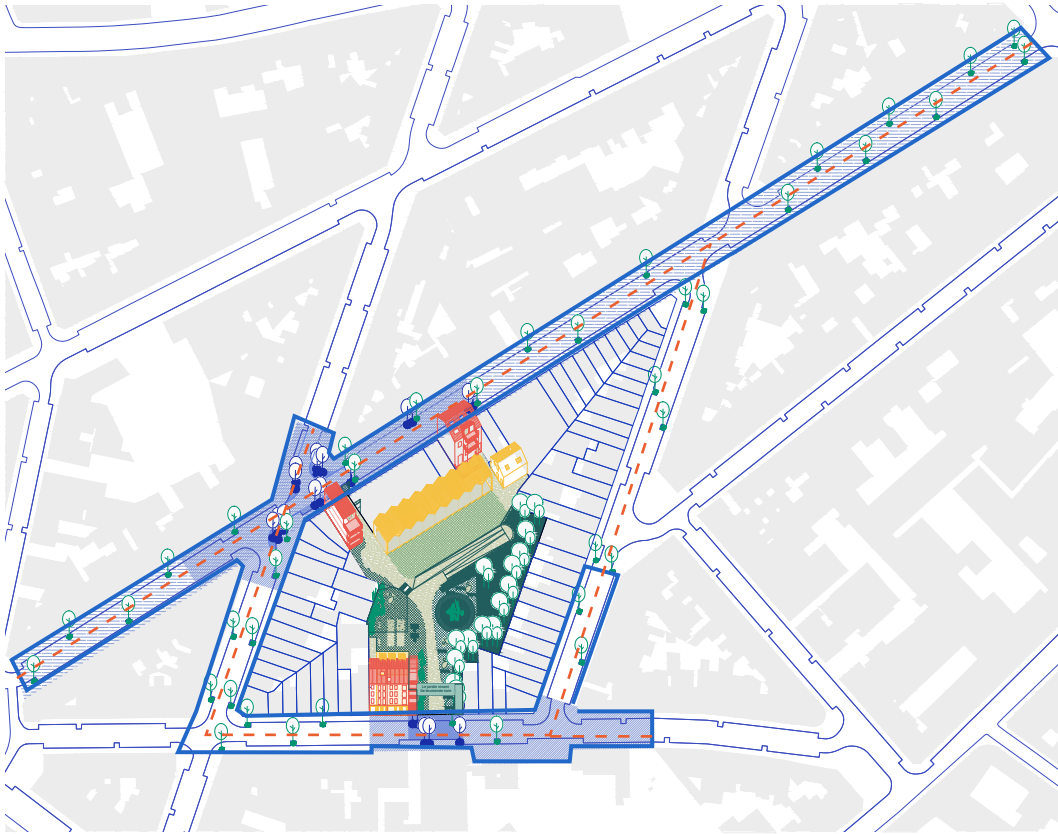


Sol(s)  
tester et déminéraliser (si possible)  
Bodemonderzoek en demineralisatie (indien mogelijk)

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

## 3.2.1 Aménagement test participatif et accompagnement à la végétalisation des façades

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



Localisation et périmètre de l'opération 3.2.1

Locatie en perimeter van operatie 3.2.1

### Situation existante

#### Localisation

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

#### Informations générales

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

### Bestaande toestand

#### Lokalisatie

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

#### Algemene info

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



Rue d'Ostende  
Oostendestraat



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

## Données du projet

### Description du projet

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

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

## Gegevens van het project

### Omschrijving van het project

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

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

## Programme détaillé

Superficie concernée par le projet ..... 12 196 m<sup>2</sup>  
Aménagement test..... m<sup>2</sup> à définir

## Porteur de projet et partenaires

### Porteur(s) de projet

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

### Partenariat(s) envisagé(s)

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

## Conditions de réussite

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

## Gedetailleerd programma

Betreffende opp. van het project: ..... 12.196 m<sup>2</sup>  
Testopstelling ..... m<sup>2</sup> te definiëren

## Projectdrager en partners

### Projecthouder(s)

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

### Gepland(e) partnership(s)

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

## Slaagvoorwaarden

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



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

## Recommandations

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

## Plan financier

Le coût porté par le CACI est de 43.560 euros TVAC.

