

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

## Courtrai- Ostende



## Kortrijk- Oostende As- en Huizenblok Contract (AHC)

Rapport enjeux et priorités

Rapport uitdagingen en prioriteiten

- Enjeux et priorités  
Uitdagingen en prioriteiten
- Idées de projet  
Projectideeën

Version du 7/7/2023

# 1

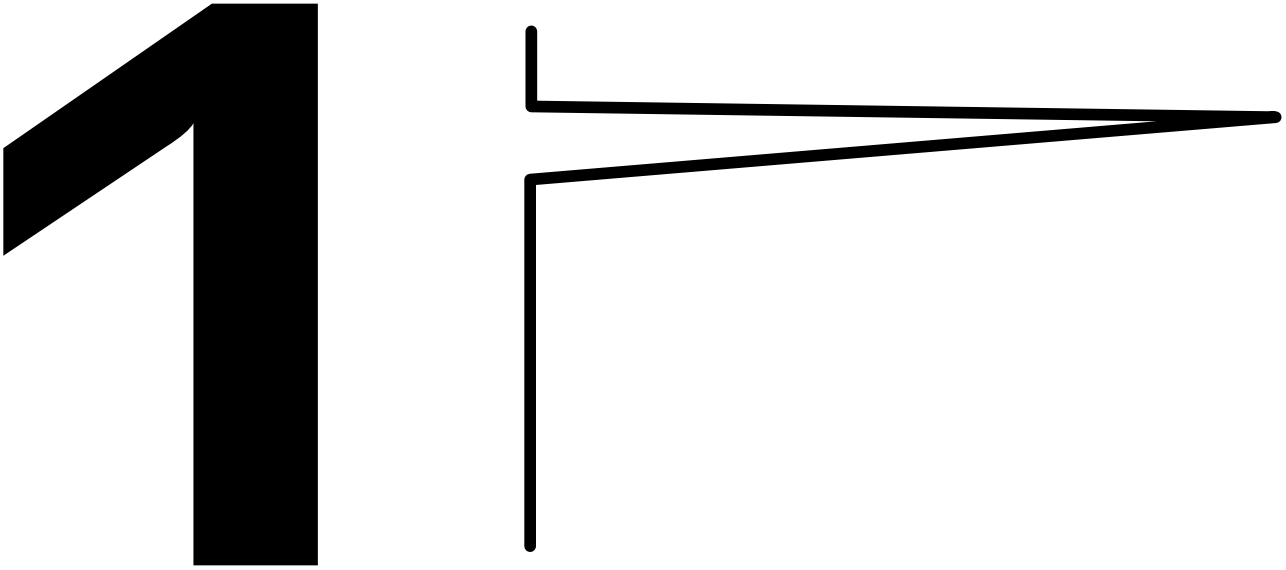
## **Enjeux et priorités Uitdagingen en prioriteiten**

- 1 Convivialité et solidarité dans le long terme**  
Gezelligheid en solidariteit op lange termijn
- 2 Bien-être et qualité de l'habitat**  
Welzijn en huisvestingskwaliteit
- 3 Résilience environnementale et économique (d'ici 20 ans)**  
Ecologische- en economische veerkracht (over 20 jaar)
- 4 Synergies avec les autres projets de rénovation urbaine en cours**  
Synergieën met andere lopende stadsvernieuwingsprojecten
- 5 Budget participatif**  
Participatiebudget

# 2

## **Idées de projet Projectideeën**

- 1** **Mise en place du «collectif des voisinage - buurtcollectief»**  
Het “collectif des voisinage - buurtcollectief” opzetten
- 2** **Amélioration des logements**  
Verbeteringen aan woningen
- 2A** **Communauté d'énergie**  
Energiegemeenschap
- 2B** **Communauté d'eau**  
Watergemeenschap
- 3** **Jardin Vivant en intérieur de l'îlot et activités dans les ateliers**  
Bruisende Tuin in het binnengebied van het huizenblok en activiteiten in de ateliers
- 4** **Axe(s) verts**  
Groene as(sen)



