

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 20/11/2023
Version pour l'enquête publique

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

0

Axes de projet, phasage et budgets des opérations

Projectassen, fasering en budgetten voor operaties

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

1

Projets briques

Baksteenprojecten

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

3

Les espaces publics

De openbare ruimten

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

5

Les projets socio-économiques

De socio-economische projecten

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

7

Coordination

Coördinatie

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

R

Opérations de réserve

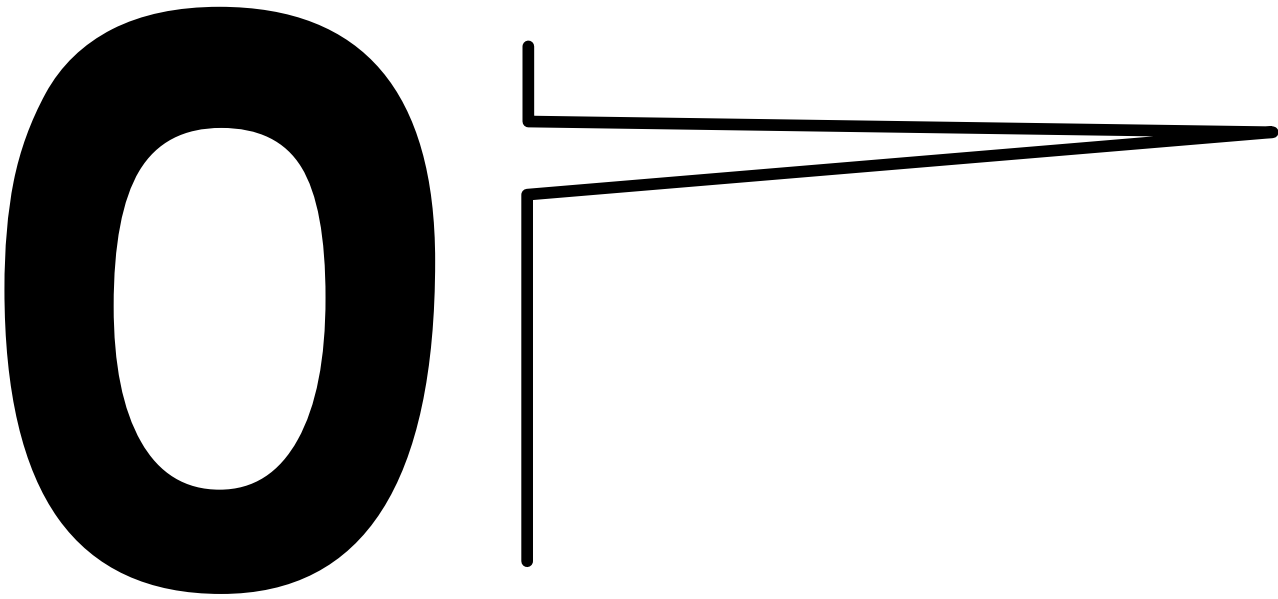
Reserveoperaties

- R.1 **Les « Ateliers de quartier » : rue d'Ostende 74**
De "Wijkworkshops" : Oostendestraat 74
- R.2 **Réaménagement de rue d'Ostende avec 10% 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

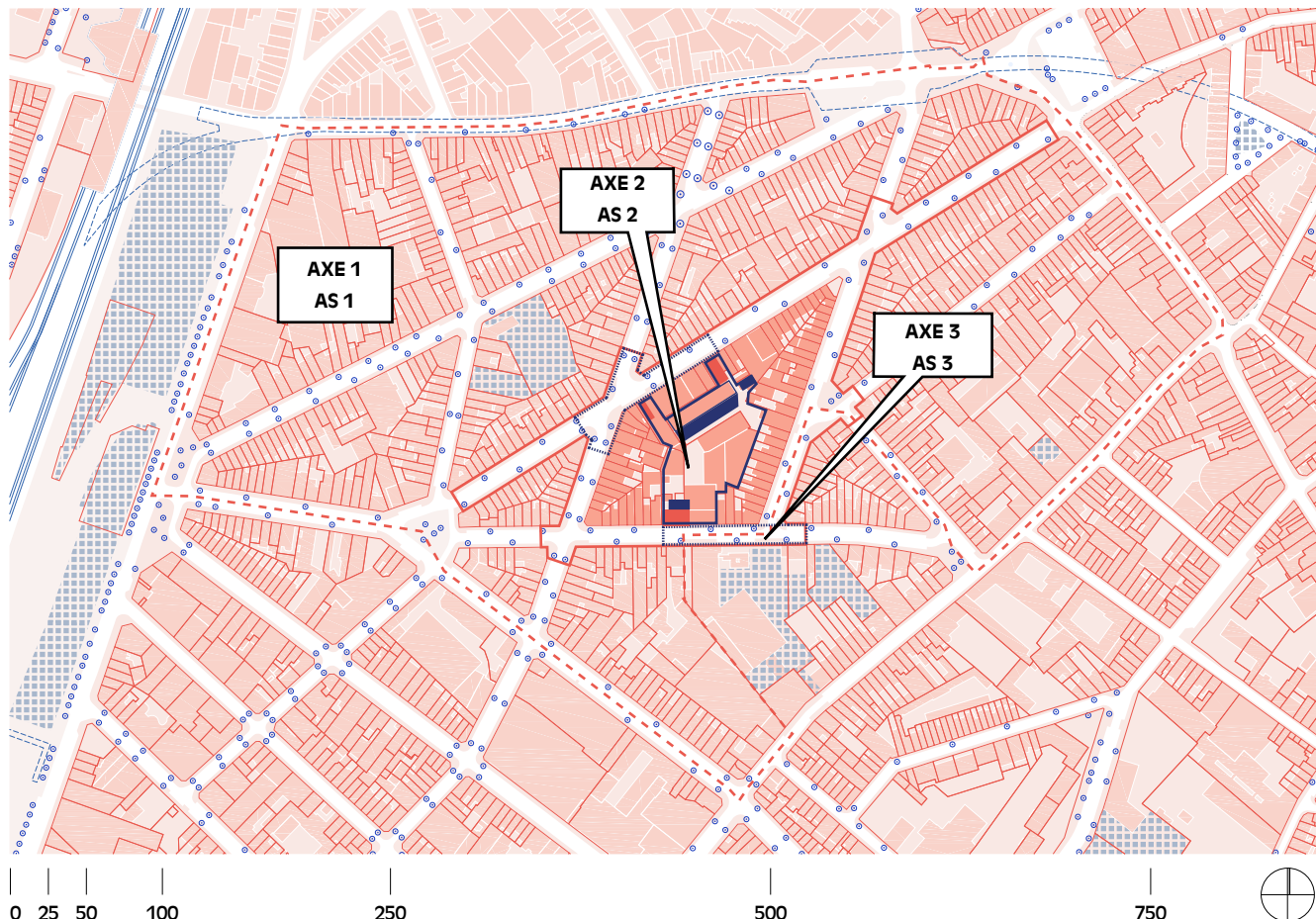
Projectpijlers en overzichtskaart van de acties

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

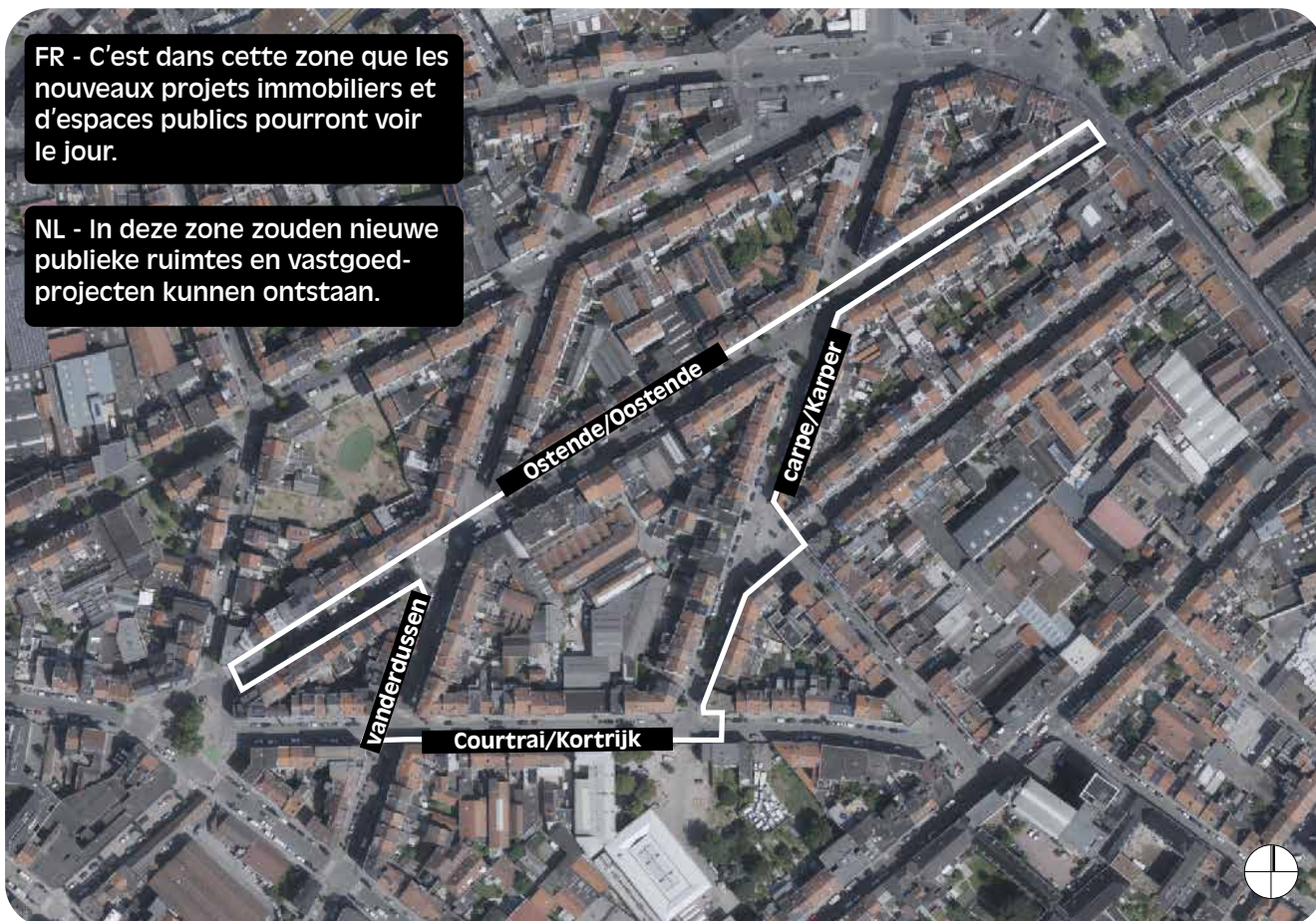
1. les opérations socio-économiques (dans le périmètre associé) qui visent à **aider la rénovation groupée des logements et améliorer le cadre de vie** de l'îlot et du périmètre élargi, y compris on mettant en œuvre un processus de participation ancré dans le long terme qui va aussi gérer les **budgets 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:

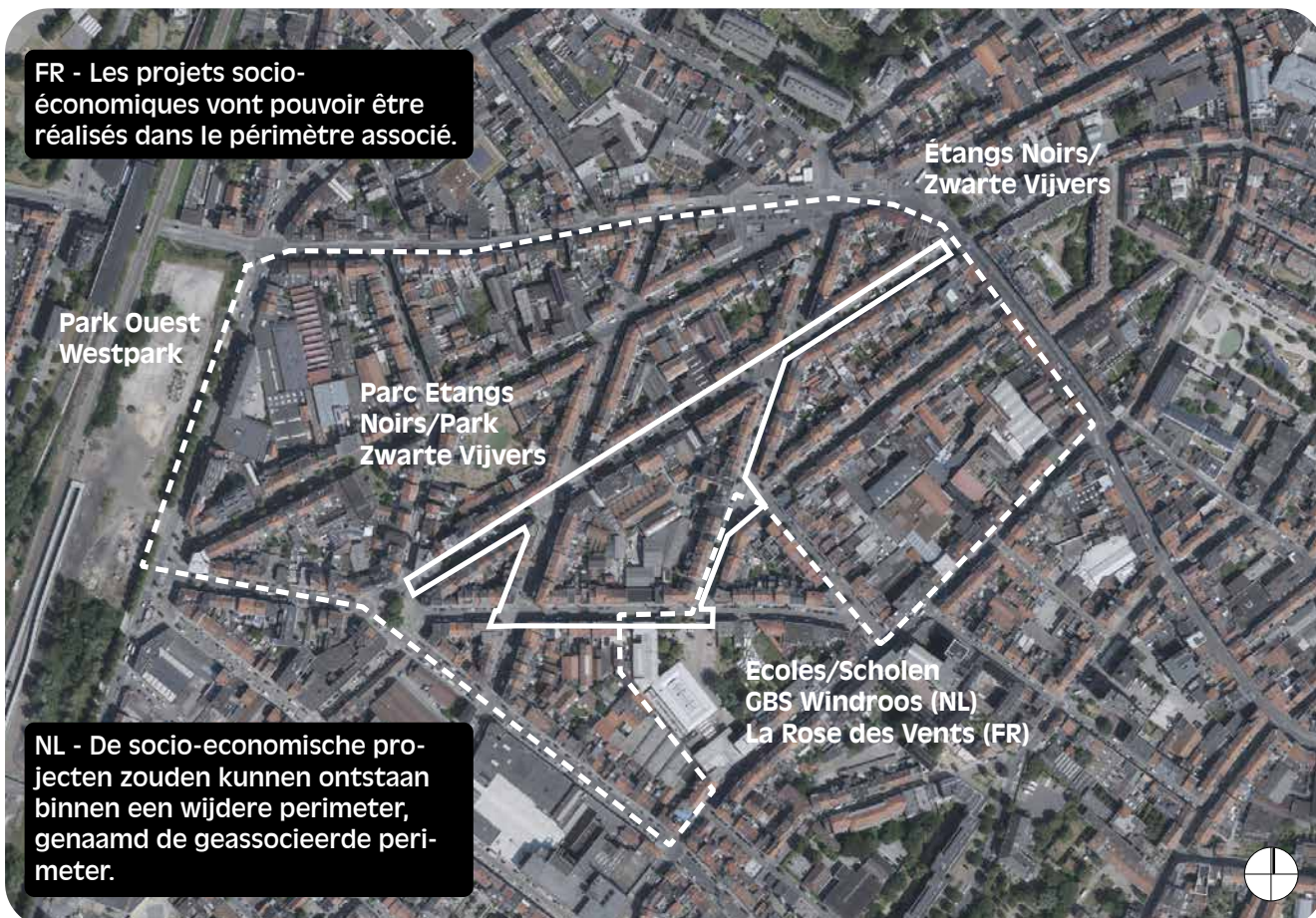
1. de socio-economische acties (binnen de betrokken perimter) **gericht op de ondersteuning van gegroepeerde woningrenovatie en verbetering van het leefomgeving** in het huizenblok en de ruime perimter, inclusief een participatieproces verankerd in het langetermijnbeleid om de **participatiebudgetten**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



Périmètre d'action – Perimeter van de opdracht



Périmètre associé – Geassocieerde perimeter



0.1.1 Aperçu des enjeux et priorités

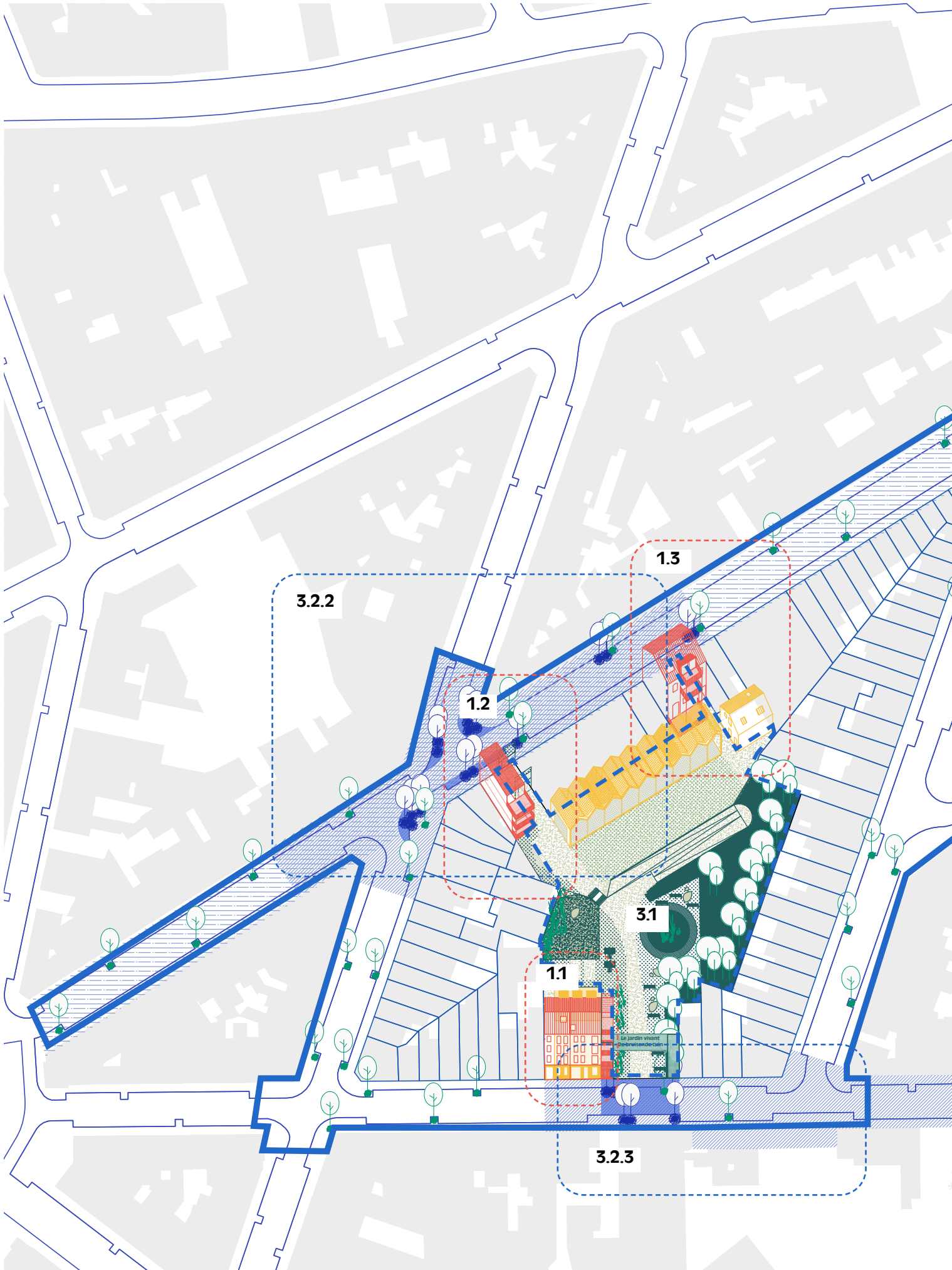
Overzicht van uitdagingen en prioriteiten

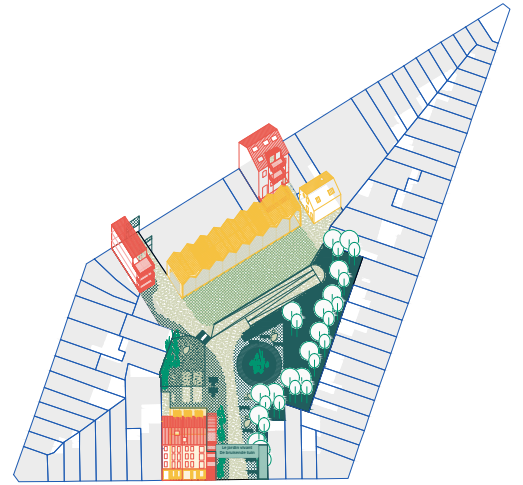
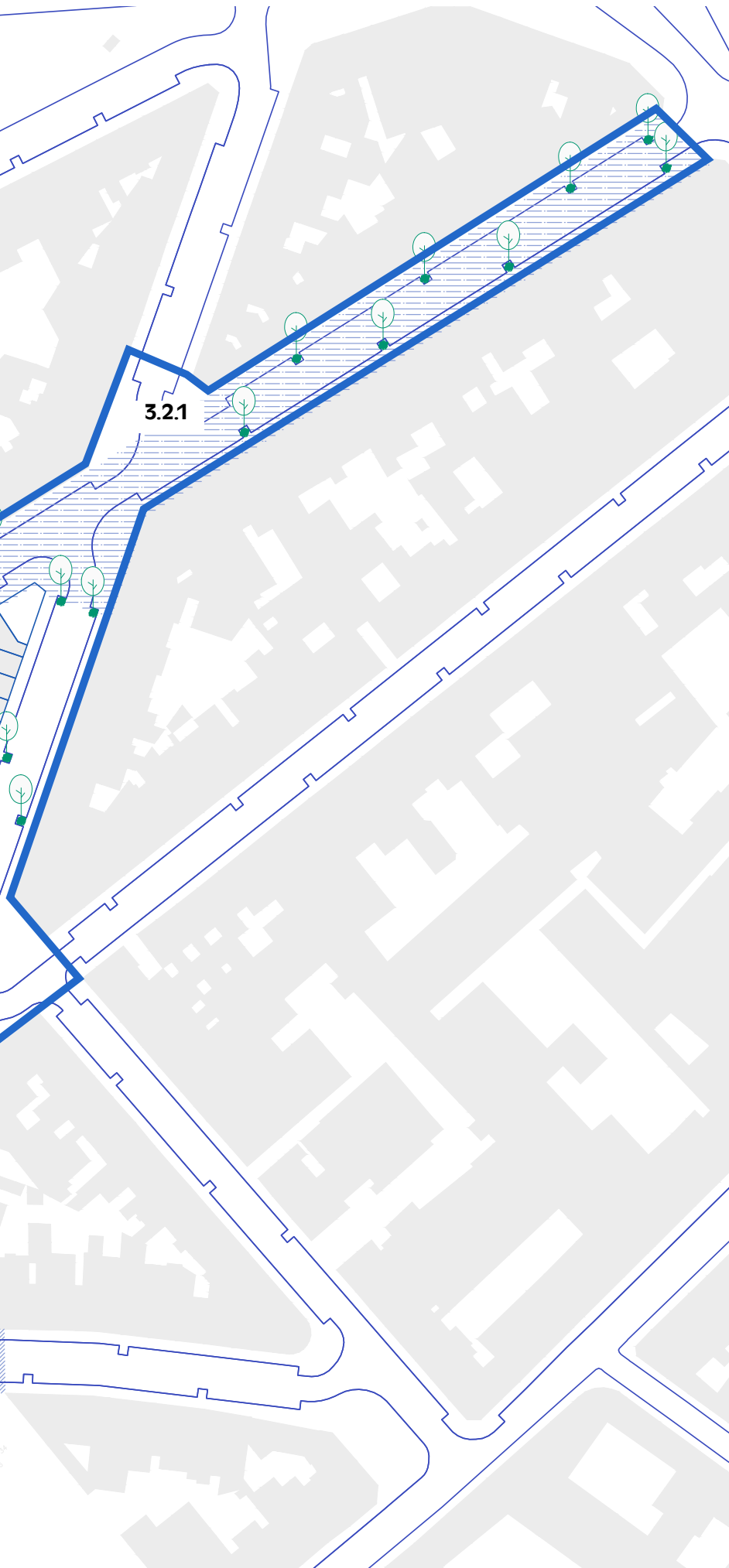
Enjeux et priorités du CACI Courtai-Ostende:

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

Uitdagingen en prioriteiten AHC Kortrijk-Oostende:

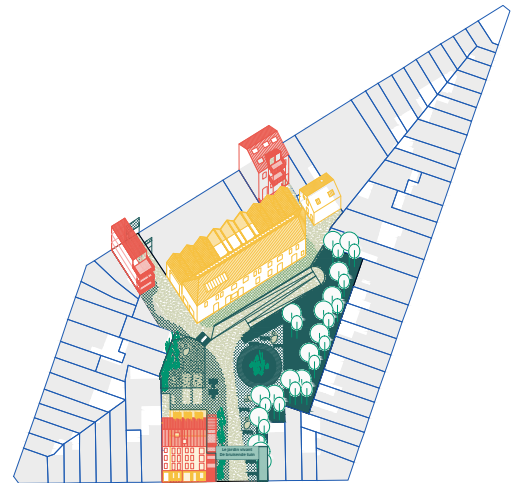
<p>1 Gezelligheid en solidariteit op lange termijn →</p>	<p>1.1 De inclusie van een representatief deel van de bevolking</p> <p>1.2 Participatieve en samenwerkingsprocessen voor de lange termijn opzetten voor toekomstige projecten</p> <p>1.3 Bestrijding van onzekerheid en kwetsbaarheid</p>
<p>2 Welzijn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





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

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



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

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

Légende - Legende

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

0.1.2 Division des opérations par « type »

Verdeling van activiteiten per "soort"

Projets briques

Baksteenprojecten

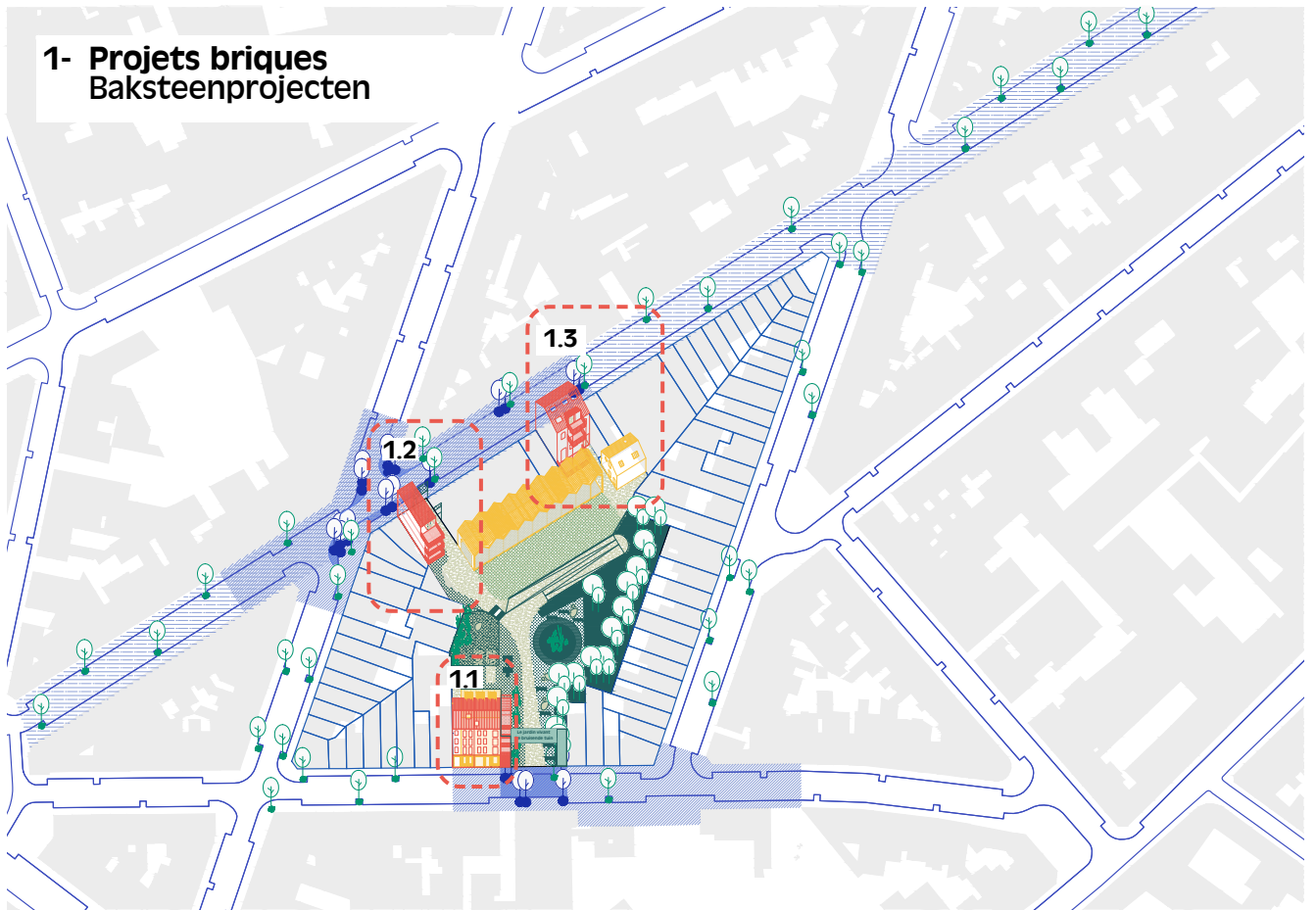
- 1.1 **Équipement de quartier au rdc et logements aux étages :
rue de Courtrai 51-53**
Wijkvoorzieningen op de gelijkvloers en woningen op de bovenverdiepingen :
Kortrijkstraat 51-53
- 1.2 **Logements :
rue d'Ostende 92**
Woningen :
Oostendestraat 92
- 1.3 **Logements et conciergerie :
rue d'Ostende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

Les espaces publics

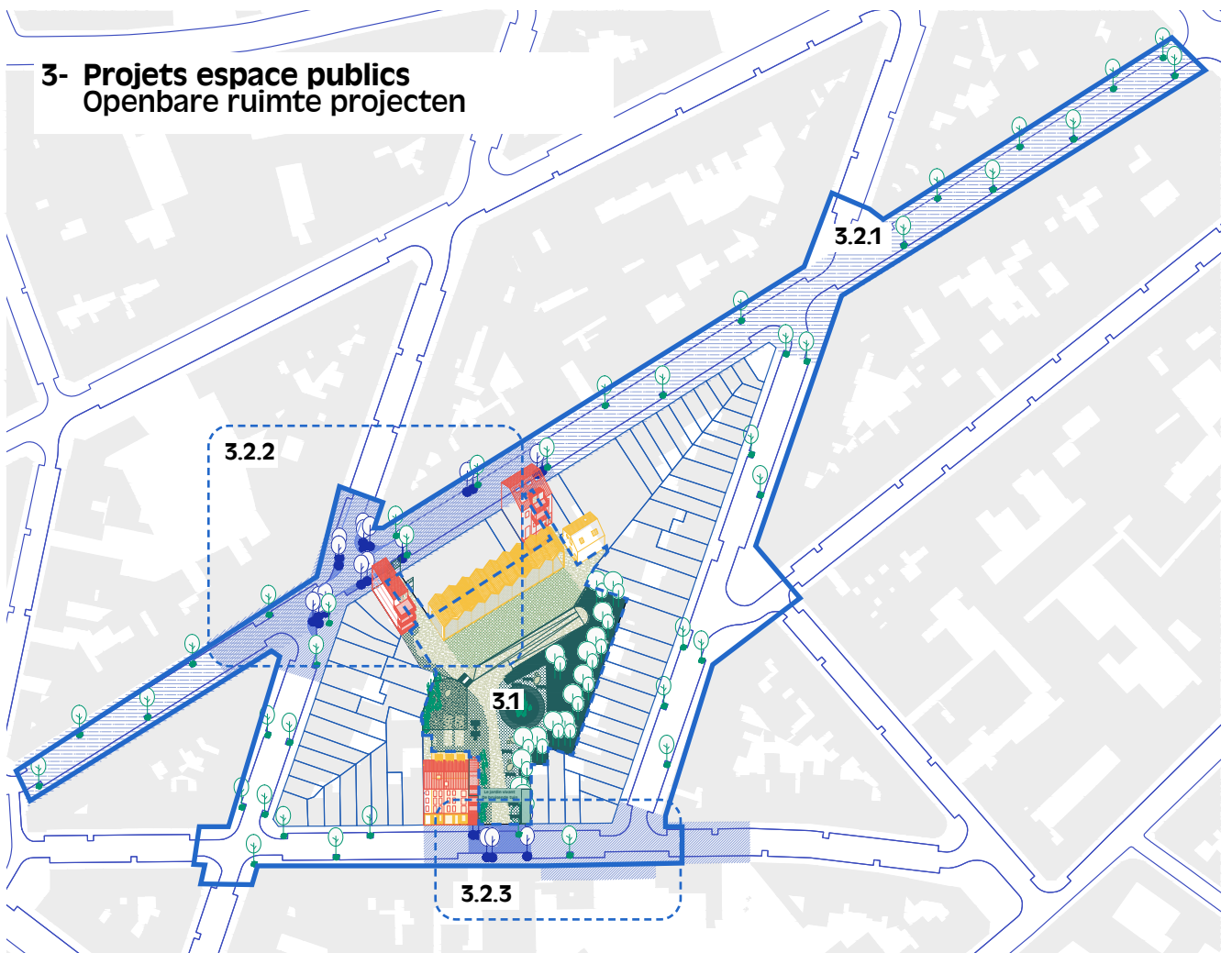
De openbare ruimten

- 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"

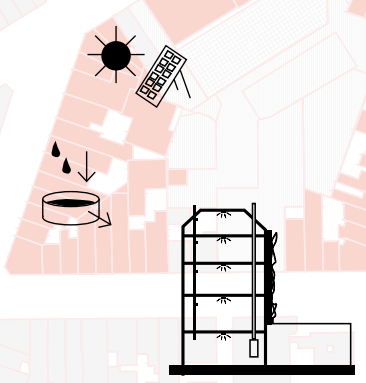
5- Projets socio-économiques Socio-economische projecten