## Planning

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

## Aanbevelingen

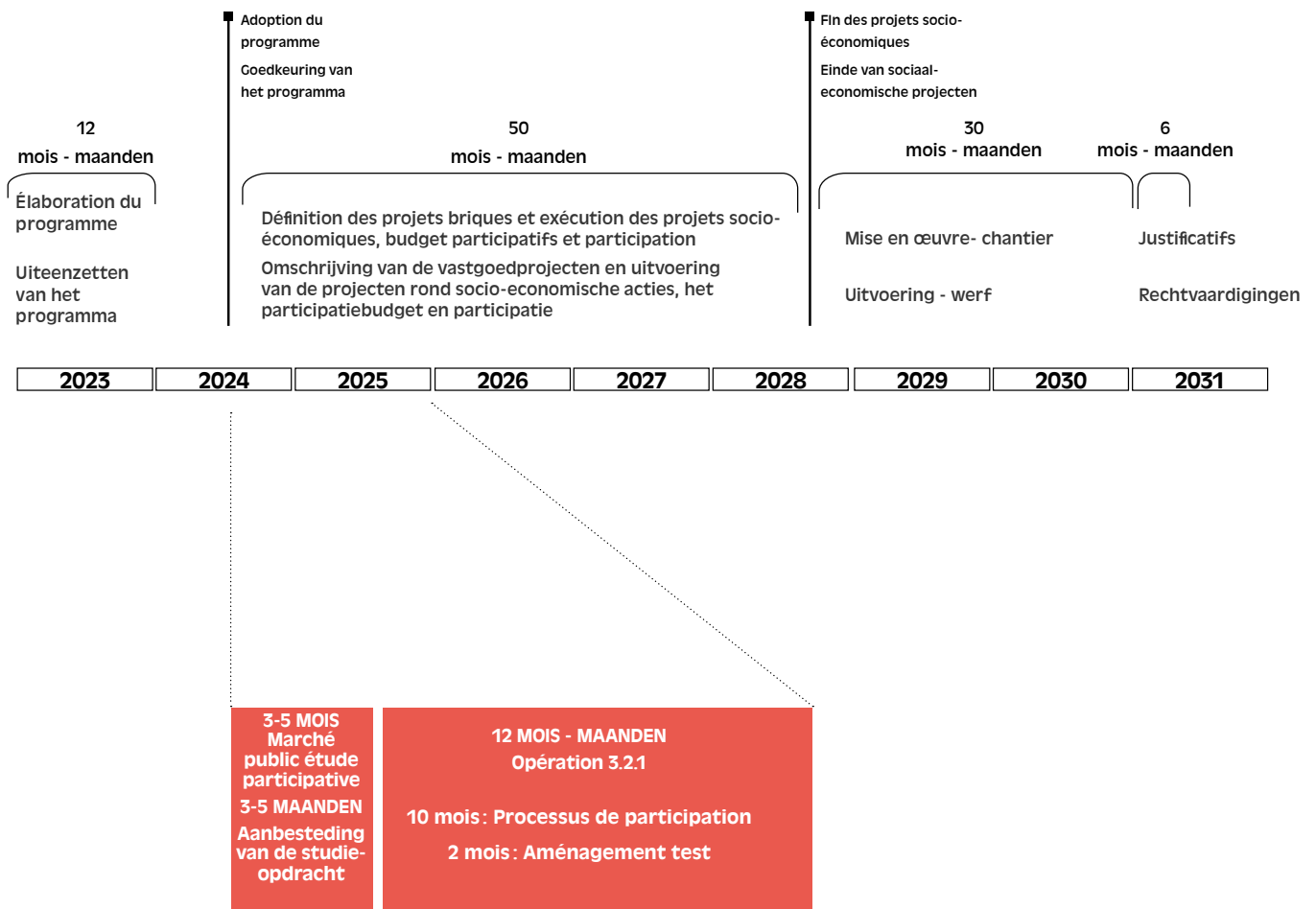
- De strategieën voor geïntegreerd regenwaterbeheer (GRWB) integreren in de te testen inrichtingen, met aandacht voor de risico's verbonden aan de verontreiniging van de bodem (en het grondwater) die niet tot de bebouwde percelen beperkt blijft.
- Het gebruik van duurzame materialen nastreven (recyclage,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

## Financieel plan

De kosten gedragen door het AHC bedragen 43.560 euro incl. btw.