**Enjeux et  
priorités**

**Uitdagingen  
en  
prioriteiten**

## Enjeux et priorités

Dans le travail de diagnostic, plusieurs enjeux sont ressortis. À l'échelle du CACI, nous sommes bien conscient.e.s qu'il n'est pas possible d'aborder l'ensemble de questions et problématiques du périmètre. Il est donc essentiel de comprendre l'échelle dans laquelle ce projet s'inscrit pour arriver à cibler les enjeux auxquels l'outil CACI peut répondre. Ces enjeux ont été regroupés par thématiques. Toutefois, il est également important de prendre connaissance des thématiques qui dépassent le cadre et le périmètre du CACI, afin de questionner l'apport d'un axe ou d'un îlot aux principaux enjeux des échelles plus larges.

Le périmètre du CACI a été déjà repris dans la vision plus large et plus intégrée du futur de la commune (Molenbeek 2050, réalisé par le bureau d'étude Studio Paola Viganò) ainsi que dans le dossier de base du Contrat de Quartier Durable Étangs Noirs (élaboré par PTArchitecten). Lors de ces dossiers des enjeux ont déjà été identifiés ainsi que des priorités d'action. Dans le cadre de la Vision Molenbeek 2050 (à l'échelle de la Commune) les priorités suivantes ont été identifiées :

- La culture : Molenbeek nourissante ;
- Le travail : Molenbeek productive ;
- La qualité de vie : Molenbeek « radieuse » ;
- Le paysage : Molenbeek verte ;
- La diversité & la mobilité sociale : Molenbeek poreuse.



... et si Molenbeek était connue pour sa variété de cuisines différentes ? ... et si Molenbeek se construisait sur sa tradition de production alimentaire ? ... et si Molenbeek devenait un centre de production artistique ?

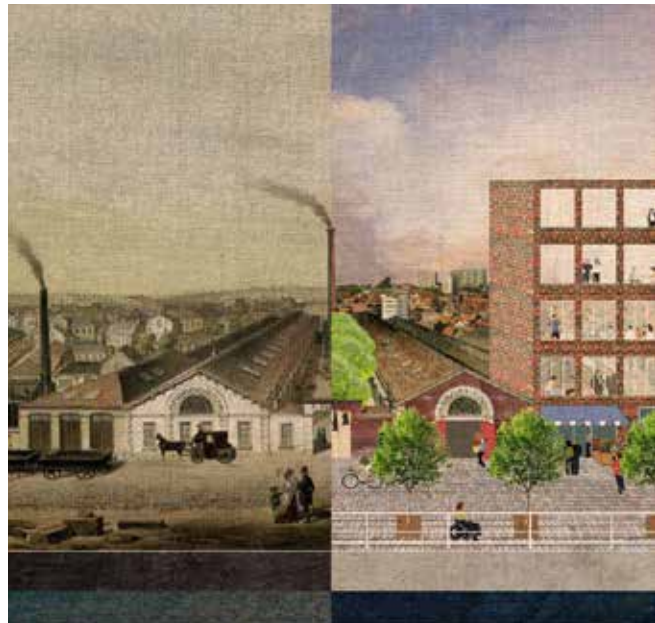
... en wat als Molenbeek bekend zou staan om zijn verscheidenheid aan keukens? ... Wat als Molenbeek zou voortbouwen op zijn traditie van voedselproductie? ... wat als Molenbeek een centrum van artistieke productie zou worden?

## Uitdagingen en prioriteiten

Tijdens de diagnose zijn meerdere problemen aan het licht gekomen. Gezien de omvang van het AHC zijn we ons terdege bewust van het feit dat het niet mogelijk is alle problemen binnen de perimeter op te lossen. Het is daarom essentieel om de omvang van dit project te begrijpen om de problemen te kunnen aanpakken waarop de gemeenschappelijke beheersstructuur een antwoord kan bieden. Deze kwesties zijn gegroepeerd in thema's. Het is echter ook belangrijk om zich bewust te zijn van de thema's die buiten het kader en het initiële toepassingsgebied van het AHC vallen, om de bijdrage van één as of huizenblok aan de belangrijkste problemen op een bredere schaal in vraag te stellen.