5.1



BUDGET PARTICIPATIF
PARTICIPATIEBUDGET

5.2

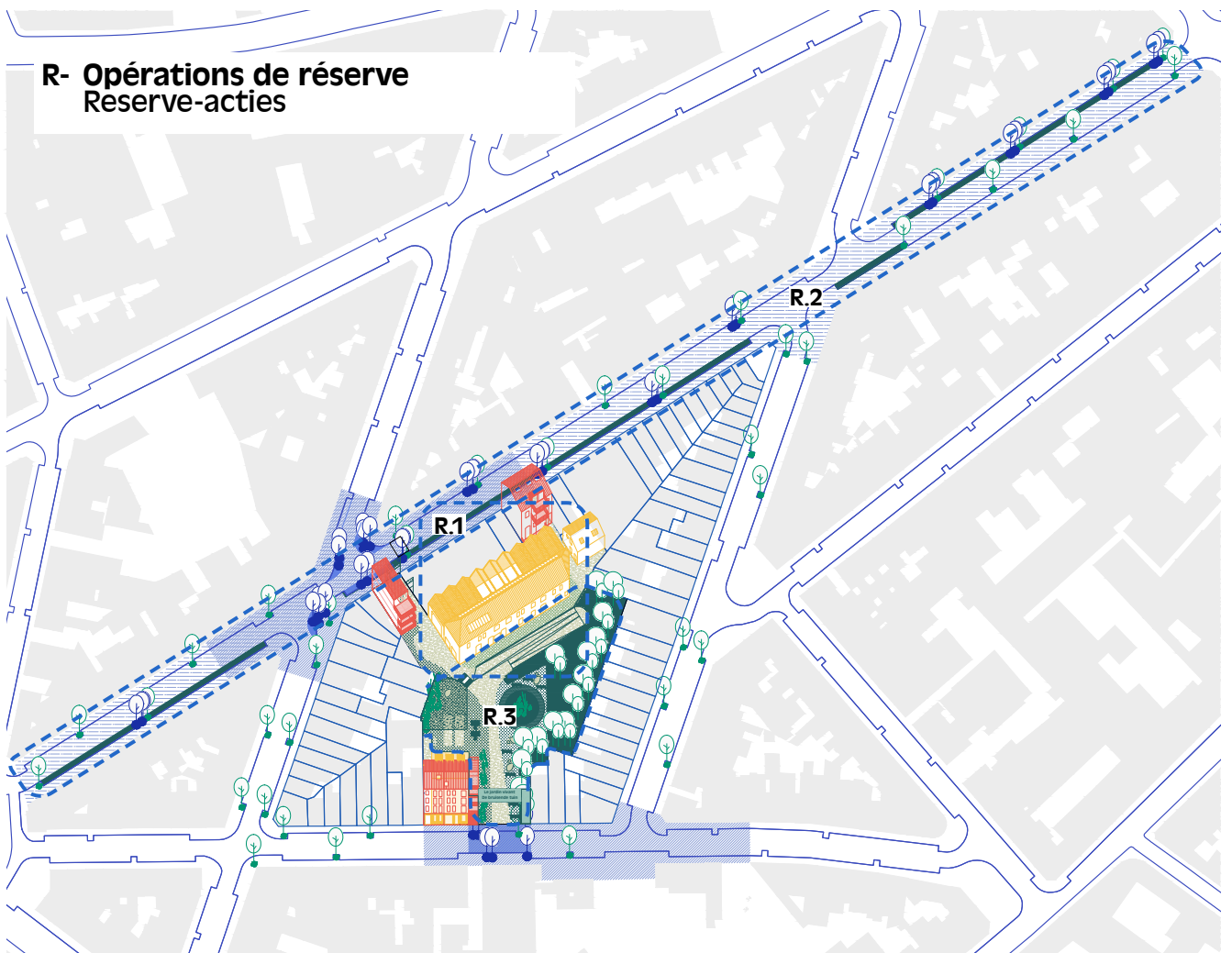


5.3



+ env.
350.000

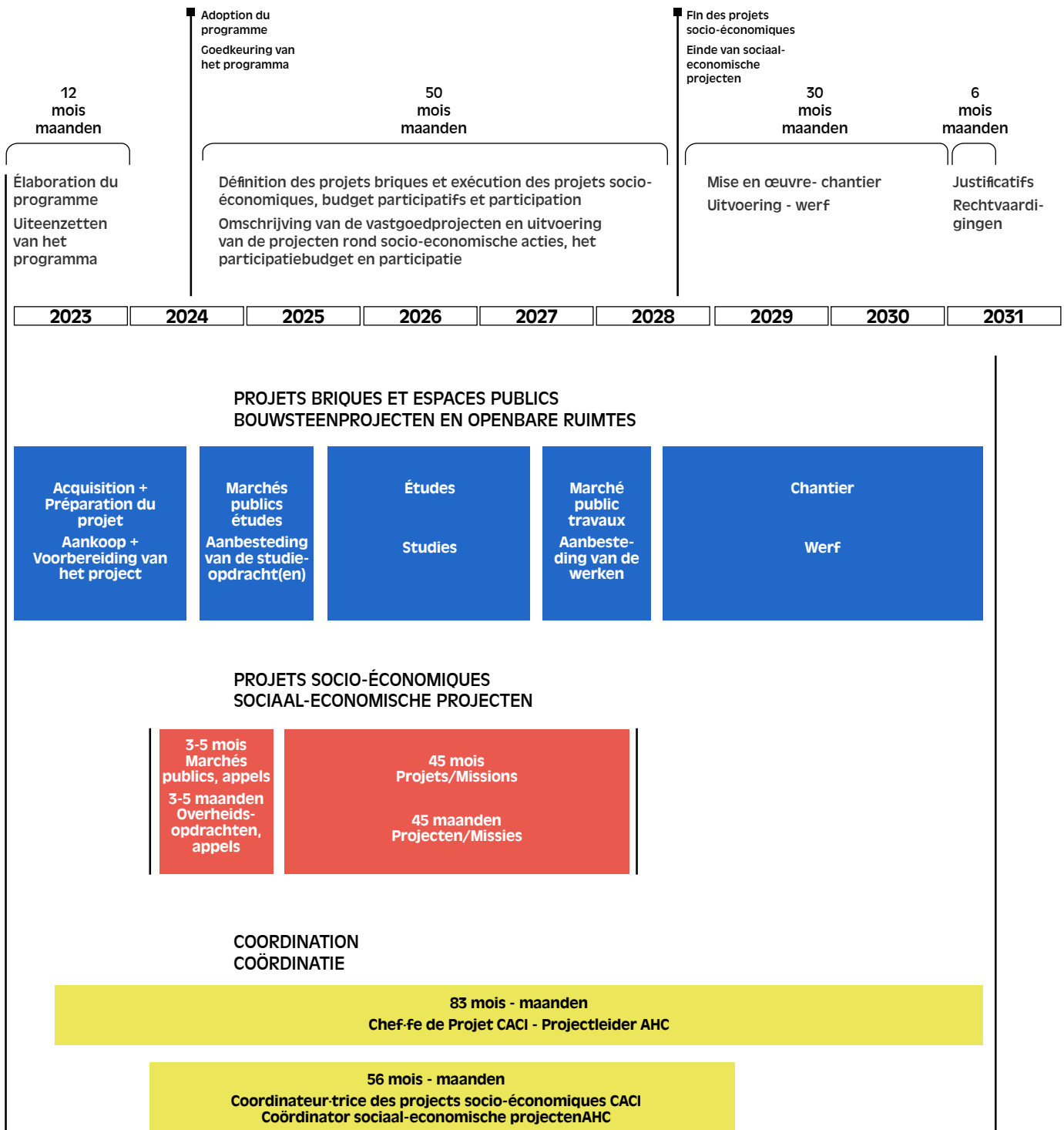
R- Opérations de réserve Reserve-acties

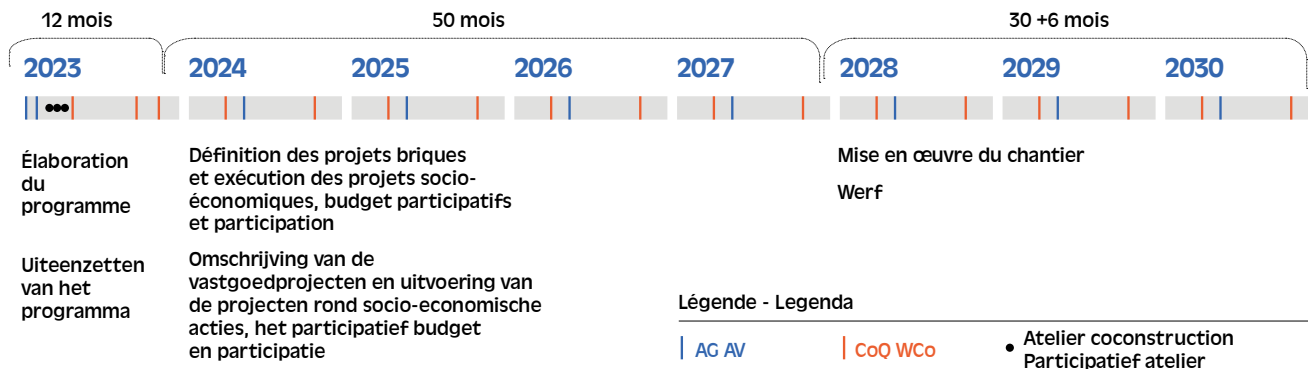


1.2 Tableaux des phases et des budgets

Fase- en budget-tabellen

Planning





Budget

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

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

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

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

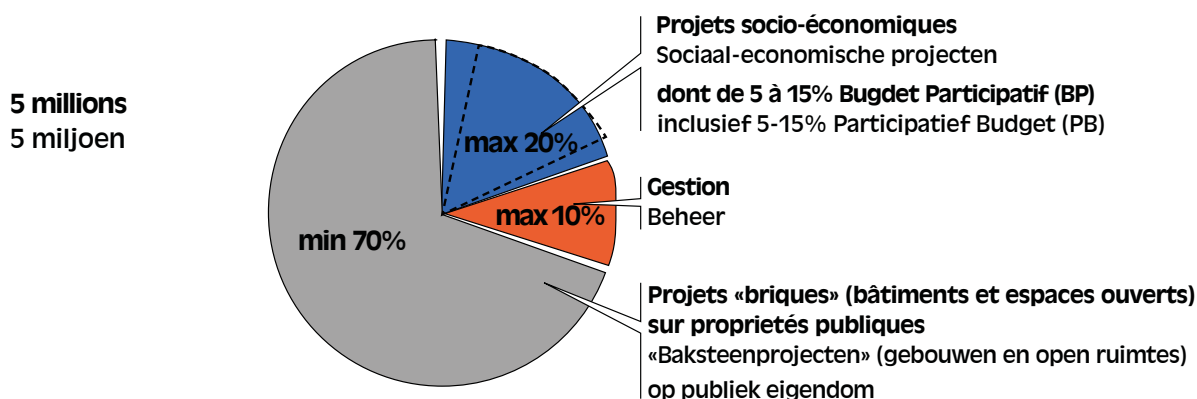
Budget

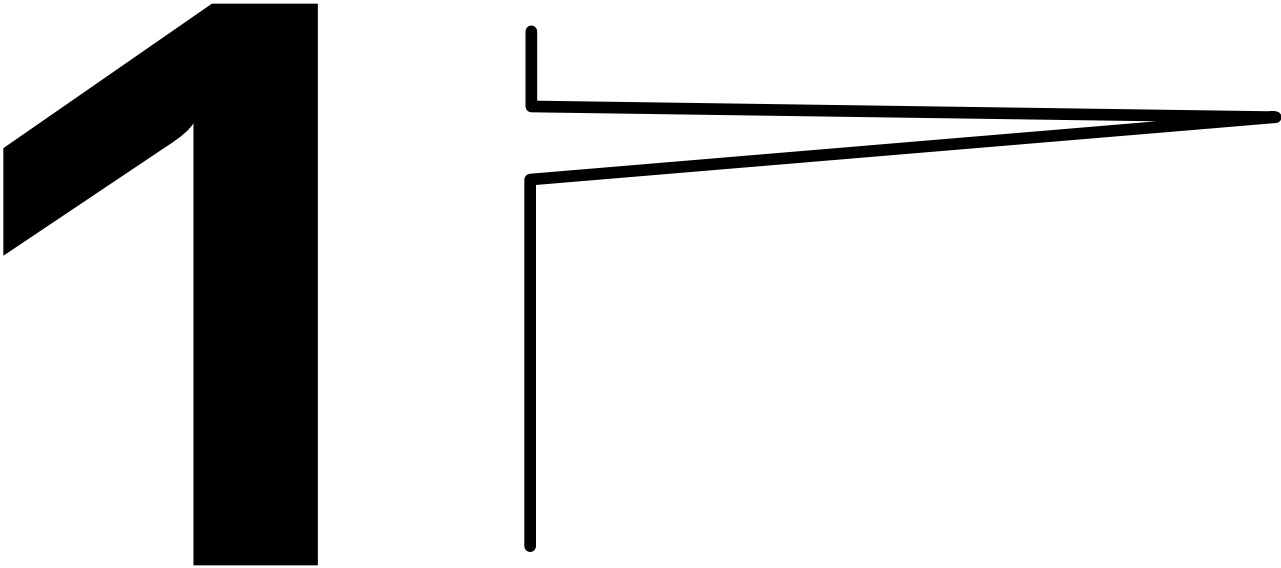
Het AHC Kortrijk-Oostende maakt deel uit van de eerste reeks tests, met een regionaal budget van 5.000.000 euro en een 7-jarig actieplan (2023-2030) dat de levenskwaliteit van de bewoners van de as en het huizenblok en het omliggende publiek moet verbeteren. Het project wordt ondersteund door twee andere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

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

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

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





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

Projets briques

Baksteen- projecten

1 Projets briques

Lien avec le diagnostic, enjeux et priorités

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

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

Les équipements publics et les résultats du processus de participation citoyenne

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

Baksteenprojecten

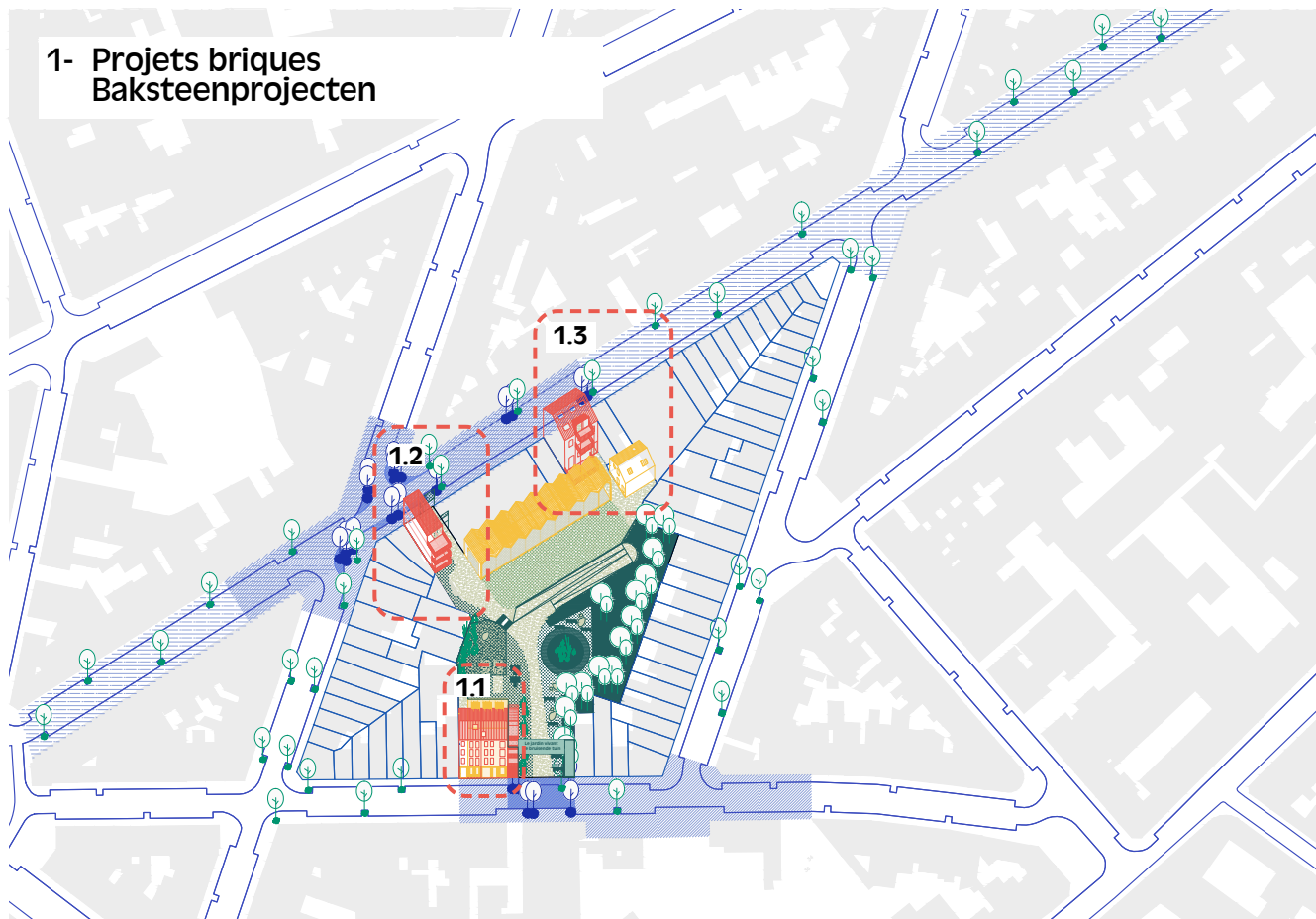
Link met de diagnose, uitdagingen en prioriteiten

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

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

Openbare voorzieningen en de resultaten van het burgerparticipatieproces

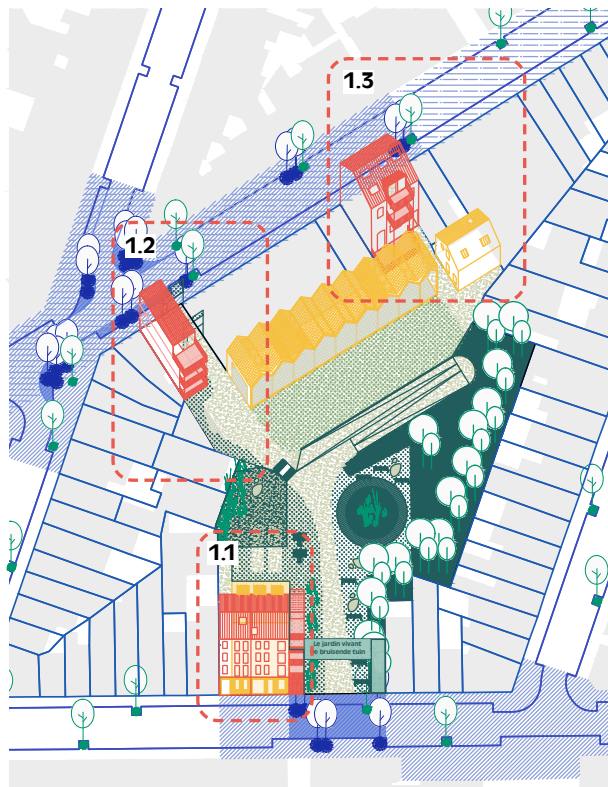
Tijdens de co-creatieworkshops van het Wijkcomité (WC) en de begeleidingscomités (BC) werden verschillende pistes verkend om een reeks relevante voorzieningen te identificeren. Voor het uitdagingendossier werd een niet-exhaustieve lijst opgesteld om op de programmeringsfase te anticiperen. In die lijst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



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

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

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



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

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

Description

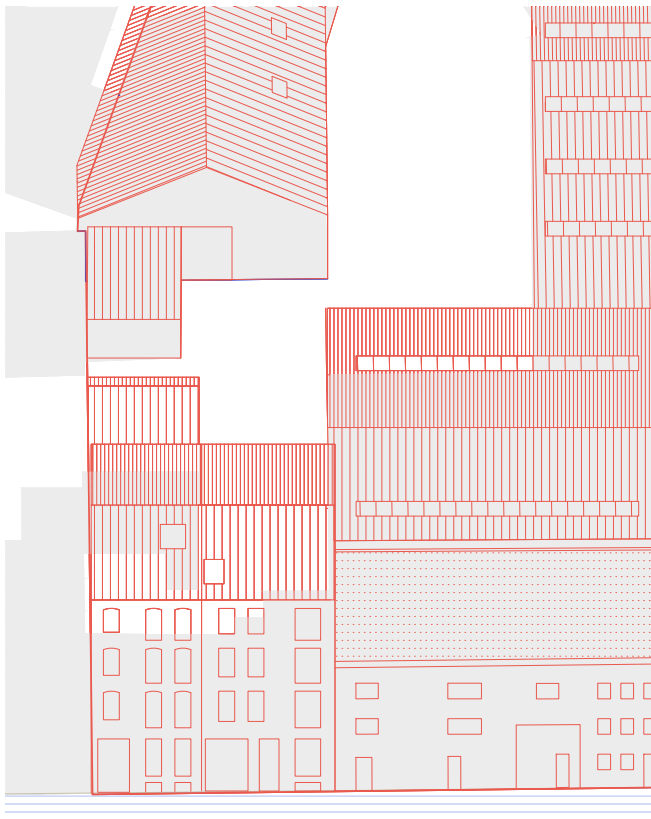
Logements sur 4 niveaux (1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, et combles) de plain-pied pour de grands appartements (3-4 chambres): l'organisation de la circulation verticale se fait par des escaliers extérieurs et une cage d'ascenseur qui articulent et animent l'entrée du Jardin Vivant, créant des terrasses privatives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

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

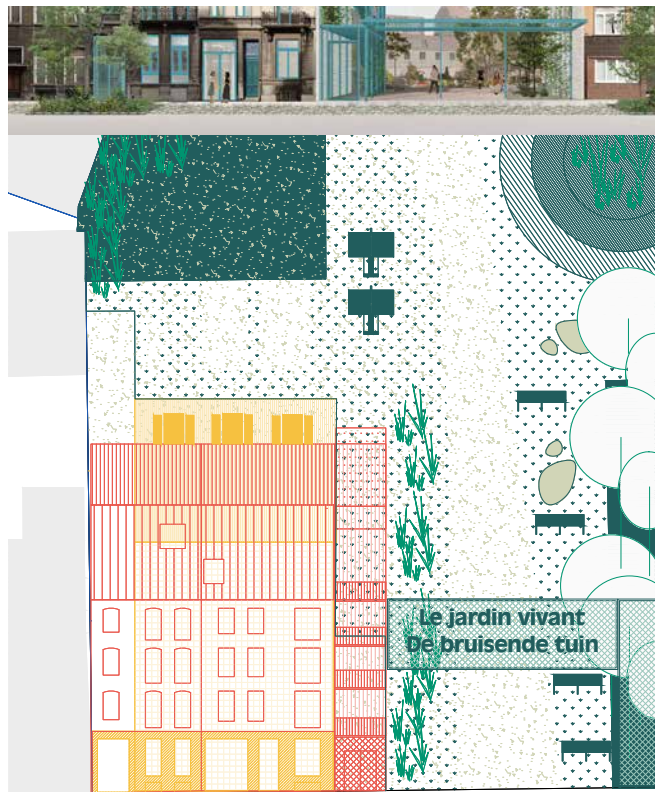
Omschrijving

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

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



Situation existante.
Bestaande situatie.



Situation projetée.
Geprojecteerde situatie.



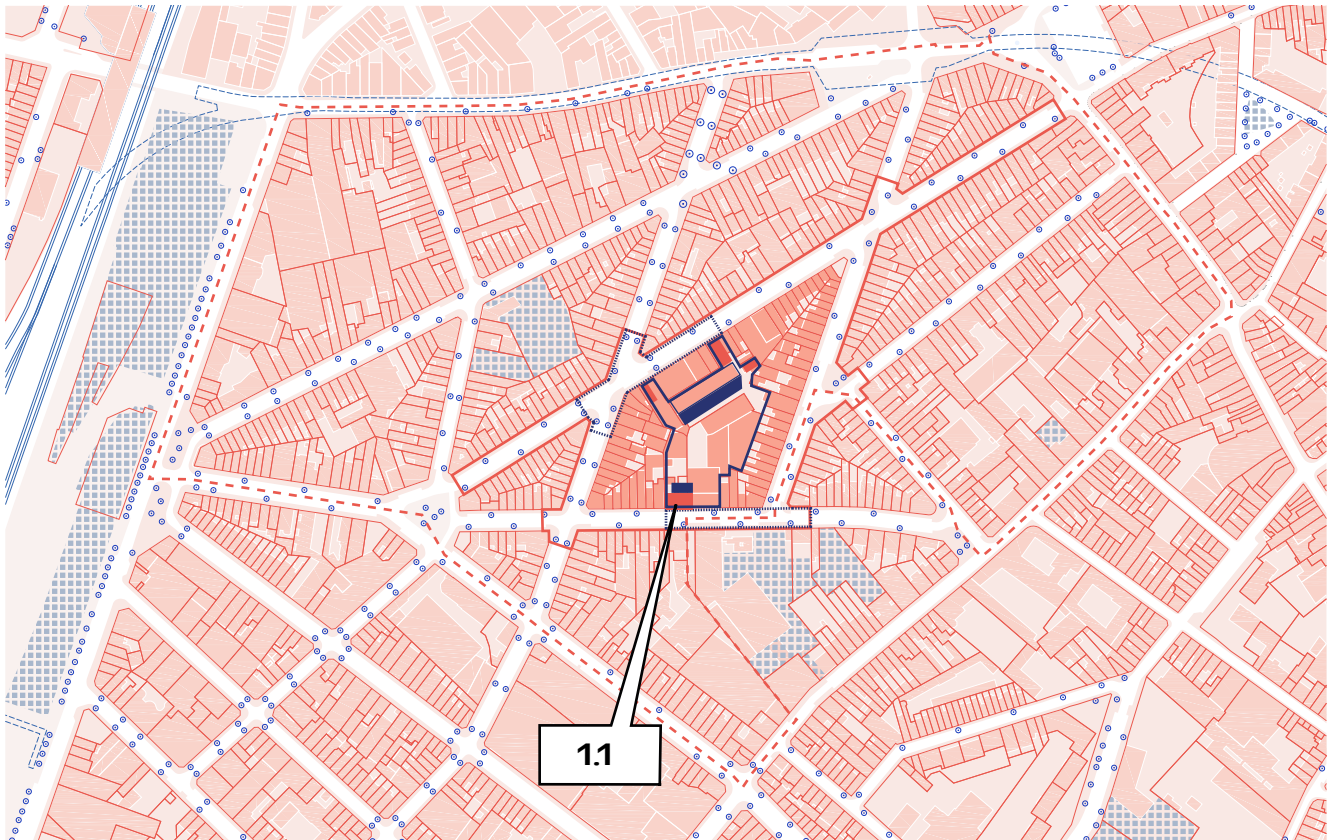
Rue de Courtrai 51-53

Kortrijkstraat 51-53



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

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



Situation existante

Localisation

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

Informations générales

Adresse:

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

Situation de droit:

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

Propriétaire:

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

Parcelle(s):

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

Situation existante:

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

État:

Très dégradé/insalubre.

Principes constructifs et gabarit:

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

Inventaire des sols:

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

Bestaande situatie

Lokalisatie

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

Algemene informatie

Adres:

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

Rechtstoestand:

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

Eigenaar:

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

Perce(e)l(en):

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

Bestaande toestand:

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

Staat:

Sterk vervallen/onbewoonbaar.

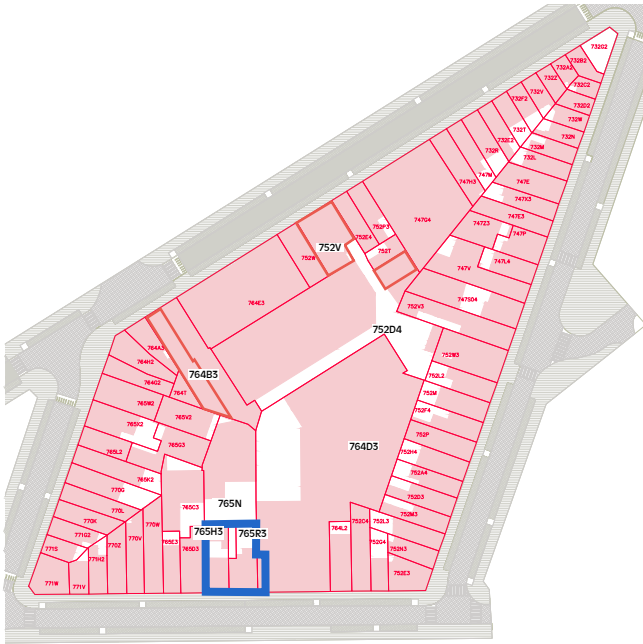
Bouwprincipes en -profiel:

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

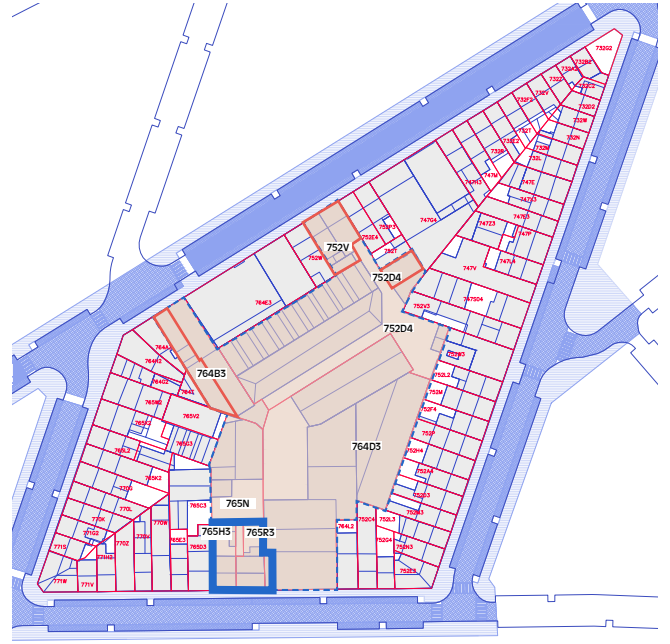
Bodeminventaris:

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

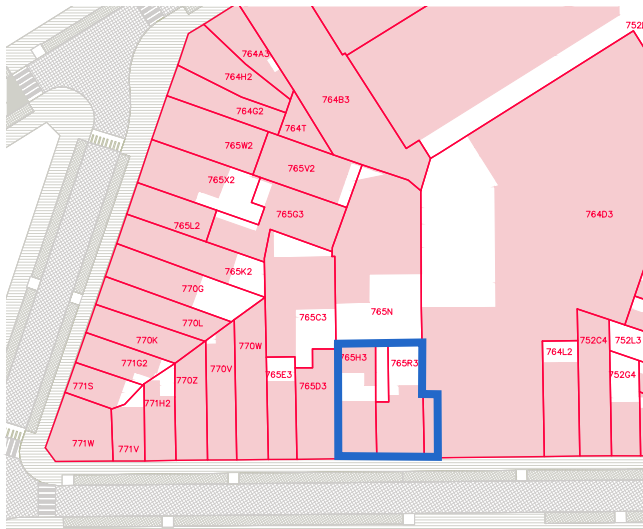
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



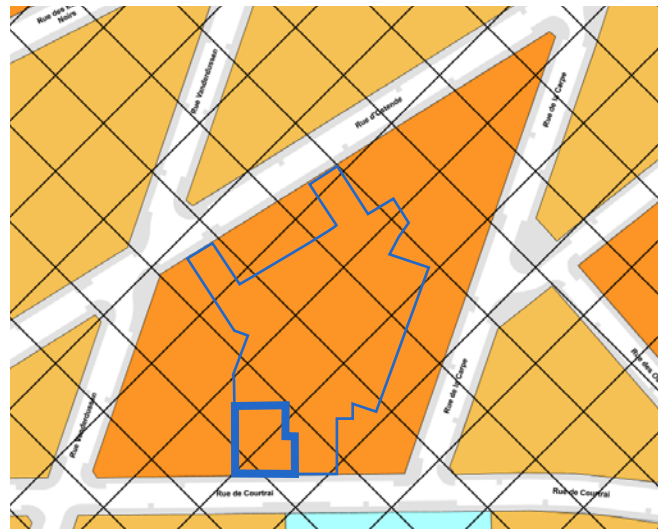
Localisation et périmètre de l'opération 1.1
 Locatie in perimeter van de operatie 1.1



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



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



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



Légende - Legende

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

Pollution des sols.
 Bodemvervuiling.