## Planning

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

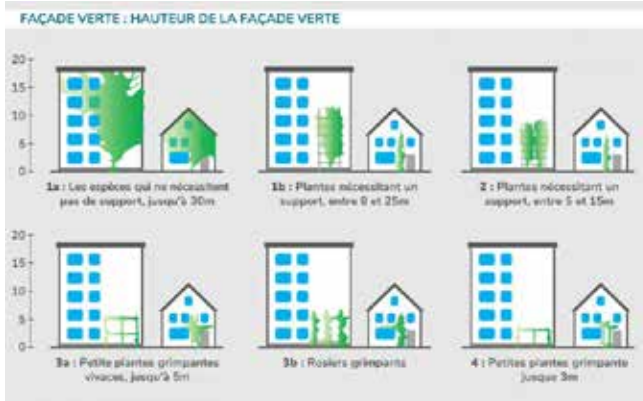


## Références - Referenties



Espaces publics Tivoli, Bruxelles - Openbare ruimten Tivoli, Brussel

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



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



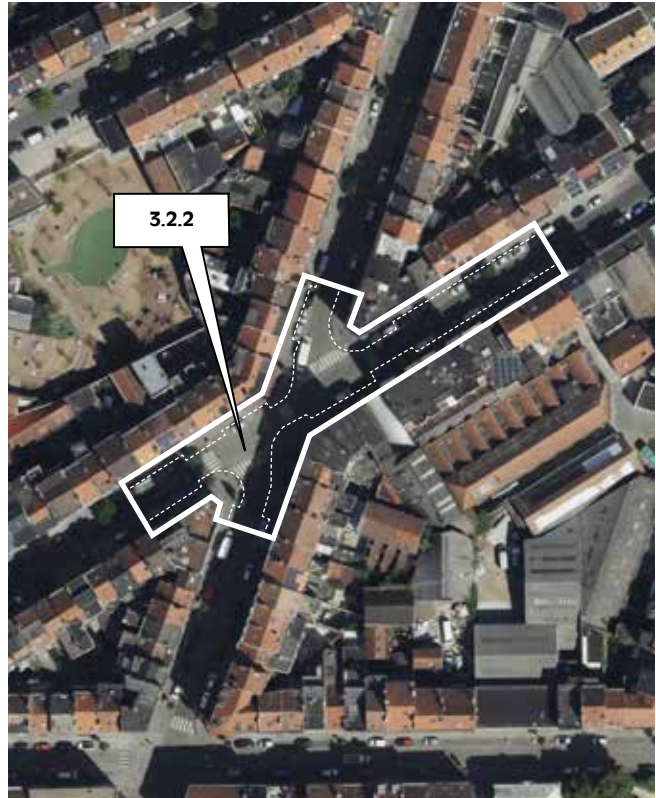
Different examples de plantation intensive en voirie - Verschillende voorbeelden van intensieve wegbeplanting



Different examples de plantes grimpantes en façade - Verschillende voorbeelden van klimplanten in gevels