De perimeter van het AHC werd al opgenomen in de bredere toekomstvisie voor Molenbeek (Molenbeek 2050, opgesteld door het adviesbureau Viganò) en in het basisdossier voor het Duurzaam Wijkcontract Zwarte Vijvers (opgesteld door PTA architecten). In deze dossiers werden al thema's en prioritaire acties geïdentificeerd. In het kader van de Molenbeek 2050 Visie (op schaal van de gemeente) werden de volgende prioriteiten geïdentificeerd:

- cultuur: voedend Molenbeek;
- werk: productief Molenbeek;
- levenskwaliteit: "stralend" Molenbeek;
- landschap: groen Molenbeek;
- diversiteit & sociale mobiliteit: poreus Molenbeek.



... et si Molenbeek devenait un nouveau centre de production intra-urbain ?... et si Molenbeek devenait un nouveau hub productif avec des espaces de travail qui s'adaptent aux qualifications de la population ? ... et si les ateliers de Molenbeek liés à l'automobile pouvaient accueillir d'autres économies ?

... wat als Molenbeek een nieuw intrastedelijk productiecentrum zou worden? ... wat als Molenbeek een nieuw productiecentrum zou worden, met werkruimtes die aangepast zijn aan de vaardigheden van de bevolking? ... en wat als de autogerelateerde werkplaatsen van Molenbeek andere economieën zouden kunnen herbergen?



... et si Molenbeek devenait une référence pour ses espaces et politiques de santé ?... et si Molenbeek devenait un lieu où on préfère aller à pied tant il fait plaisir de s'y promener? ... et si écoles et jardins structuraient la ville?

... en wat als Molenbeek een ijkpunt zou worden voor zijn gezondheidsruimtes en -beleid? ... en wat als Molenbeek een plaats zou worden waar mensen het liefst zouden wandelen omdat het zo leuk is? ... en wat als scholen en tuinen de stad zouden structureren?



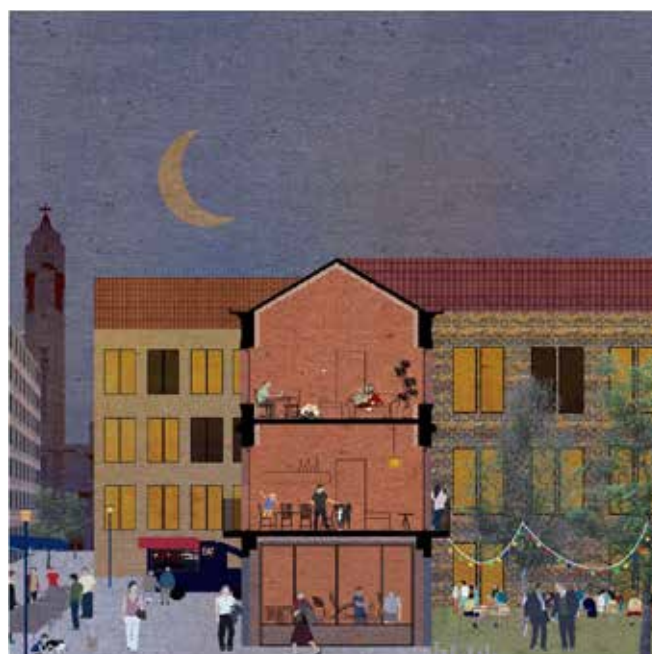
... et si Molenbeek devenait une Commune résiliente et biodiversifiée ? ... et si le paysage à Molenbeek repartait de la logique de l'eau, du sous-sol, de la fertilité ?