Données du projet

Description du projet

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

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

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

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

Le choix des équipements devra faire l'objet d'un processus de participation à plus long terme que la rédaction du dossier de base du CACI. L'action socio-économique 5.1 facilitera la création d'un « collectif de quartier - buurt 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 :

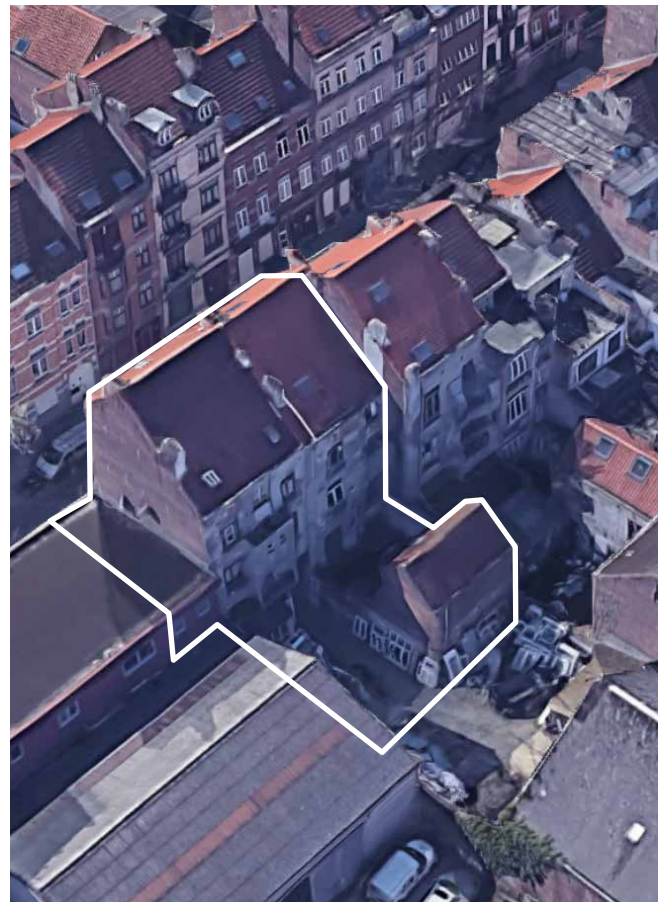
- een vernieuwd verticaal verkeer bediend door een trappenhuis en ook door een lift, zodat de appartementen op de gelijkvloers toegankelijk worden voor personen met beperkte mobiliteit ;
- buitenruimtes (balkons, terrassen) die aansluiten op de toegangspoort van de Bruisende Tuin en om de appartementen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

Op de gelijkvloers wordt een wijkvoorziening ingericht binnen het volume van de bestaande gebouwen, maar ook een uitbreiding van 74 m² aan de tuinzijde. Op die manier kan de ingang naar de tuin geactiveerd worden. Die voorziening moet tegemoetkomen aan de wensen en behoeften van de buurtbewoners en verenigingen (vzw's) actief in de geassocieerde perimetre van het AHC. Uit de ideeën die uit de participatiemomenten (co-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-economische 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.).

1 - Projets briques - Baksteenprojecten



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) associé(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 m²

Rez-de-chaussée: équipement de quartier

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

Entrée aux logements 38 m²
 Passage pour servitude 66 m²

1^{er} étage: logement 3-4 chambres

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

2^{ème} étage: logement 3-4 chambres

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

3^{ème} étage: logement 3-4 chambres

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

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

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

Type operatie

Prioritair

Verbonden actie(s)

- 3.1 De « Bruisende Tuin »
- 5.1 Taakmanager voor de voortzetting van de 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
- 3.2.3 Aanleg van « beplante oases » en veiliger oversteekplaatsen in de Kortrijkstraat

Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gepland(e) partnership(s)

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

Gedetailleerd programma

Grondoppervlakte van het project 349 m²

Gelijkvloers: wijkvoorziening

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

Ingang naar woningen 38 m²
 Doorgang erfdiensbaarheid 66 m²

1^e verdieping: woning 3-4 slaapkamers

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

2^e verdieping: woning 3-4 slaapkamers

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

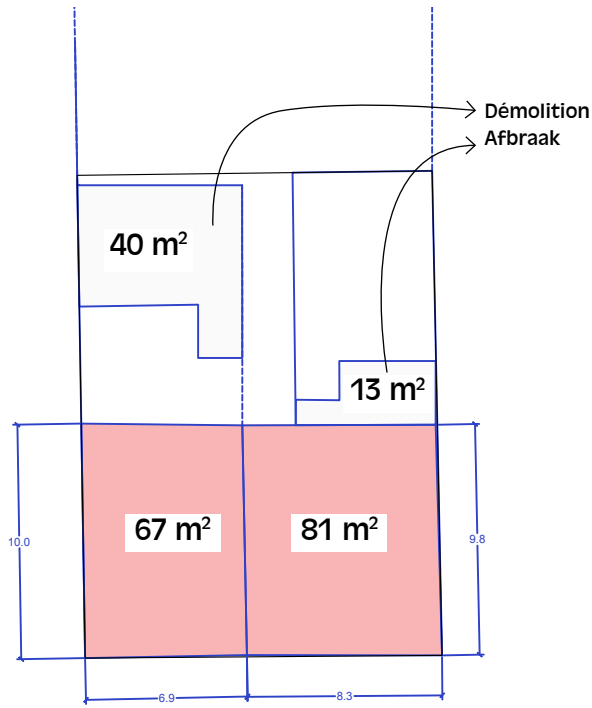
3^e verdieping: woning 3-4 slaapkamers

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

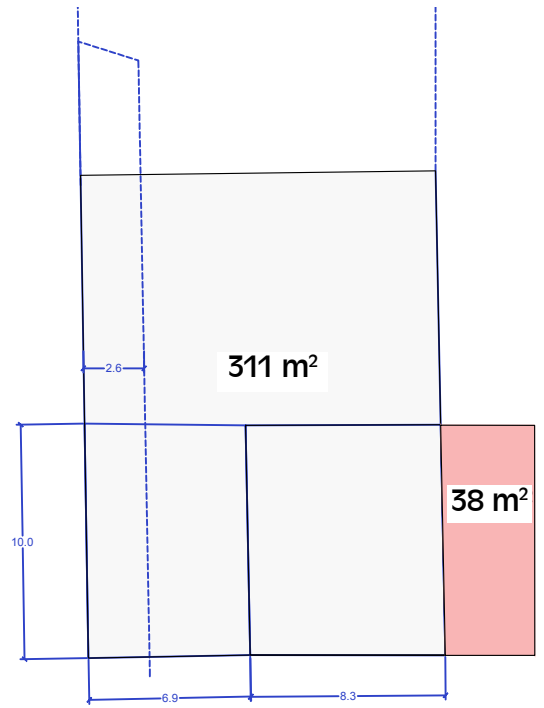
4^e verdieping (zolder) woning 3 slaapkamers

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

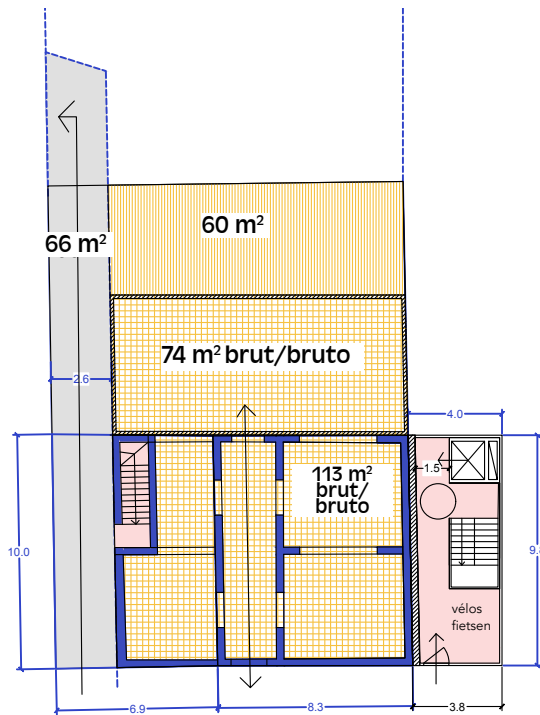
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



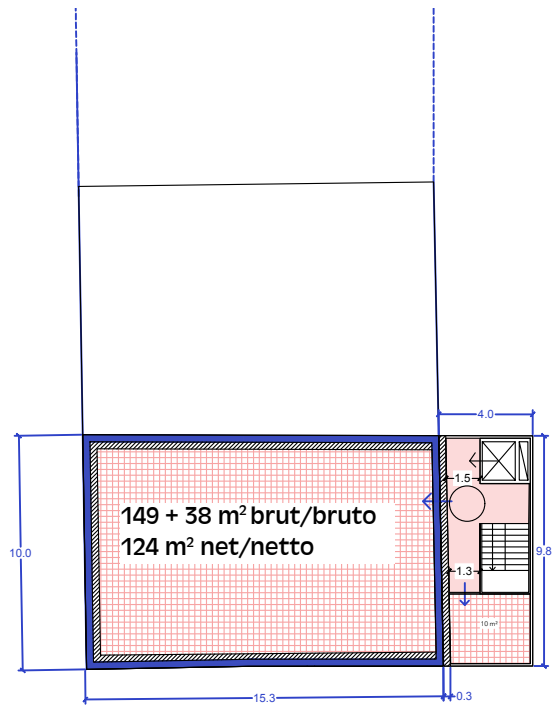
Rez-de-chaussée: situation existante.
 Gelijkvloers: bestaande situatie.



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







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



Étages: situation projetée.
 Verdiepingen: geprojecteerde situatie.

Légende - Legenda

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

Objectifs

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

Conditions de réussite

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

Doelstellingen

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

Slaagvoorwaarden

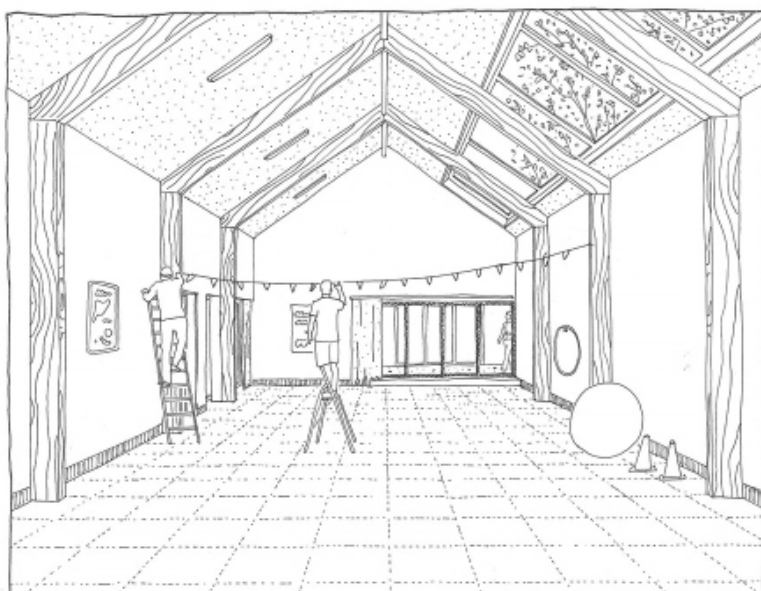
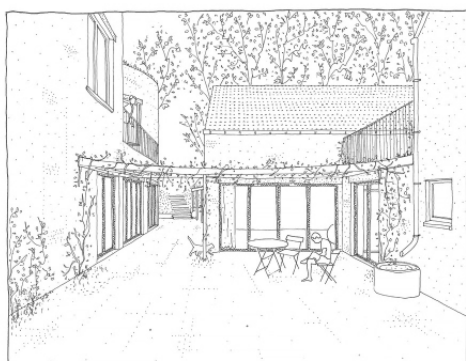
- Partners vinden voor de uitbating en het beheer :
- Cofinanciering voor de aankoop, studies en werken (DWC & Stadsbeleid pijler 1).
- Het nieuwe gebouw (uitbreiding tuinkant) en het bijhorende terras moeten in de aanleg van de "Bruisende Tuin" geïntegreerd worden. Het ontwerp van de ingangsomheining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

Recommandations

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

Aanbevelingen

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



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

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



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

Plan financier - Financieel plan

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

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

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

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

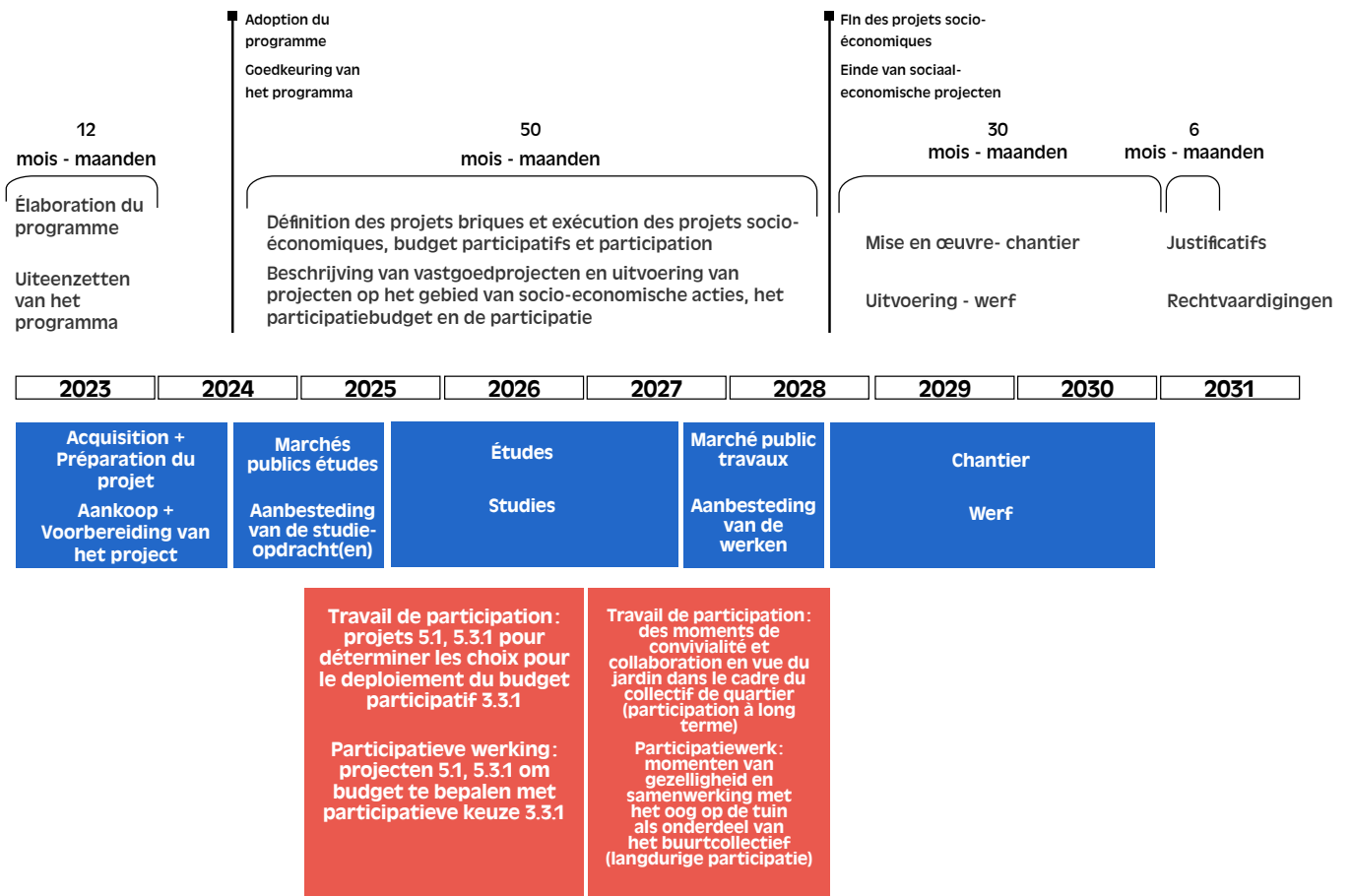
De totale kostprijs van de operatie komt op 3.952.347 euro.

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

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

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

Planning



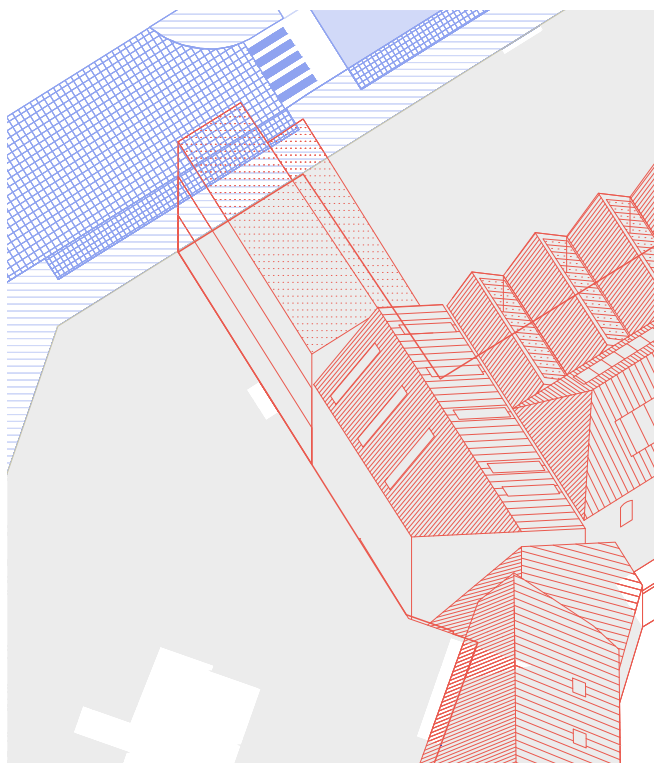
1.2 Logements rue d'Ostende 92

Description

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

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

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



Situation existante.
Bestaande situatie.

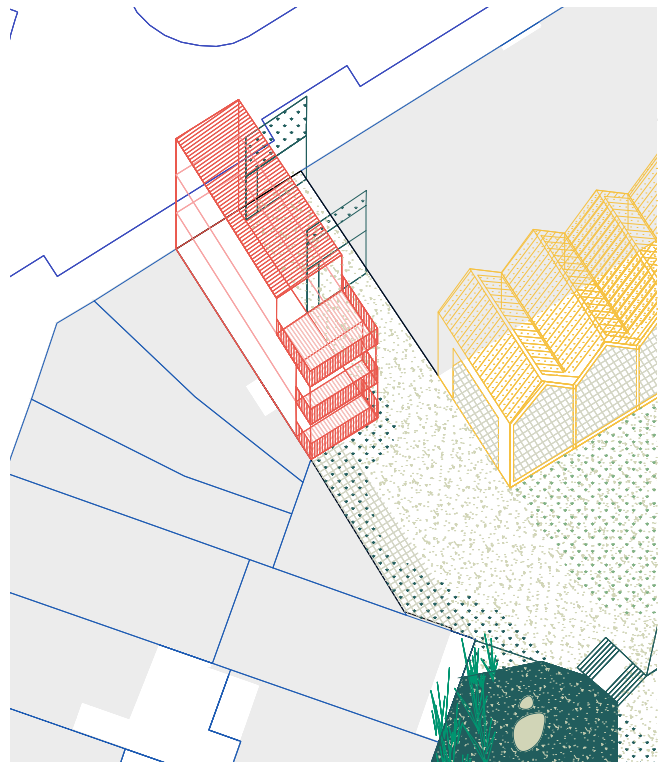
Woningen Oostende- straat 92

Omschrijving

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

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

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



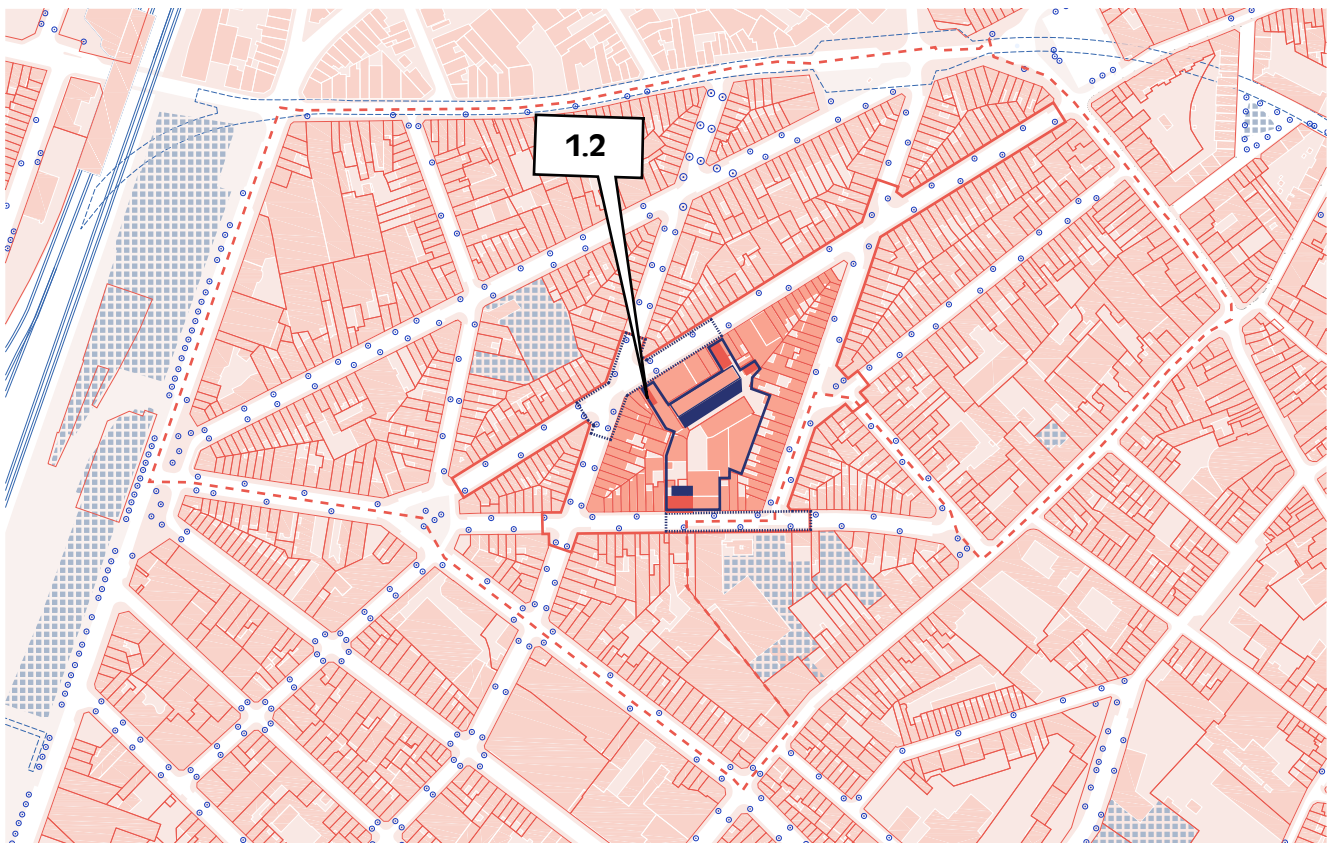
Situation projetée.
Geprojecteerde situatie.