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

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



Localisation et périmètre de l'opération 3.2.2

Locatie en perimeter van operatie 3.2.2

### Situation existante

#### Localisation

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

#### Informations générales

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

#### Opération(s) associée(s) :

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

### Bestaande toestand

#### Lokalisatie

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

#### Algemene info

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

#### Verwante actie(s) :

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





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



## Données du projet

### Description du projet

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

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

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

### Programme détaillé

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

## Gegevens van het project

### Omschrijving van het project

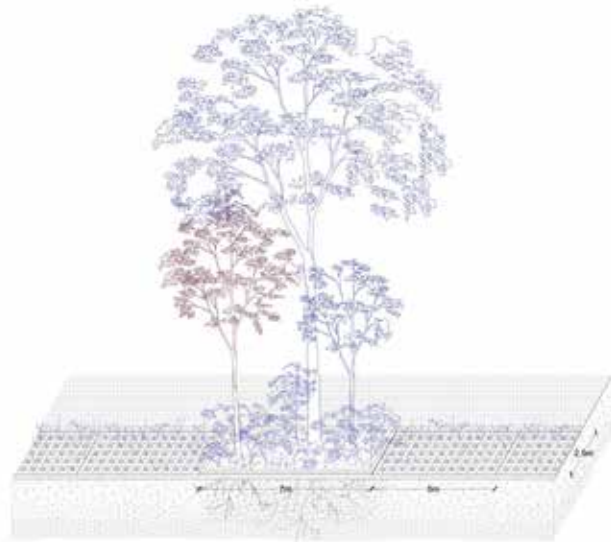
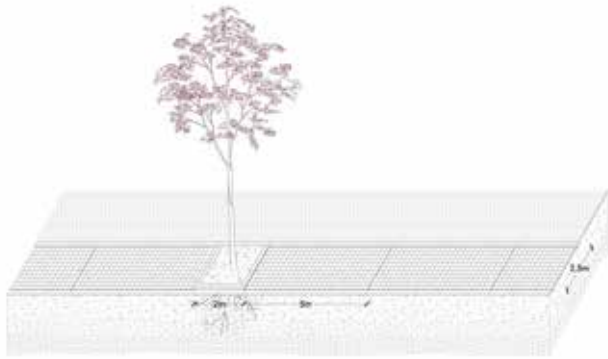
Het project streeft naar een inrichtingsstrategie die het groene net kan bevorderen en de infiltratie van het regenwater kan vertragen d.m.v. « beplante oases ». Dit project is toegespitst op de parkeerstroken in een perimeter vastgelegd op de kruising van twee straten (Oostendestraat en Vanderdussenstraat).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

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

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

### Gedetailleerd programma

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



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

De Participatieladder van Sherry Arnstein is een eerste hulpmiddel

## Porteur de projet et partenaires

### Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek - Saint- Jean

### Partenariat(s) envisagé(s)

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

## Conditions de réussite

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

## Projectdrager en partners

### Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

### Gepland(e) partnership(s)

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

## Slaagvoorwaarden

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

## Recommandations

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

## Plan financier

Le financement du CACI est de 63.457 euros TVAC.

## Aanbevelingen

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

## Financieel plan

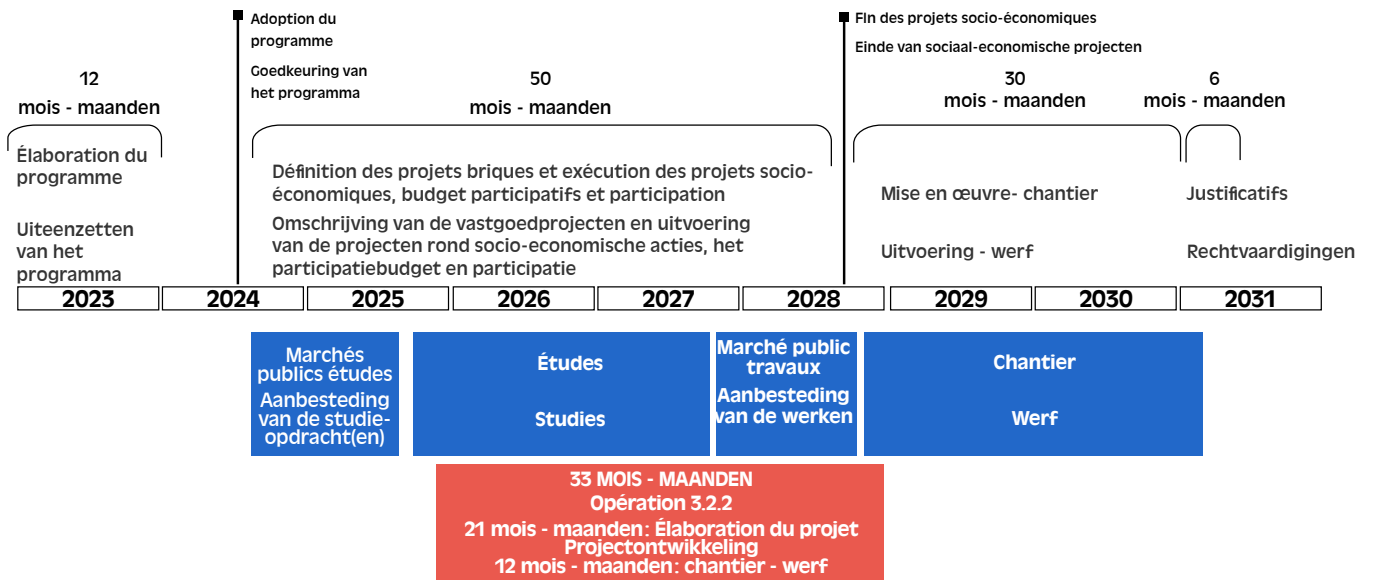
De financiering van het AHC bedraagt 63.457 euro incl. btw.