... wat als Molenbeek een veerkrachtige en biodiverse gemeente zou worden? ... wat als het Molenbeekse landschap gebaseerd zou zijn op de logica van water, bodem en vruchtbaarheid?

Les cinq images de la transition pour Molenbeek.

De vijf transitiebeelden voor Molenbeek.

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



... et si Molenbeek investissait au même temps dans les rez-de-chaussée, l'espace public et le cœur d'îlot ainsi que dans les performances énergétiques du bâti ? ... et si Molenbeek regagnait une qualité diffuse d'habitat? ... et si la qualité et la porosité des tissu motivaient les gens à rester à Molenbeek?

... wat als Molenbeek tegelijkertijd zou investeren in de benedenverdiepingen, de openbare ruimte en het binnengebied van het huizenblok, en in de energieprestaties van de gebouwen? ... wat als Molenbeek opnieuw een diffuse kwaliteit van huisvesting zou krijgen? ... en wat als de kwaliteit en doorwaadbaarheid van het weefsel mensen motiveert om in Molenbeek te blijven?

Dans le Contrat de Quartier Durable Étangs Noirs les objectifs principaux étaient en lien avec le diagnostic, qui mettait en avant le caractère jeune du quartier : «avec une moyenne d'âge de 32 ans et un habitant sur trois âgé de moins de 18 ans, le CQD souhaite rendre le quartier plus favorable aux enfants et aux jeunes. En s'appuyant sur cette ambition, Molenbeek pourrait devenir la première commune de la région de Bruxelles-Capitale à aspirer au label de "Child Friendly City" (Ville adaptée aux enfants). Ce label est attribué par Unicef» (PTArchitecten dans le dossier de base du CQD). Les critères d'un quartier favorable aux enfants et aux jeunes résultent du diagnostic et ont été complétés lors des moments de participation. Ainsi, huit priorités ont été mises en avant. Il s'agit de :

- Nouvelles perspectives d'avenir ;
- Un esprit sain dans un corps sain ;
- L'animation et l'accompagnement ;
- La culture ;
- Une maison saine ;
- Se déplacer en toute sécurité ;
- Un maillage de jeux et d'espaces verts partagés ;
- Un air pur et des lieux calmes.

De plus, le Contrat École « La Rose des Vents » investit l'îlot des écoles en face du périmètre CACI, et dans ce dossier en élaboration il y figurent aussi une liste d'enjeux et priorités.

Les enjeux des ces études sont à voir d'une façon incrémentale et inter-échelle. Des thèmes récurrents se retrouvent dans ces projets, d'où l'importance pour le CACI de participer aux enjeux déjà identifiés tout en trouvant un espace d'action propre à ce nouvel instrument de rénovation urbaine (en trouvant « sa vocation et son échelle d'intervention »).