Rue d'Ostende 92
Oostendestraat 92



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



0 25 50 100 250 500 750

Situation existante

Localisation

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

Informations générales

Adresse: Rue Ostende 92

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

Propriétaire: Propriétaire privé, bien en vente publique.

Parcelle(s): 764B3

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

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

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

Inventaire des sols:

pc 764B3 = cat 0+4

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

Bestaande toestand

Lokalisatie

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

Algemene informatie

Adres: Oostendestraat 92

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

Eigenaar: Privé-eigenaar, pand in openbare verkoop

Perce(e)l(en): 764B3

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

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

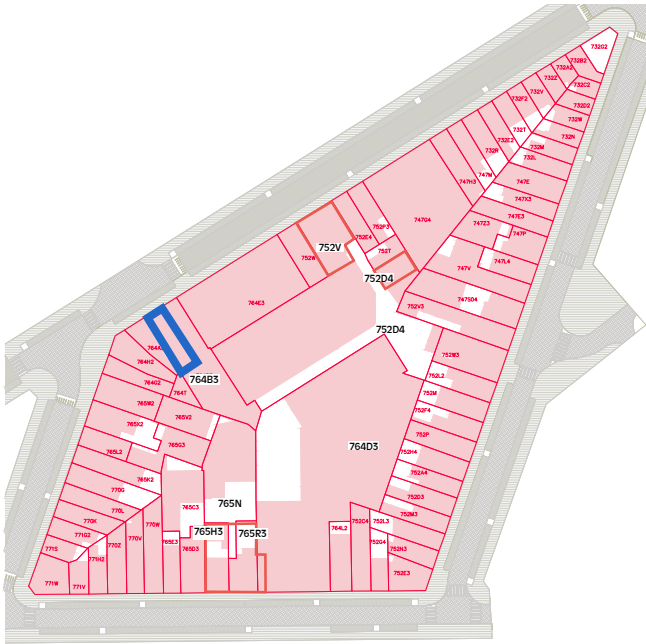
Bouwprincipes en -profiel: Metselwerk en betonplaten en dak in hout- of betonstructuur, gelijkvloers + 1 verdieping + dak (met bijgebouwen achteraan).

Bodeminventaris: pc 764B3 = cat 0+4

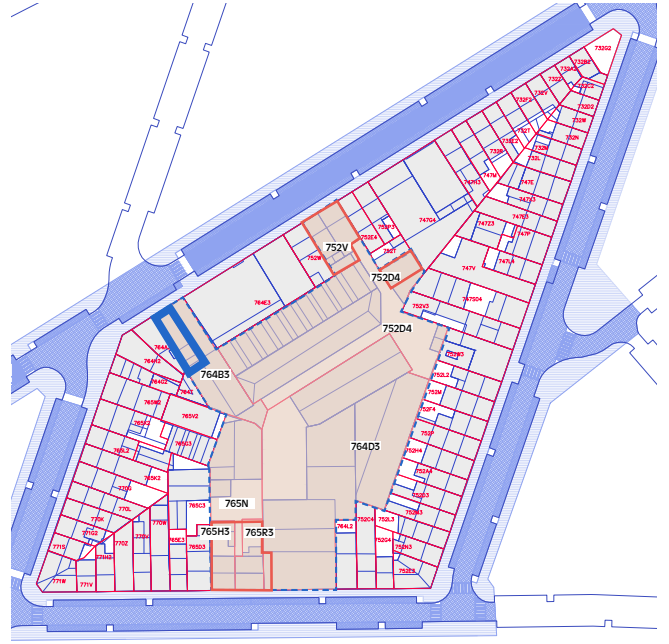
cat 0 = door het vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in de bodem en in het grondwater, net als chloorhoudende solventen in de bodem en in het grondwater) afkomstig van perceel 765N + vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in het grondwater) afkomstig van 764D3 + vermoeden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

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

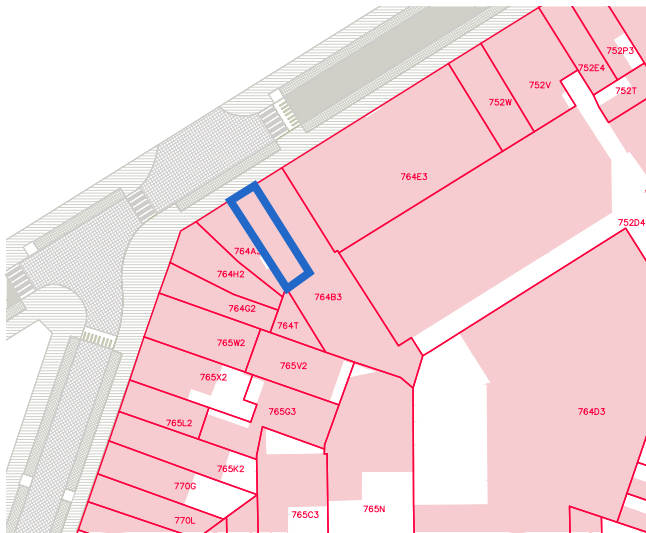
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



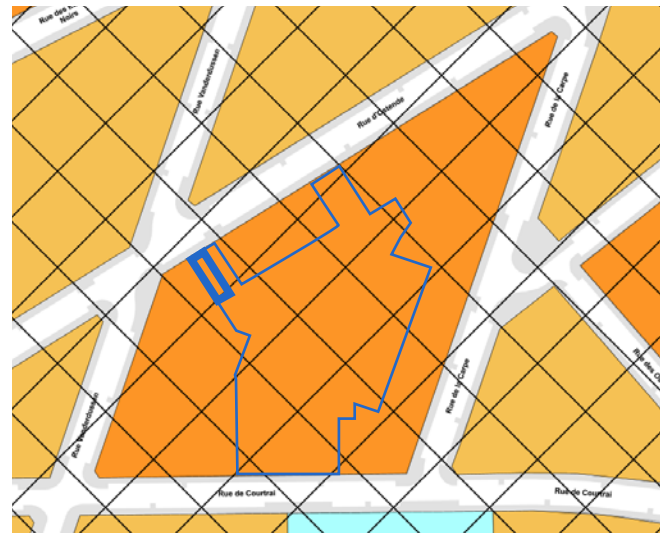
Localisation et périmètre de l'opération 1.2
 Locatie en perimeter van de operatie 1.2



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



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



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



Légende - Legende

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

Pollution des sols
 bodemvervuiling

Données du projet

Description du projet

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

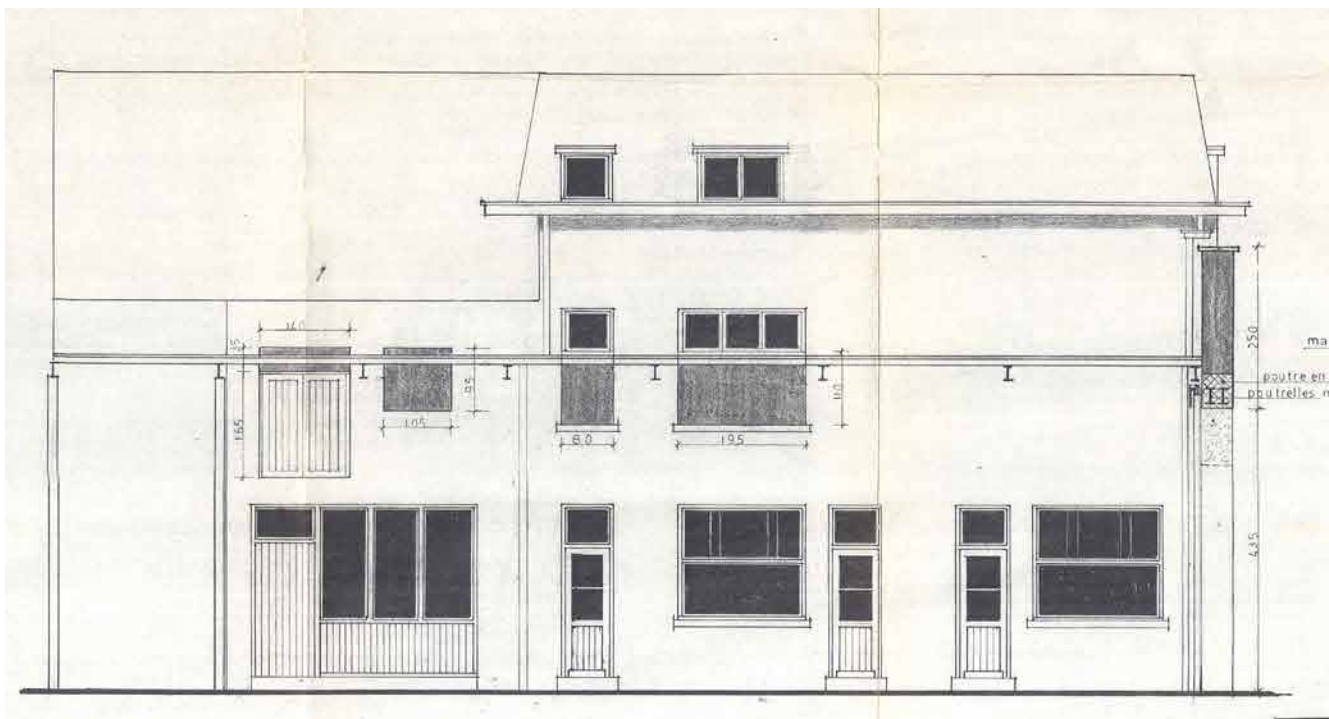
- un système de double grillage « habité », dans lequel la première grille donne accès aux logements quand le parc est fermé, et la seconde permet l'accès au jardin, elle est alignée sur un système de terrasses et de balcons sur les logements; ces espaces extérieurs (balcons, terrasses) permettent d'articuler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

Gegevens project

Omschrijving van het project

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

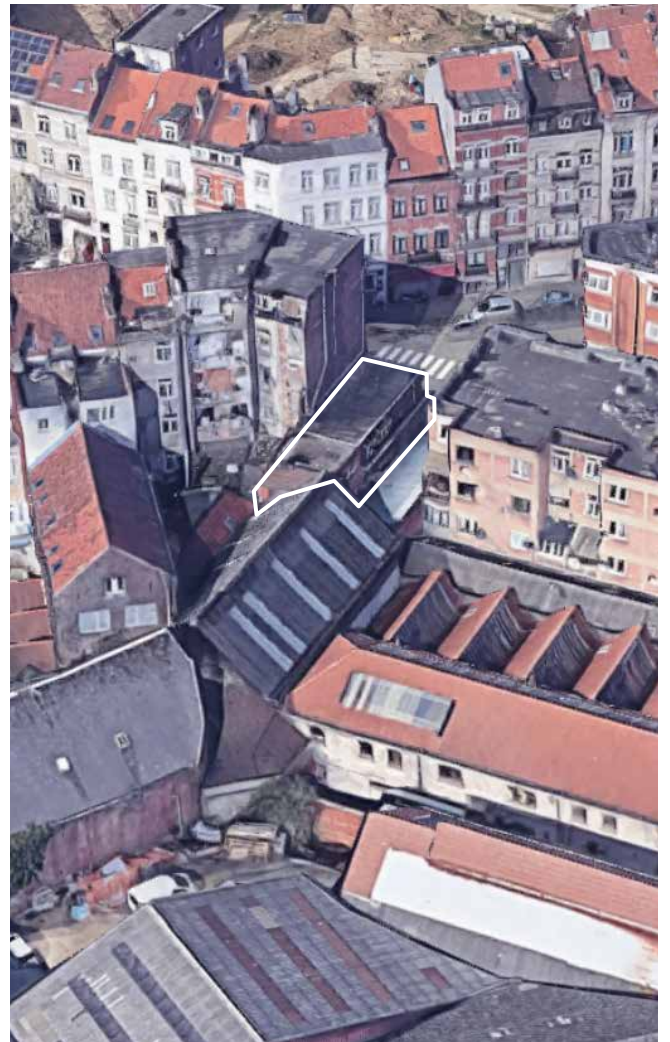
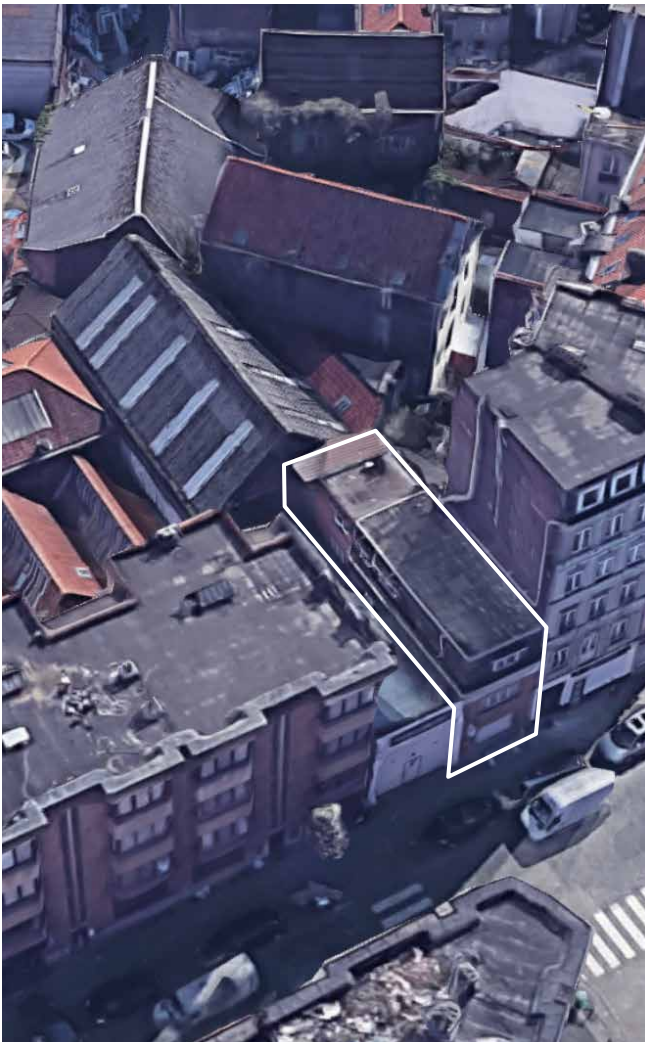
- een "bewoond" systeem met dubbele omheining waarin de eerste poort toegang biedt tot de woningen wanneer het park gesloten is en de tweede uitgeeft op de tuin; dit systeem is uitgelijnd op een systeem van terrassen en balkons aan de woningen. Die buitenruimtes (balkons, terrassen) laten de ingangruimte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



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).

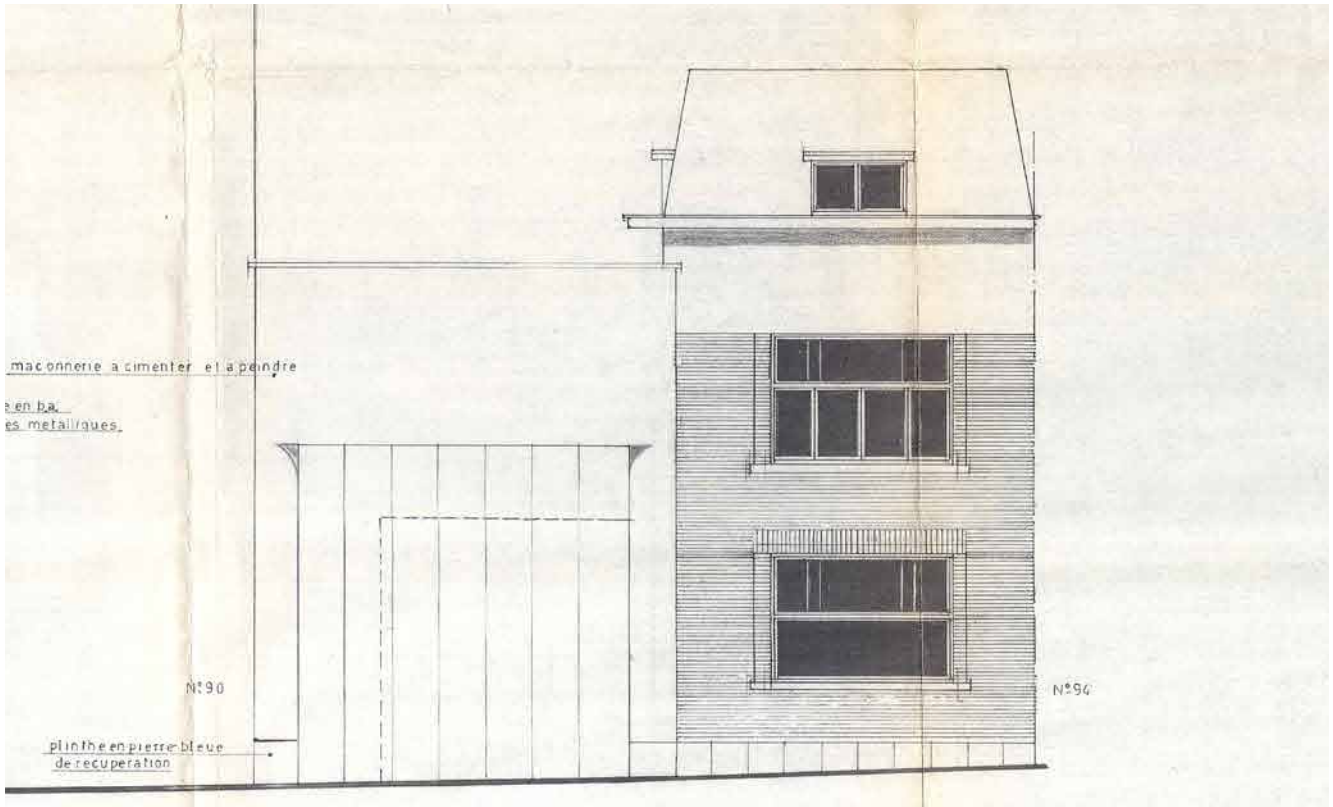
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



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 « Bruisende Tuin » leidt), document uit het gemeentearchief (1979).