## Planning

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

## Planning

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



## Références - Referenties



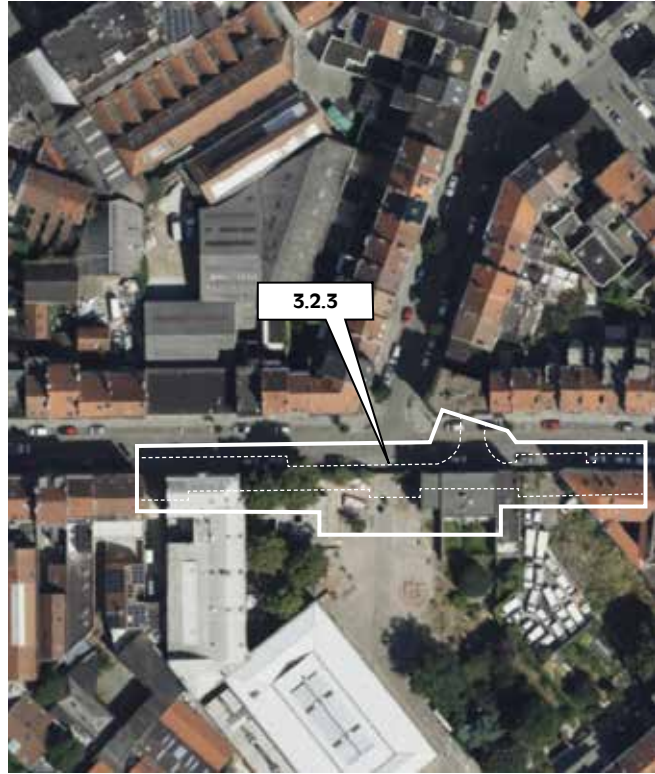
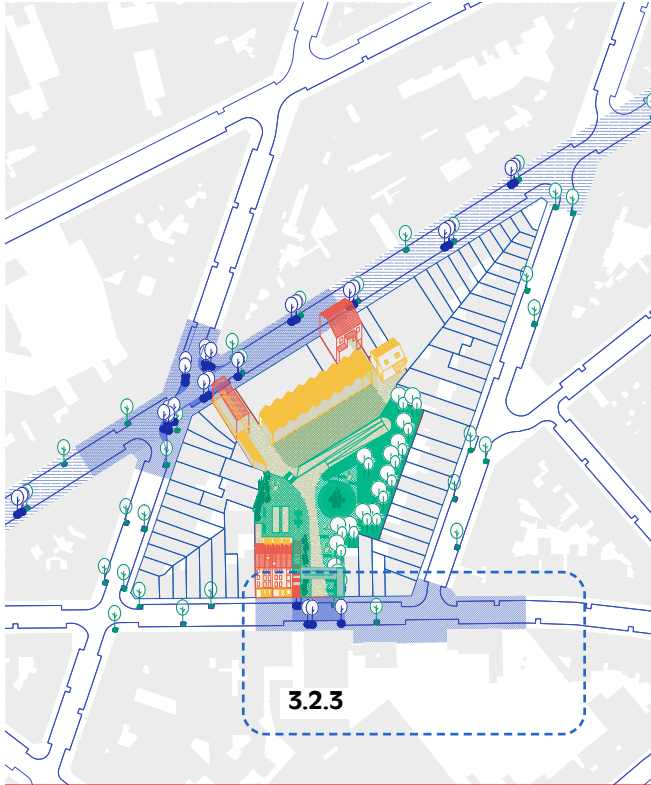
Tracé de l'eau - Forest  
Parcours de l'eau - Forest