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

Type d'opération

Prioritaire

Opération(s) associée(s)

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

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Partenariat(s) envisagé(s)

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

Programme détaillé

Superficie au sol concernée par le projet. 85 m²

Rez-de-chaussée

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

1^{er} étage

Logement + circulation 75 m²
Balcon. 10 m²

2^{ème} étage

Logement. 60 m²
Balcon. 25 m²

Objectifs

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

Type operatie

Prioritair

Verbonden actie(s)

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

Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gepland(e) partnership(s)

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

Gedetailleerd programma

Grondoppervlakte van het project. 85 m²

Gelijkvloers

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

1^e verdieping

Woning + verkeer 75 m²
Balkon. 10 m²

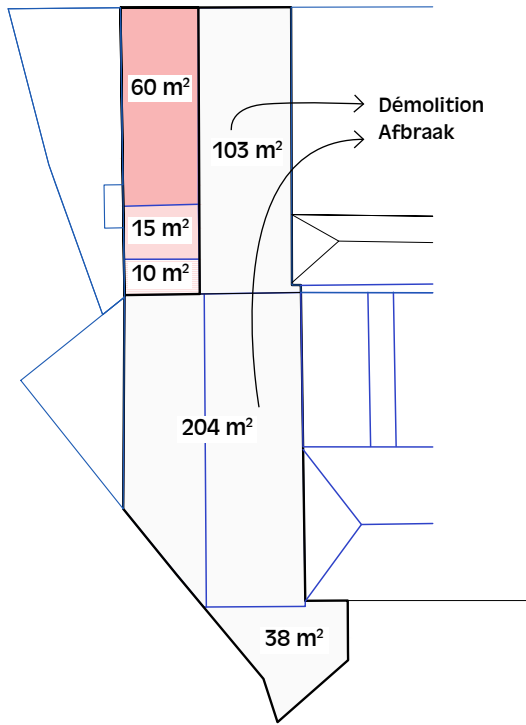
2^e verdieping

Woning 60 m²
Balkon. 25 m²

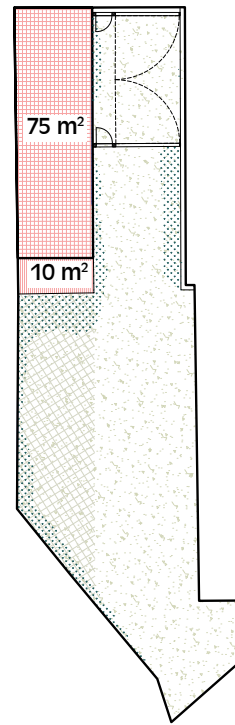
Doelstellingen

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

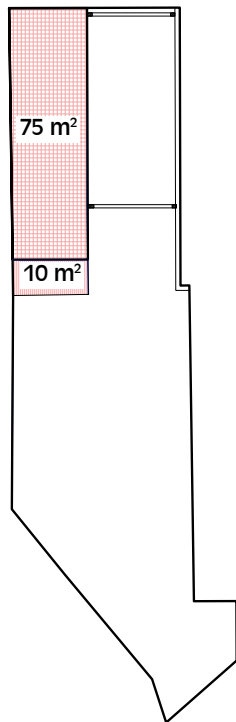
1 - Projets briques - Baksteenprojecten



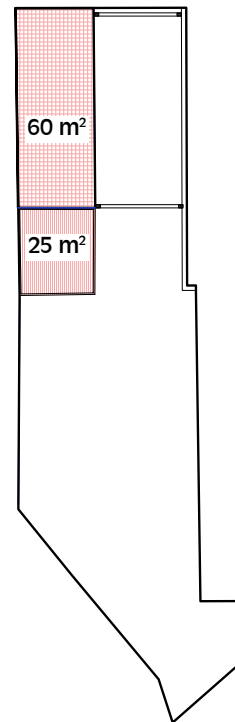
Rez-de-chaussée: situation existante.
Gelijkvloers: bestaande situatie.



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







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



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

74 m² brut/bruto

Légende - Legenda

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

Conditions de réussite

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

Recommandations

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

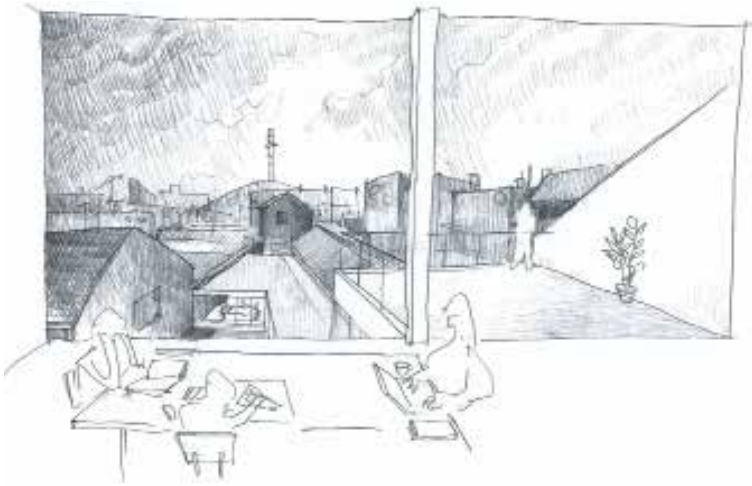
Slaagvoorwaarden

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

Aanbevelingen

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

1 - Projets briques - Baksteenprojecten



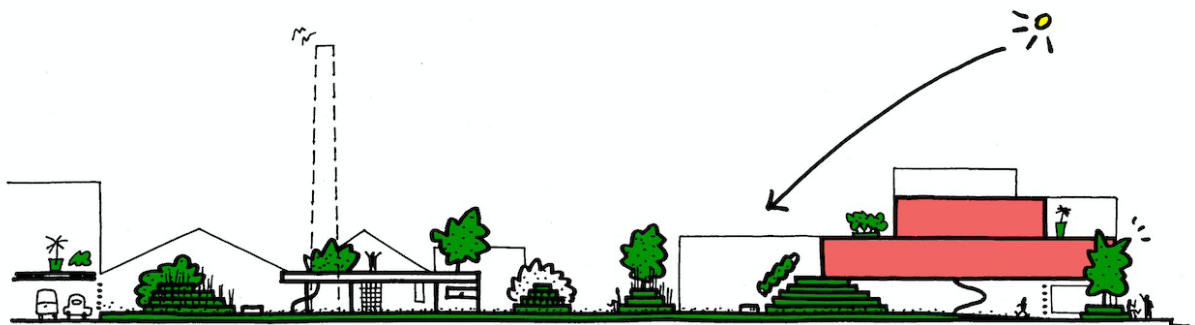
Référence d'espace de vie avec vue sur l'intérieur de l'îlot et terrasse (projet « K-Druum », V+ 2018)

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



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

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





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

Plan financier

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

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

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

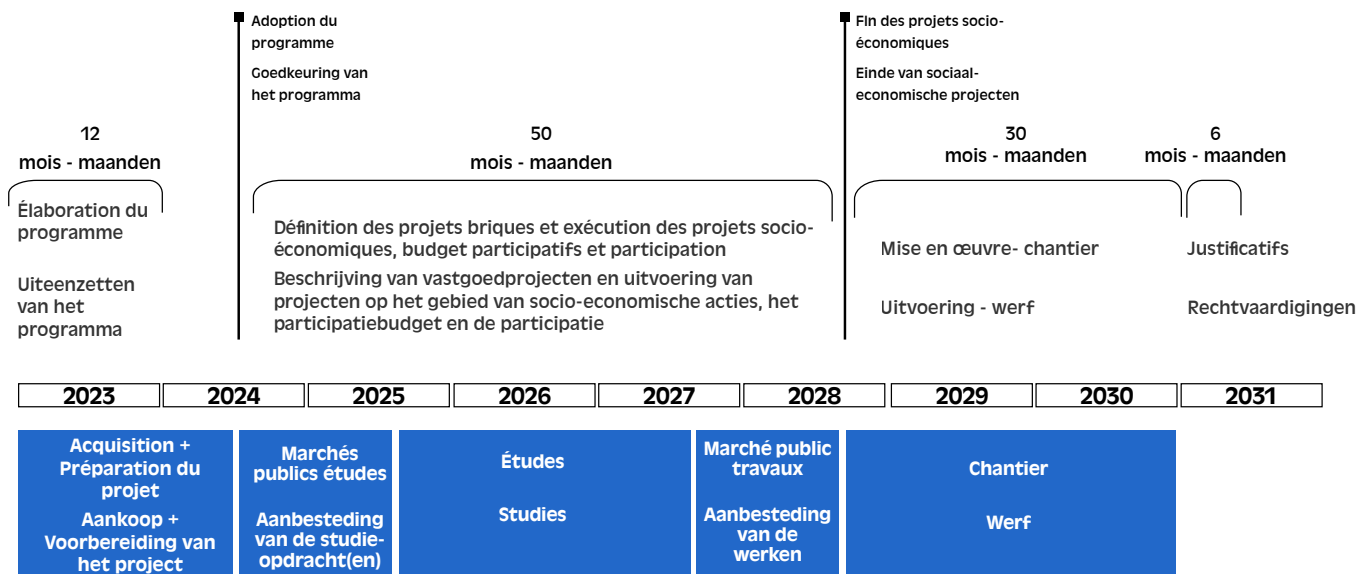
Financieel plan

De totale kostprijs van de operatie komt op 1.521.491 euro.

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

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

Planning



1.3 Logements et conciergerie rue d'Ostende 74

Description

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

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

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

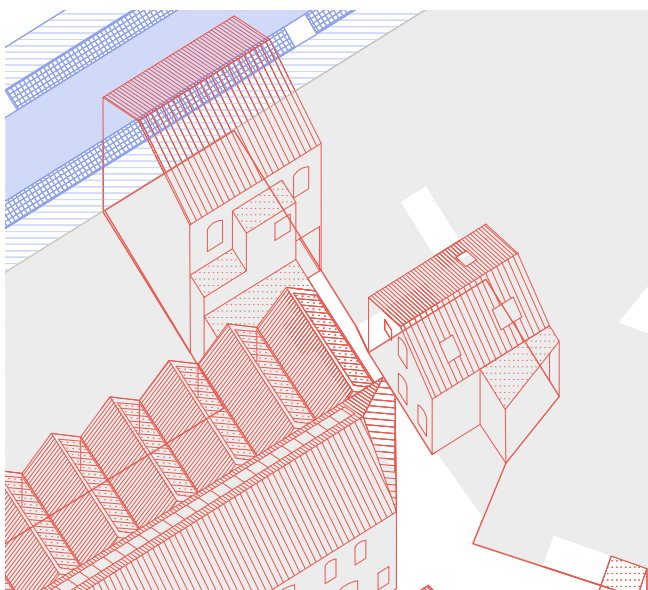
Woningen en conciërgerie Oostendestraat 74

Omschrijving

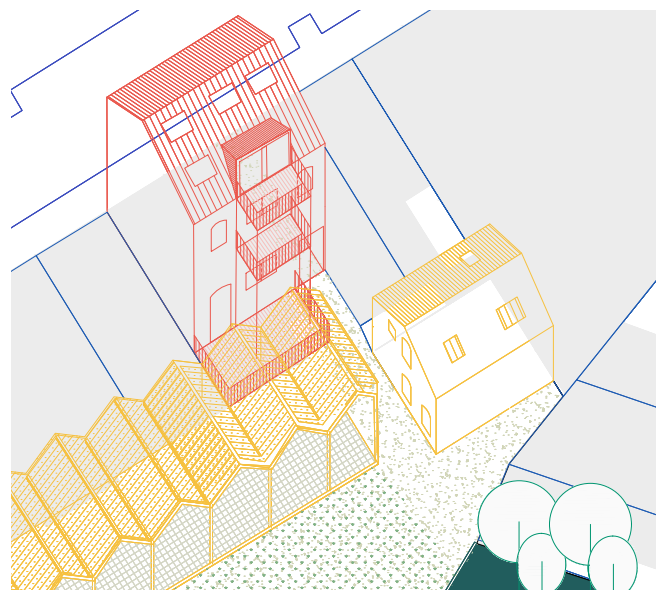
Deze actie situeert zich ter hoogte van een van de ingangen van de "Bruisende Tuin" vanuit de Oostendestraat, in de voormalige kantoren van Henri Rigaux (zoals gegraveerd staat in de ingangsteen van de koetspoort). De toegang gebeurt via de zijkant langs een poort die uitkomt op de voetgangersruimte 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 existante.
Bestaande situatie.



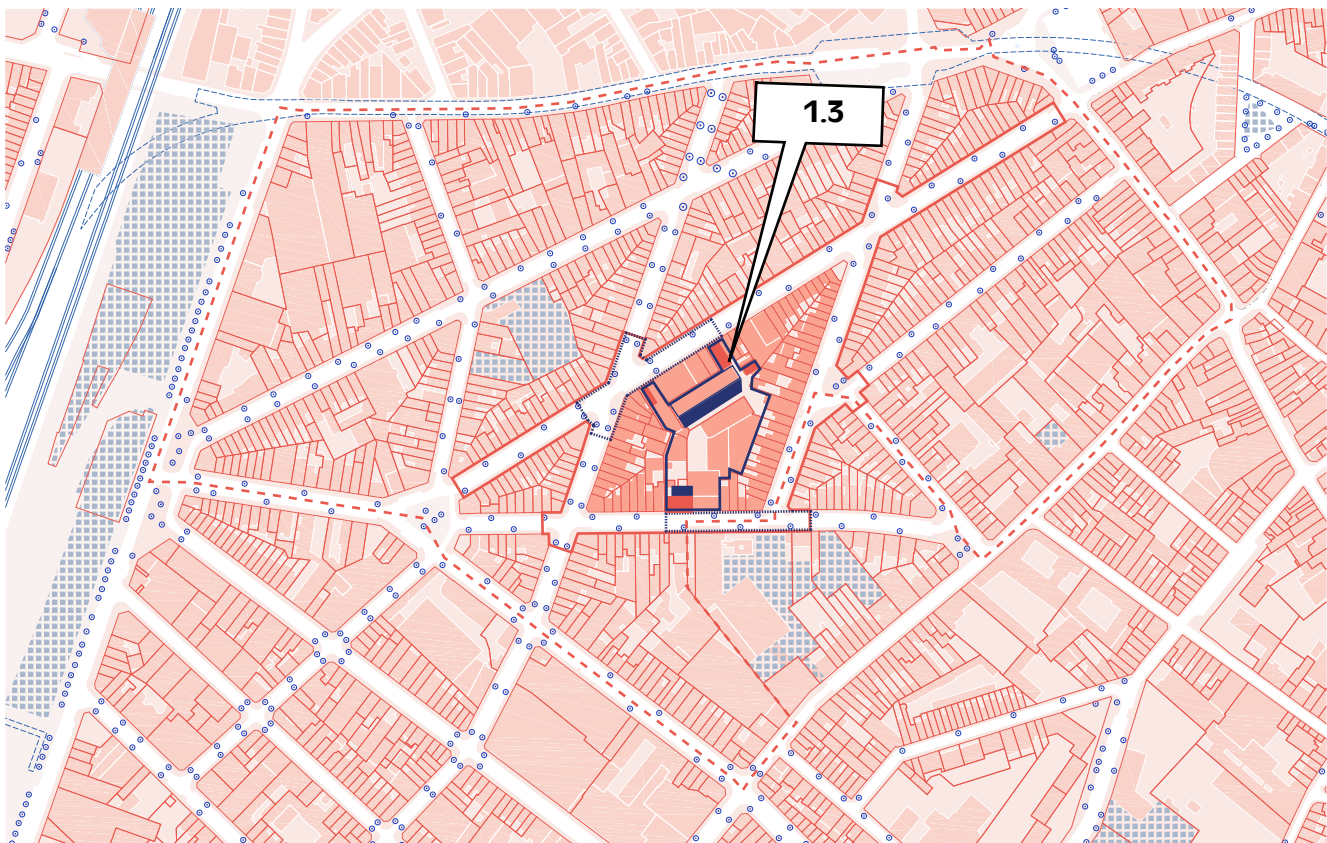
Situation projetée.
Geprojecteerde situatie.



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

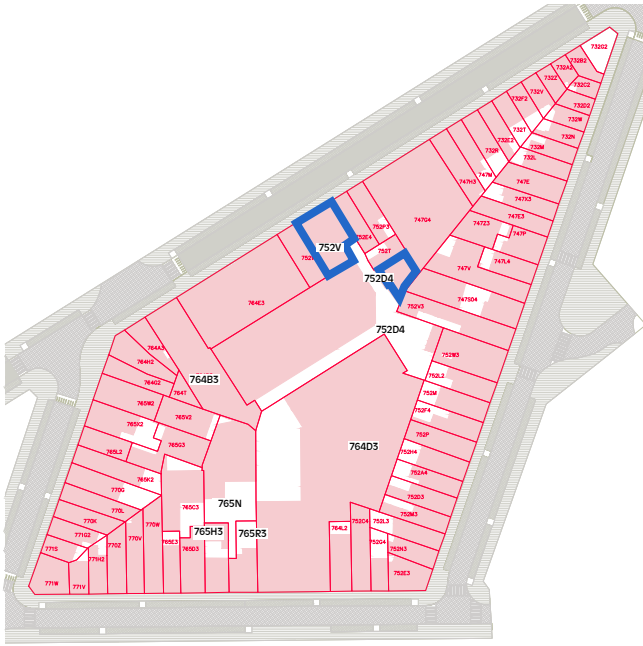
Bestaande toestand:
De wettelijke bestemming omvat kantoren en opslagplaatsen, maar in de praktijk werd het grootste deel van de ruimtes voor huisvesting bestemd.

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

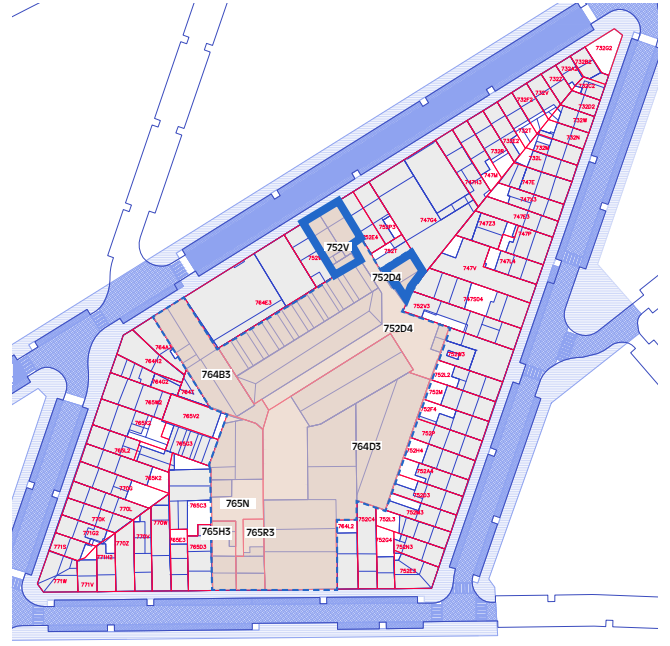
Bouwprincipes en -profiel:
Metselwerk en betonplaten en dak in hout- of betonstructuur, gelijkvloers + 1 verdieping + dak (met bijgebouwen achteraan), zelfde principe voor het huisje dat een bijgebouw in betonblokken heeft.

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



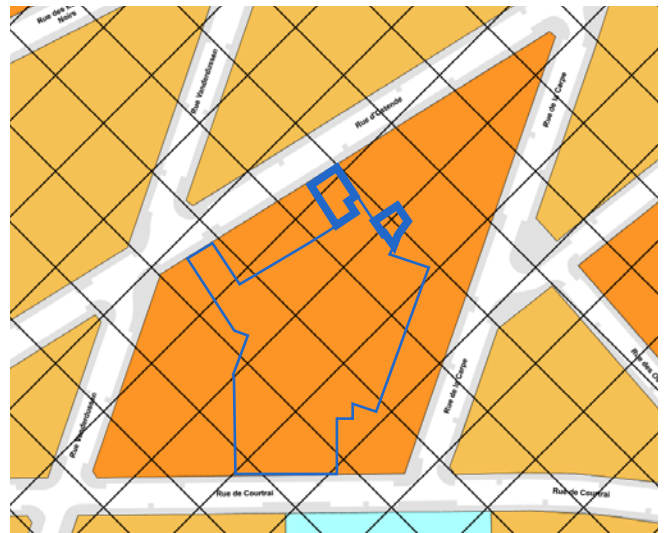
Localisation et périmètre de l'opération 1.3
 Locatie in perimeter van de operatie 1.3



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



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



Localisation et périmètre de l'opération 1.3 dans la PRAS
 Locatie in 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 :

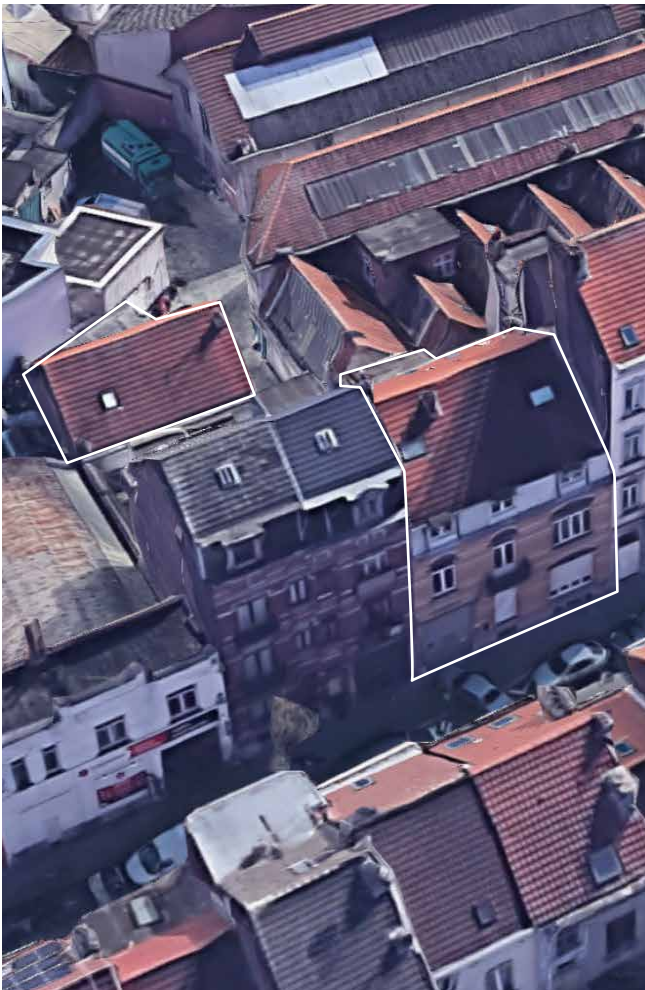
- un système de double grillage (qui préserve une connexion visuelle vers le jardin en intérieur d'îlot) aux deux extrémités du passage couvert. La première grille donne accès aux logements quand le parc est fermé, et la seconde est celle qui ferme le jardin, elle est alignée sur un système de terrasses 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 fermeture du jardin, mais aussi de l'équipement du quartier (opération 1.1).

Gegevens van het project

Omschrijving van het project

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

- een systeem met dubbele omheining (die een visuele doorkijk naar de tuin in het binnenhuizenblok garandeert) aan beide uiteinden van de overdekte doorgang. De eerste poort biedt toegang tot de woningen wanneer het park gesloten is, de tweede poort sluit de tuin af en wordt afgelijnd op een systeem van terrassen en balkons aan de woningen. Die buitenruimtes (balkons, terrassen) laten de ingangruimte op de "Bruisende Tuin" aansluiten en bieden ademruimte aan de woningen. Daarnaast spelen die balkons/terrassen een rol voor de "sociale controle" op de openbare ruimte.
- De tuiningang wordt van de woningen op de gelijkvloers afgescheiden door de beplanting en intensieve aanplantingen langs de gevels.
- De inrichting van ruimtes op de gelijkvloers voorbehouden voor de zachte mobiliteit (zoals een private fietsenstalling en een ruimte voor kinderwagens).
- Het huisje in het binnenhuizenblok wordt een 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 détailléSuperficie au sol concernée par le projet. 321 m²**Rez-de-chaussée**

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

1^{er} étage

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

2^{ème} étage

Logement + circulation 130 m²
 Balcon. 13 m²

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

Prioritair

Verbonden actie(s)

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

Projectdrager en partners**Projecthouder(s)**

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

Gepland(e) partnership(s)

- Toekomstige tijdelijke gebruikers van de site Kortrijkstraat 47-49

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

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

1^e verdieping

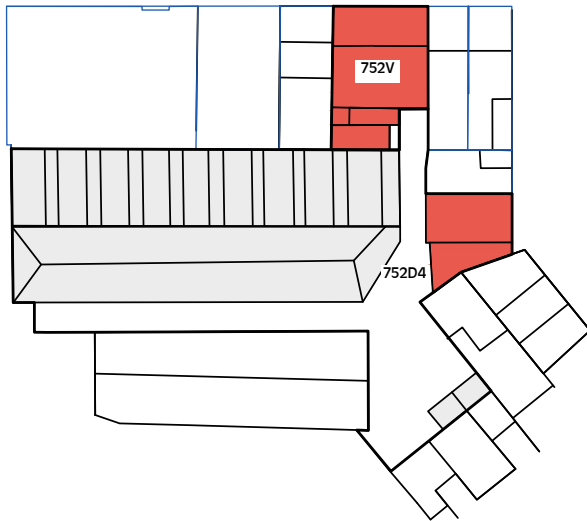
Woning + verkeer 153 m²
 Balkon. 13 m²
 Conciërgerie 66 m²

2^e verdieping

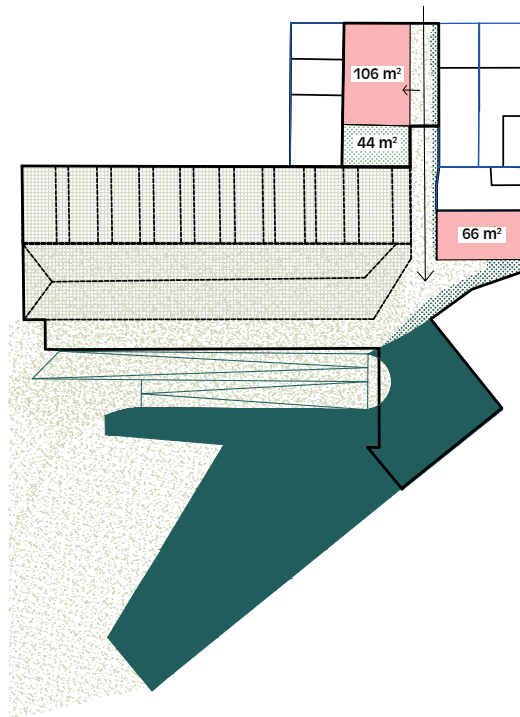
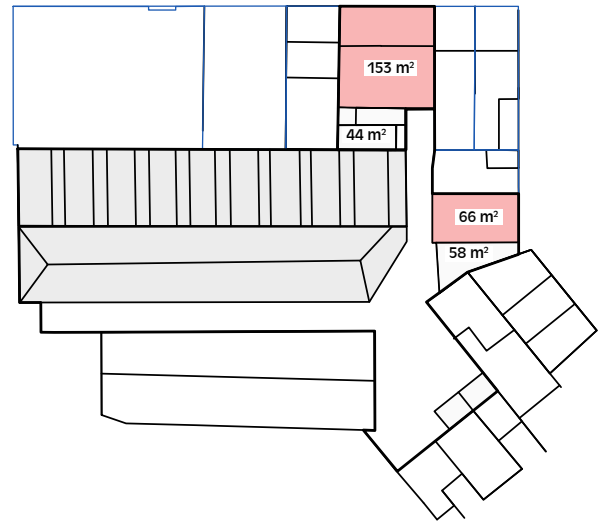
Woning + verkeer 130 m²
 Balkon. 13 m²

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

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

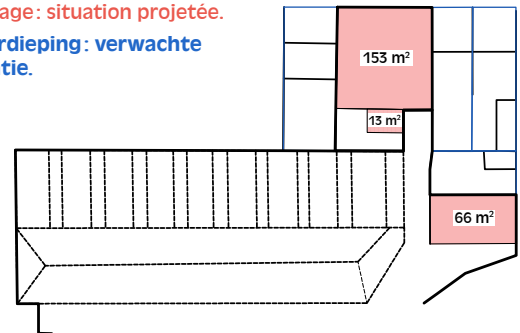


Rez-de-chaussée: surfaces au sol.
 Gelijkvloers: vloeroppervlak.

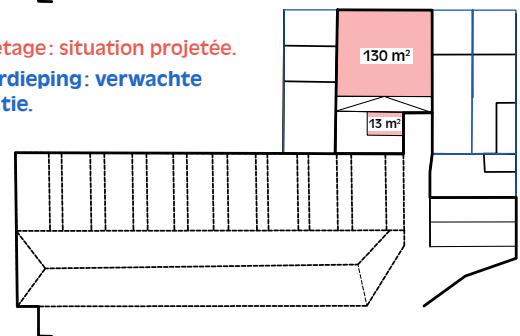


Rdc : situation projetée.
 Gelijkvloers: verwachte situatie.

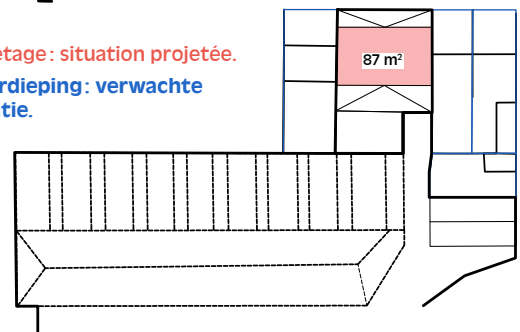
1^{er} étage: situation projetée.
 1^e verdieping: verwachte situatie.







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



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



Légende - Legenda

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

Objectifs

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

Conditions de réussite

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

Recommandations

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

Doelstellingen

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

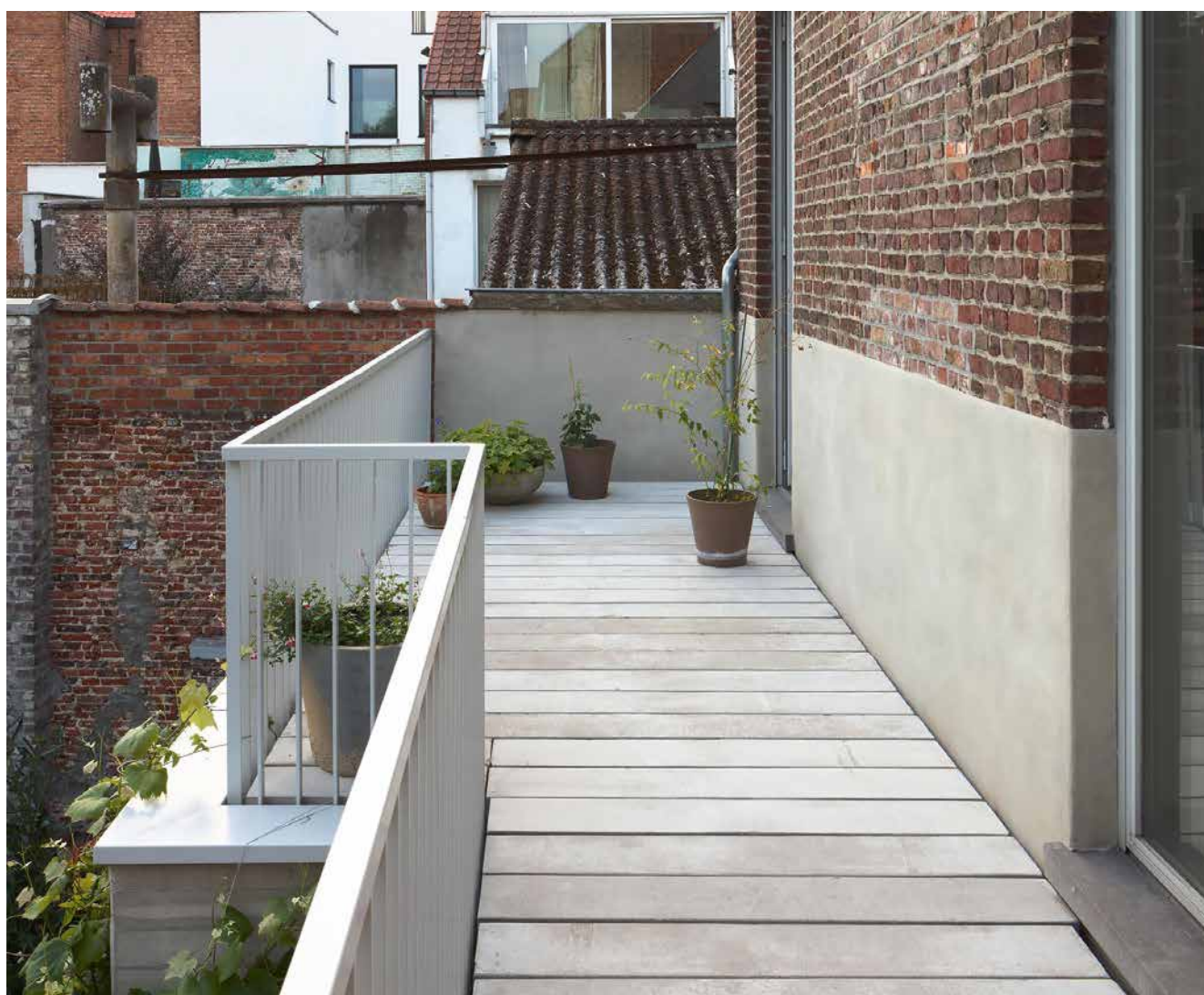
Slaagvoorwaarden

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

Aanbevelingen

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

1 - Projets briques - Baksteenprojecten



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

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



Plan financier

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

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

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

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

Financieel plan

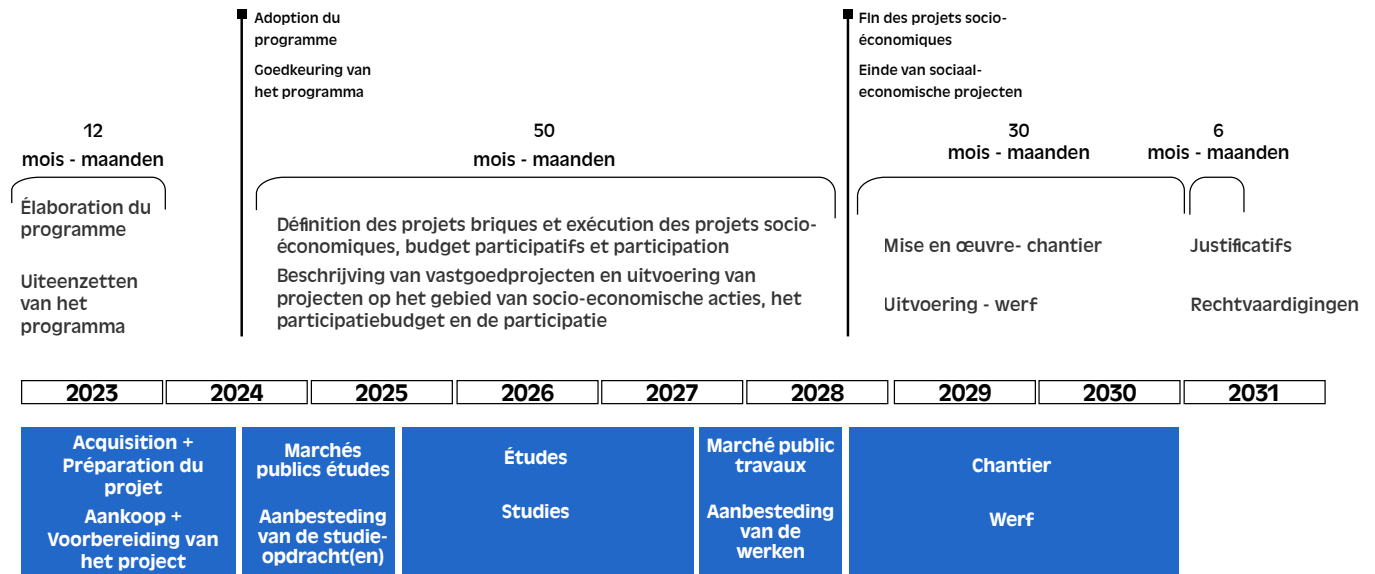
De totale kostprijs van de operatie komt op 2.483.135 euro.

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

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

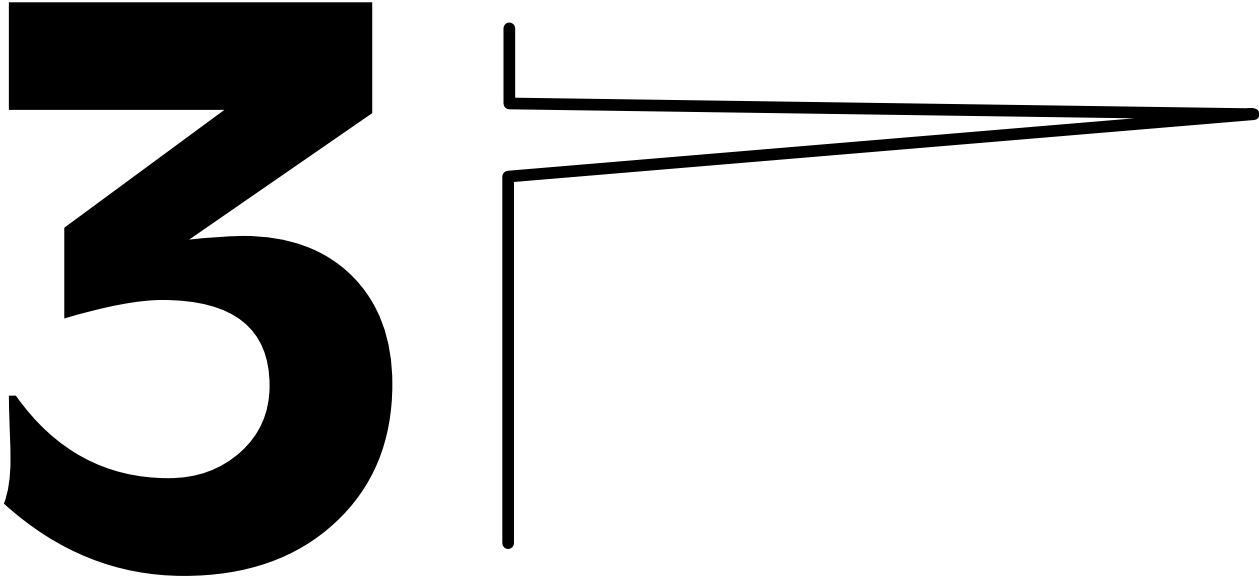
De financiering van het AHC voor deze operatie bedraagt 0 euro.

Planning



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

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



3.1 Le « Jardin Vivant »

De "Bruisende Tuin"

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

3.2 Aménagement voiries

Lay-out van de wegen

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

Les espaces publics

De openbare ruimten

3 Les projets d'espaces publics

Lien avec le diagnostic, enjeux et priorités

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

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

Équipements publics et les résultats du processus de participation citoyenne

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

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

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

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

Projecten voor de openbare ruimtes

Link met de diagnose uitdagingen en prioriteiten

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

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

Openbare voorzieningen en de resultaten van het burgerparticipatieproces

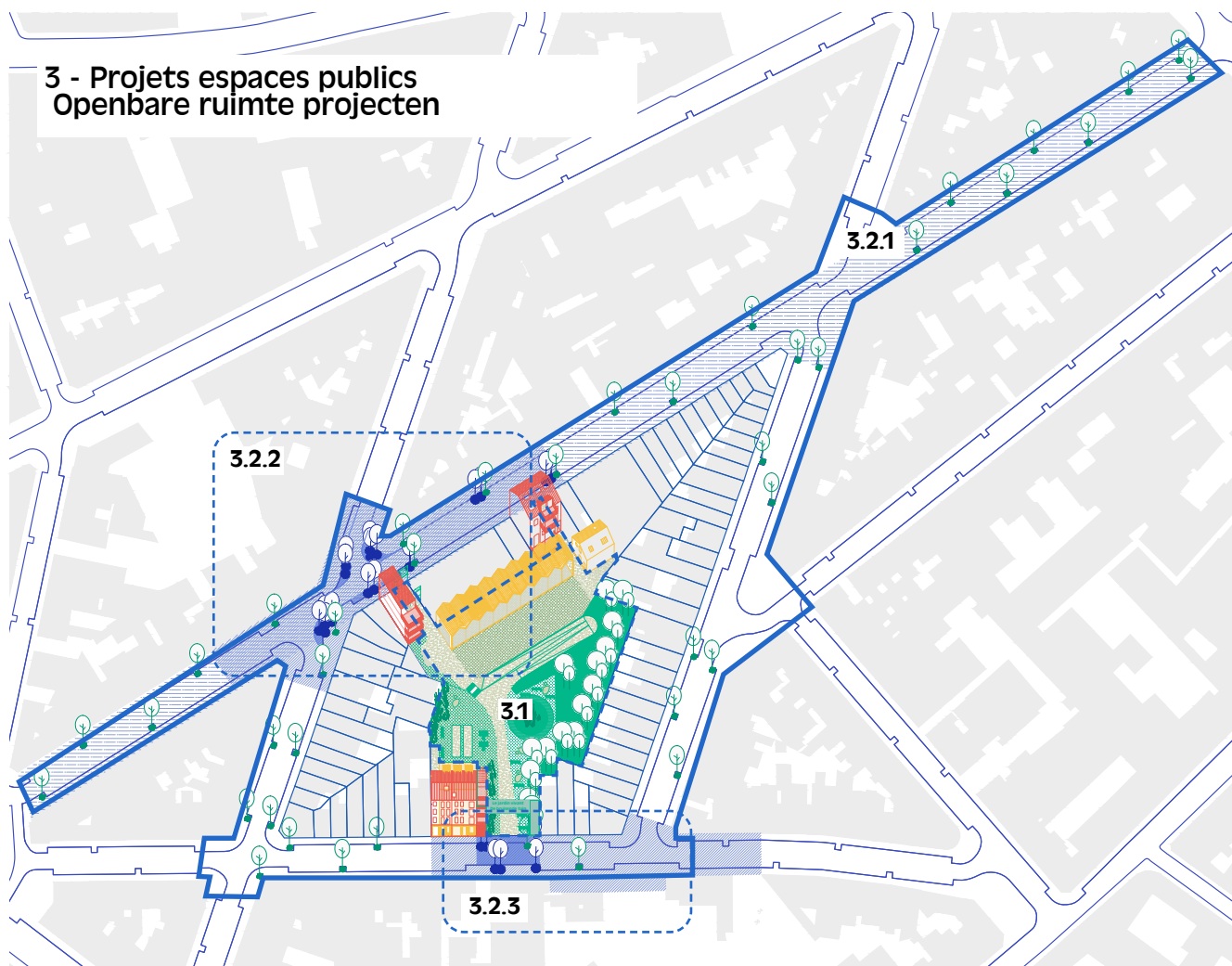
De Bruisende Tuin wordt ook een wijkvoorziening. De lokalisatie ervan maakt idealiter het voorwerp uit van een nauwkeurig onderzoek van de staat van de vroegere werkplaatsen in het binnenhuizenblok. Ook hier weer speelt de uitdaging van een diepgaand participatieproces en het evolutieve karakter van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

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

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

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

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



3.1 Le « Jardin Vivant » De "Bruisende Tuin"

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

3.2 Aménagement voiries Lay-out van de wegen

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

3.1 Le «Jardin Vivant»

Description

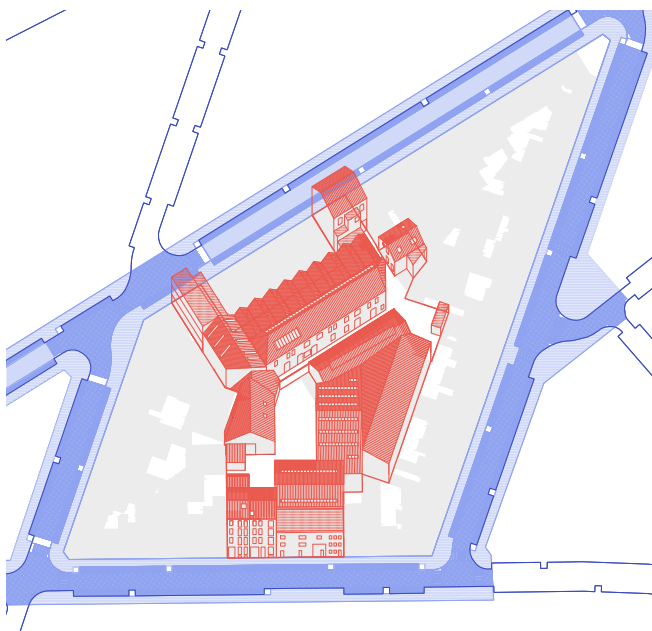
Le «Jardin Vivant» vise le développement d'un jardin de quartier avec un maximum de végétalisation et de désimperméabilisation des sols ainsi que la création d'un équipement compatible avec sa position en intérieur d'îlot.