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

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

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



Localisation et périmètre de l'opération 3.2.2

Locatie en perimeter van operatie 3.2.2

### Situation existante

#### Localisation

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

#### Informations générales

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

#### Opération(s) associée(s):

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

### Bestaande toestand

#### Lokalisatie

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

#### Algemene info

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

#### Verwante actie(s):

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



Vue du carrefour eentre la rue Ostende et la rue Vanderdussen

Vue du croisement rue Ostende et rue Vanderdussen

## Données du projet

### Description du projet

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

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

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

### Programme détaillé

Superficie concernée par le projet (estimation) . . . 1 600 m<sup>2</sup>  
 Oasis plantées . . . . . 400 m<sup>2</sup>  
 Traversés/Trottoirs. . . . . 1 200 m<sup>2</sup>

## Gegevens van het project

### Omschrijving van het project

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

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

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

### Gedetailleerd programma

Betreffende opp. van project (schatting) . . . . . 1.600 m<sup>2</sup>  
 Beplante oases . . . . . 400 m<sup>2</sup>  
 Oversteekplaatsen/trottoirs. . . . . 1.200 m<sup>2</sup>

## Porteur de projet et partenaires

### Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek - Saint- Jean

### Partenariat(s) envisagé(s)

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

## Conditions de réussite

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

## Recommandations

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

## Projectdrager en partners

### Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

### Gepland(e) partnership(s)

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

## Slaagvoorwaarden

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

## Aanbevelingen

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

## Plan financier

Le coût total de l'opération est de 597.240 euros.

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

Le financement du CACI est de 30.000 euros TVAC.

## Financieel plan

De totale kosten van het project bedragen € 597.240.

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

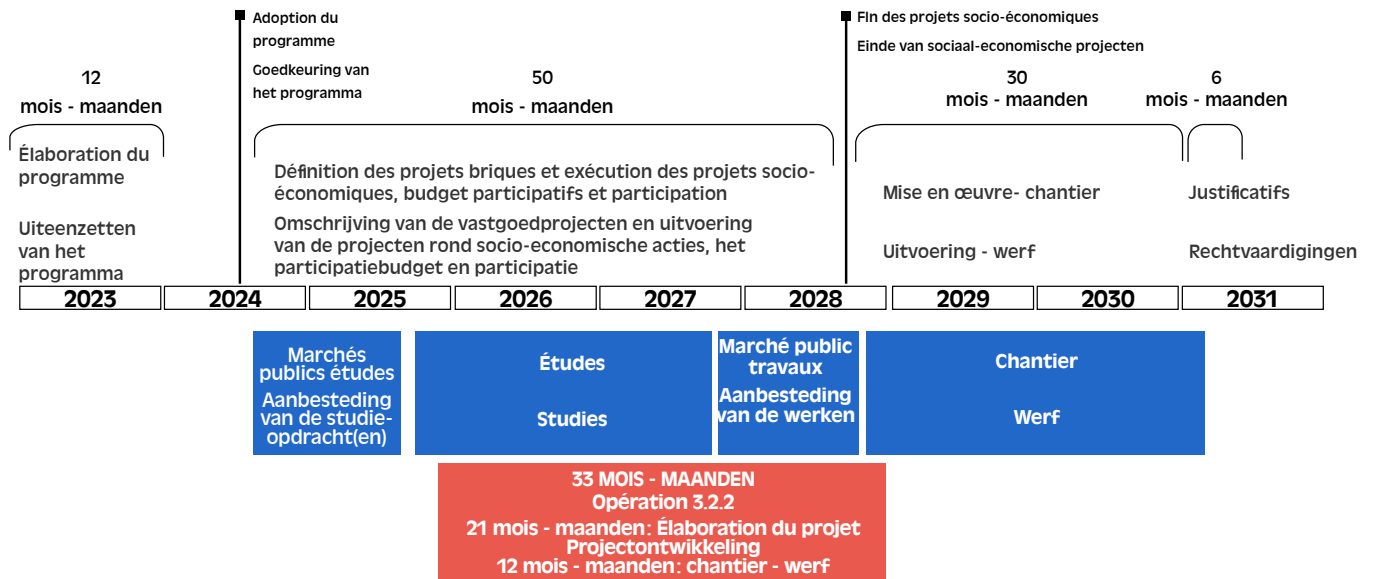
De financiering van het AHC bedraagt 30.000 euro incl. btw.

## Planning

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

## Planning

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



## Références - Referenties



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



Parcours de l'eau - Forest  
Waterparcours - Vorst