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

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

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

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



Situation existante.

Bestaande situatie.

De "Buisende Tuin"

Omschrijving

De "Buisende 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 "Buisende 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 Buisende 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 la 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 type de pollutions et selon les usages souhaités à conseiller la meilleure façon de gérer les risques (liées à la santé).

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

Observations

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

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

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

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

Bodem-verontreinigings-onderzoek en -test

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

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

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

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

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

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

Waarnemingen

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

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

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

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

Légende - Legende

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



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

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

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

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

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

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

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

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



Légende - Legende

**Analyse dans le sol
Bodemanalyse**

- ▲ Concentration < valeur guide
- ▲ Concentratie > richtwaarde

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

- Concentration < valeur guide
- Concentratie > richtwaarde

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

**Risque PFAS élevé
Groot PFAS-risico**

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

État des sols

pc 764D3 = cat 0+3

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

pc 765N = cat 3

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

pc 752D4 = cat 0+3

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

pc 764B3 = cat 0+4

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

Bodemtoestand

pc 764D3 = cat 0+3

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

pc 765N = cat 3

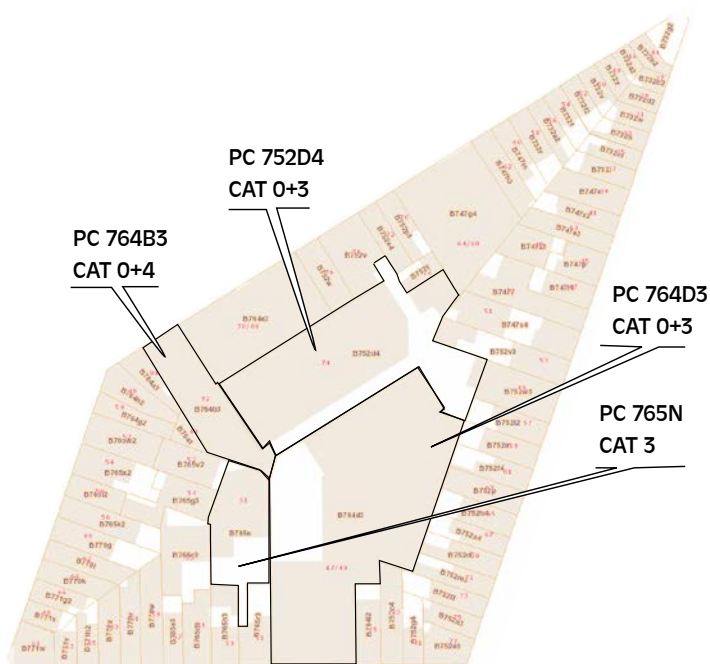
als gevolg van de aanwezigheid van verontreiniging in de bodem en het grondwater

PC 752D4 = CAT 0+3

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

pc 764B3 = cat 0+4

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



Mission

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

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

Missie

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

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

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

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

Relations avec la Commune

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

Relations avec Bruxelles Environnement et la sous-division sols :

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

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

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

Porteur(s) de projet

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

Partenaires du projet

- Bruxelles Environnement, Sous-Division Sols et facilitateur sol

Conditions de réussite

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

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

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

Relaties met de gemeente

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

Relaties met Leefmilieu Brussel en de onderafdeling Bodems :

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

Relaties met de bewoners en verenigingen van de wijk :

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

Projecthouder(s)

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

Partners van het project

- Leefmilieu Brussel, onderafdeling Bodems en Bodemfacilitator

Slaagvoorwaarden

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

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

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

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

Plan financier

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

Le financement du CACI est de 0 euros.

Financieel plan

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

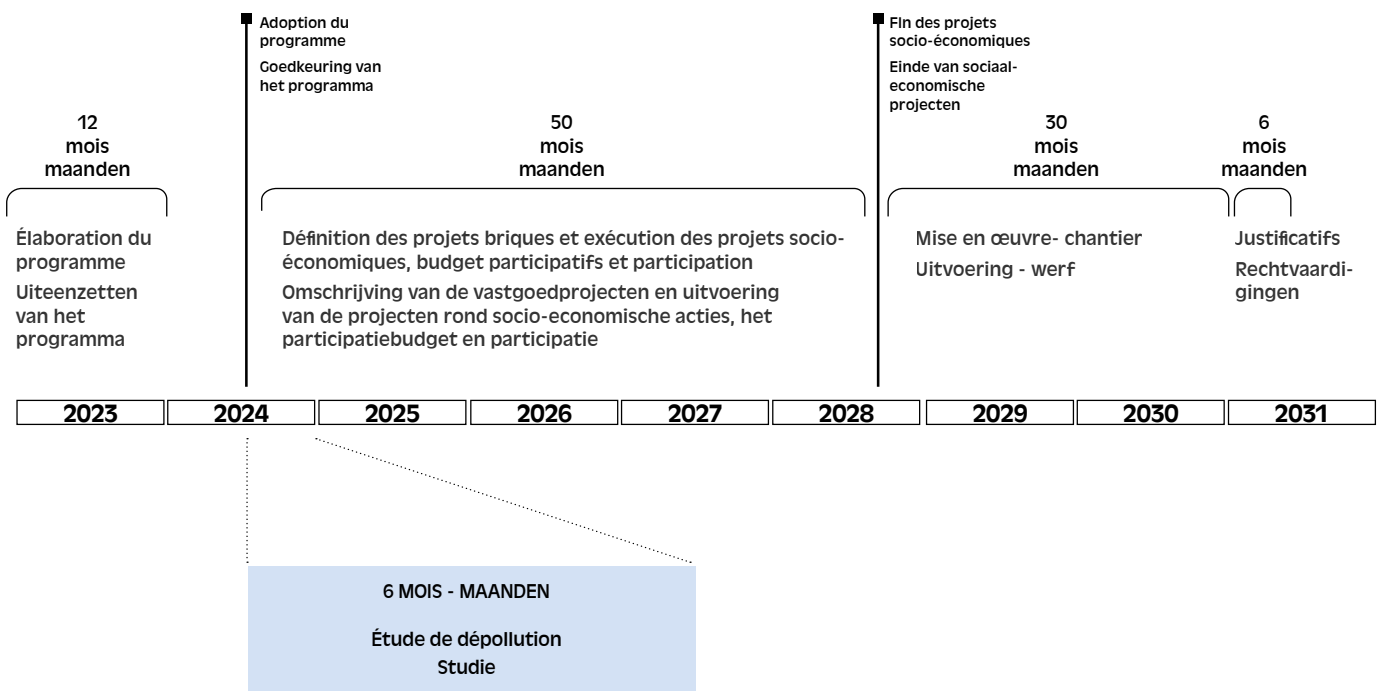
De financiering van het AHC bedraagt 0 euro.

Planning

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

Planning

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



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

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

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 pratique 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)

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.

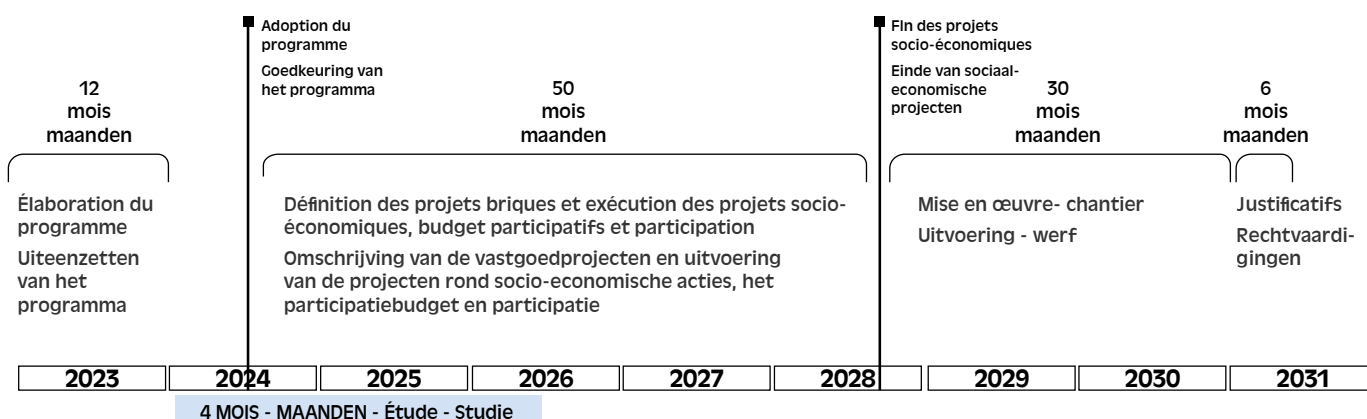
Plan financier

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

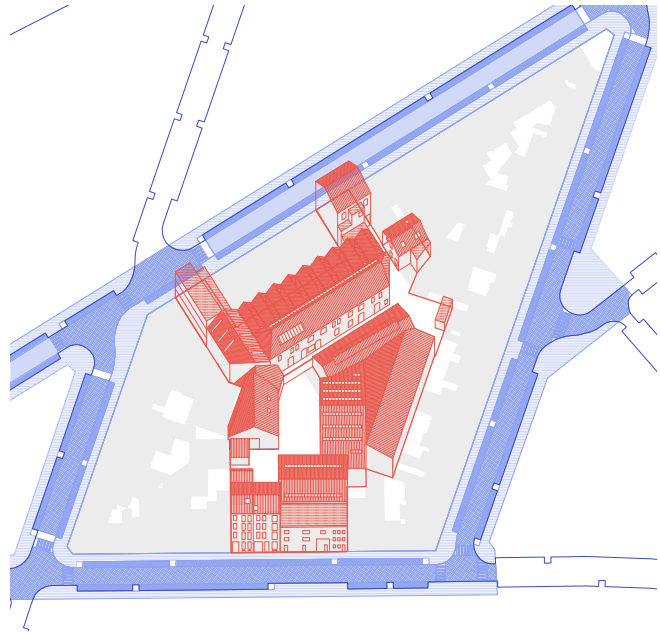
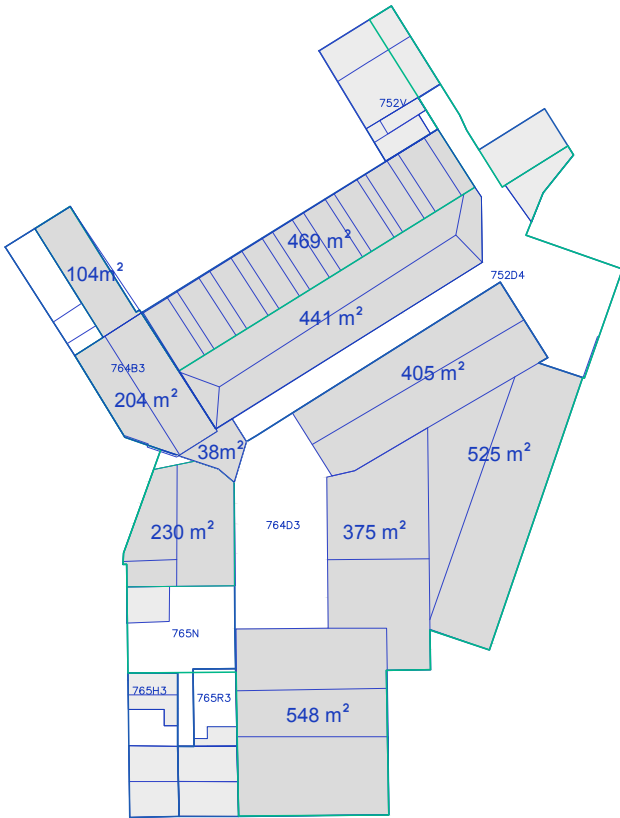
De gemeente heeft twee raamkoorden voor dit soort onderzoeken; een specifieke overheidsopdracht voor deze operatie is dus niet nodig.

De financiering van het AHC bedraagt 0 euro.

Planning

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

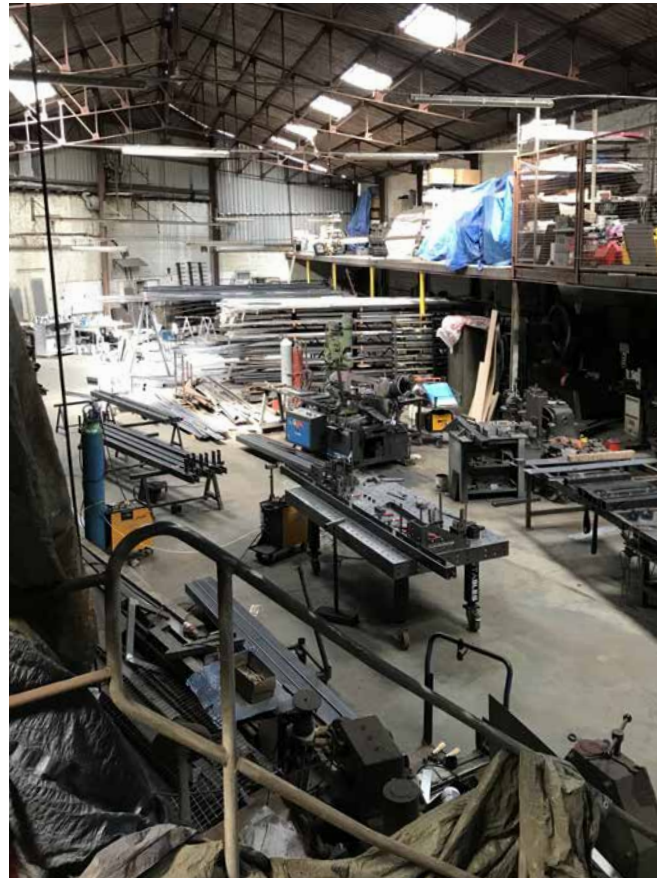
Bâtiments intéressés par cette étude.
Gebouwen die geïnteresseerd zijn in dit studie.



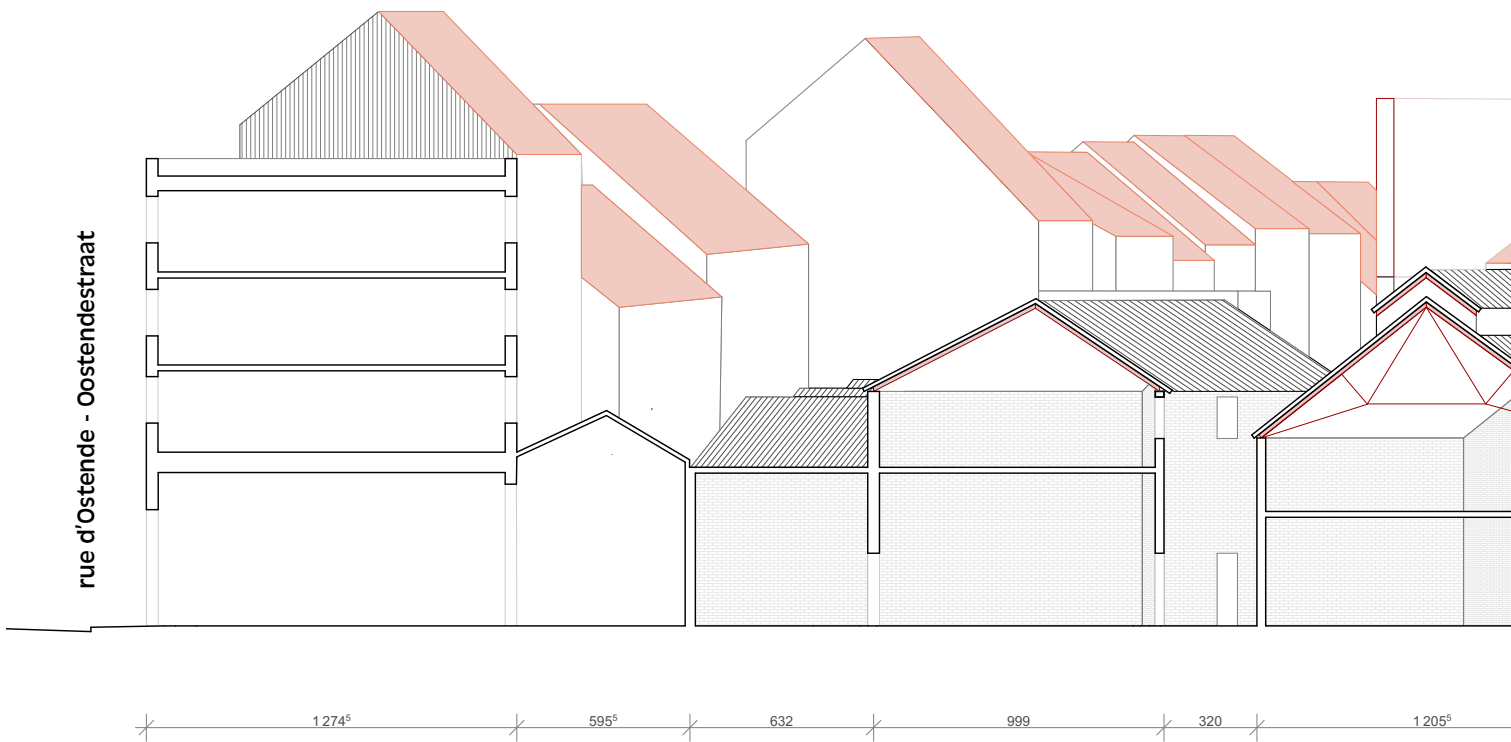
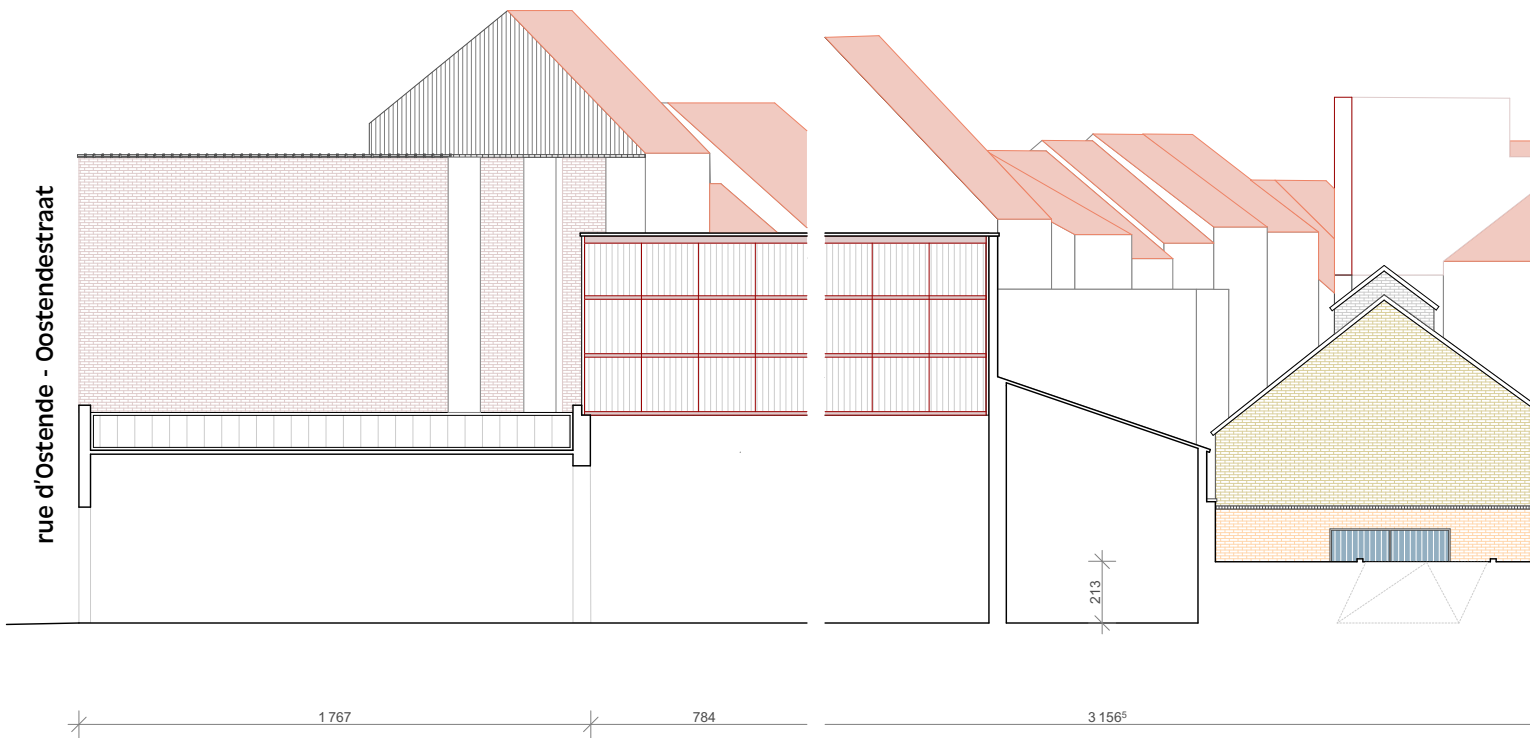
Photos de l'atelier de la rue d'Ostende 92.
Foto's van het atelier aan de Oostendestraat 92.

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

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.