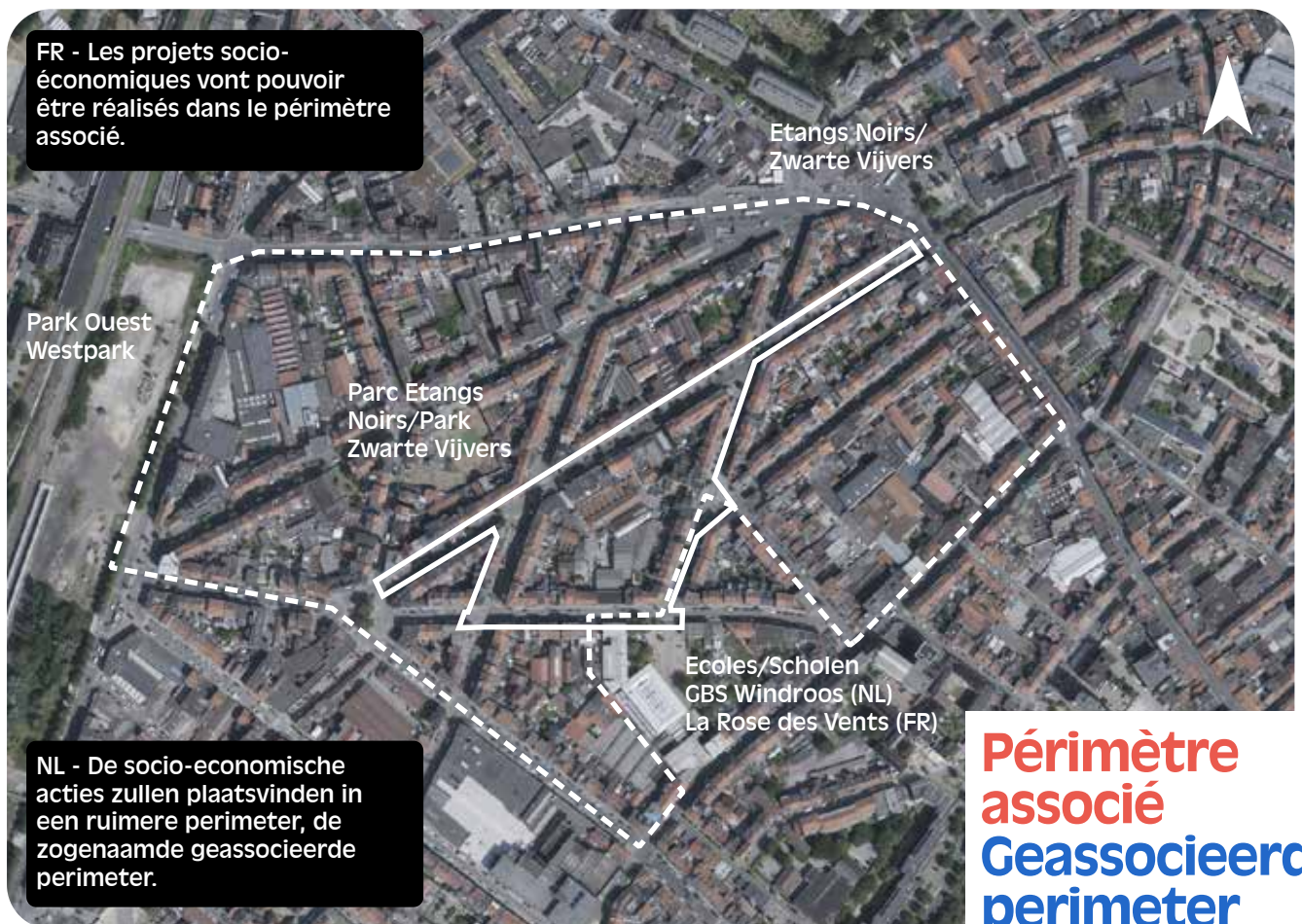
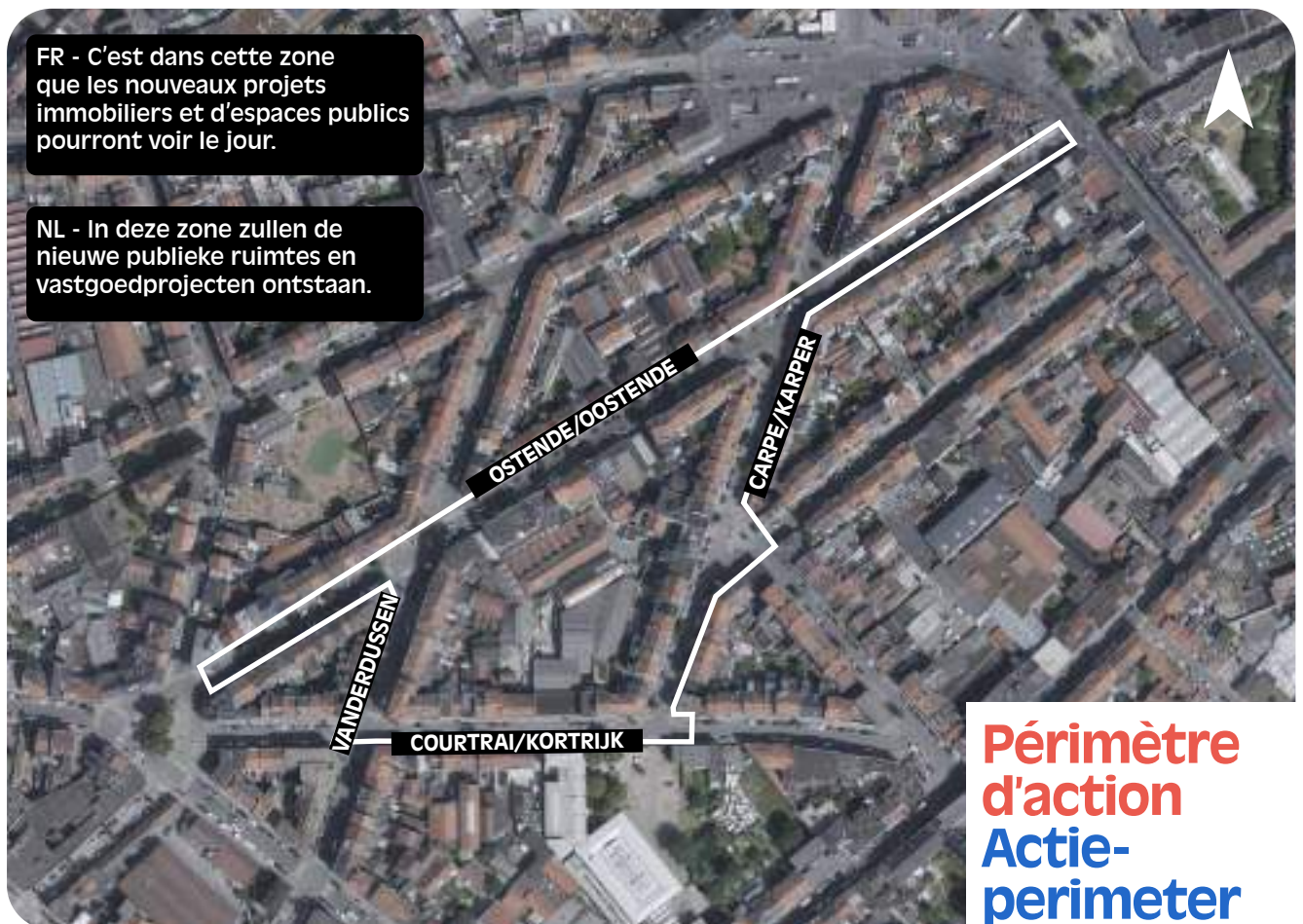
In het duurzame wijkcontract Zwarte Vijvers werden de belangrijkste doelstellingen gekoppeld aan de bevindingen van de diagnose, die het jonge karakter van de wijk benadrukten: "met een gemiddelde leeftijd van 32 jaar en één op drie bewoners jonger dan 18 jaar, wil de DWC de wijk kind- en jeugdriendelijker maken. Door verder te bouwen op deze ambitie, zou Molenbeek de eerste gemeente in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest kunnen worden die het label "Child Friendly City" (Kindvriendelijke Stad) kan behalen. Dit label wordt toegekend door Unicef (PTArchitecten in het DWC achtergrondossier). De criteria voor een kind- en jeugdriendelijke wijk zijn gebaseerd op de diagnose en werden aangevuld tijdens de participatiesessies. Acht prioriteiten werden benadrukt. Dit zijn:

- Nieuwe toekomstperspectieven ;
- Een gezonde geest in een gezond lichaam ;
- Animatie en ondersteuning ;
- Cultuur ;
- Een gezond huis ;
- Veilig verkeer ;
- Een netwerk van gemeenschappelijke speelplekken en groene ruimten ;
- Schone lucht en stille plekken.

Daarnaast heeft het scholencontract "La Rose des Vents" betrekking op het scholenblok tegenover de perimeter van het AHC en in dit dossier in ontwikkeling is ook een lijst opgenomen met thema's en prioriteiten.

De thema's die in deze studies aan bod komen, zijn gradueel en interdisciplinair. Er zijn terugkerende thema's in deze projecten en daarom is het belangrijk dat het AHC deelneemt aan de reeds geïdentificeerde thema's en tegelijkertijd een actieruimte vindt die eigen is aan dit nieuwe instrument voor stadsvernieuwing (door "haar roeping en haar interventieschaal" te vinden).





## Les spécificités du CACI Courtrai-Ostende

Les spécificités du CACI Courtrai-Ostende sont liées à son échelle hyper locale et aux marges d'action d'une démarche fondée sur la participation mise en place lors du porte-à-porte.

Les enjeux identifiés dans le CACI ressortent de l'analyse à l'échelle plus petite, ces sont des éléments ressortis notamment du travail sur le terrain lors du porte-à-porte et des ateliers avec les habitants.e.s. Les défis sont multiples et nous les avons regroupés en cinq thématiques :

1. Convivialité et solidarité dans le long terme ;
2. Bien-être et qualité de l'habitat ;
3. Résilience environnementale et économique (d'ici 20 ans) ;
4. Synergies avec les autres projets de rénovation urbaine en cours ;
5. Mobilisation du budget participatif ;

## De specificiteiten van AHC Kortrijk-Oostende

De specifieke kenmerken van het AHC Kortrijk-Oostende houden verband met de hyper-lokale schaal en de actieruimte die wordt geboden door een participatieve aanpak tijdens de huis-aan-huisbezoeken.

De uitdagingen die zijn geïdentificeerd in het AHC komen naar voren in de analyse op kleinere schaal en vooral tijdens de huis-aan-huisbezoeken en workshops met bewoners. Er zijn veel uitdagingen en we hebben ze gegroepeerd in vijf rubrieken:

1. Gezelligheid en solidariteit op lange termijn ;
2. Welzijn en kwaliteitsvolle huisvesting ;
3. Ecologische- en economische veerkracht (binnen 20 jaar) ;
4. Synergieën met andere lopende stadsvernieuwingsprojecten ;
5. Inzet van het participatiebudget ;

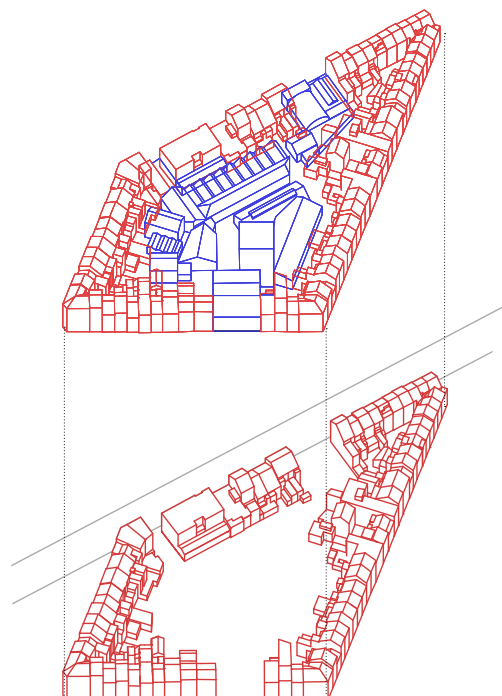
**L'îlot du CACI :  
une grande densité  
constituée par  
des petites  
parcelles de  
logements privés  
et des entrepôts.**

**Het AHC-  
huizenblok: een  
hoge dichtheid  
door kleine  
percelen met  
privéwoningen en  
pakhuizen.**

Îlot - Huizenblok: 13.780 m<sup>2</sup>  
Bâti - Bebouwing: 11.670 m<sup>2</sup>  
84%

Îlot - Huizenblok: 13.780 m<sup>2</sup>  
Imperméable - Verhard: 2.030 m<sup>2</sup> 13%

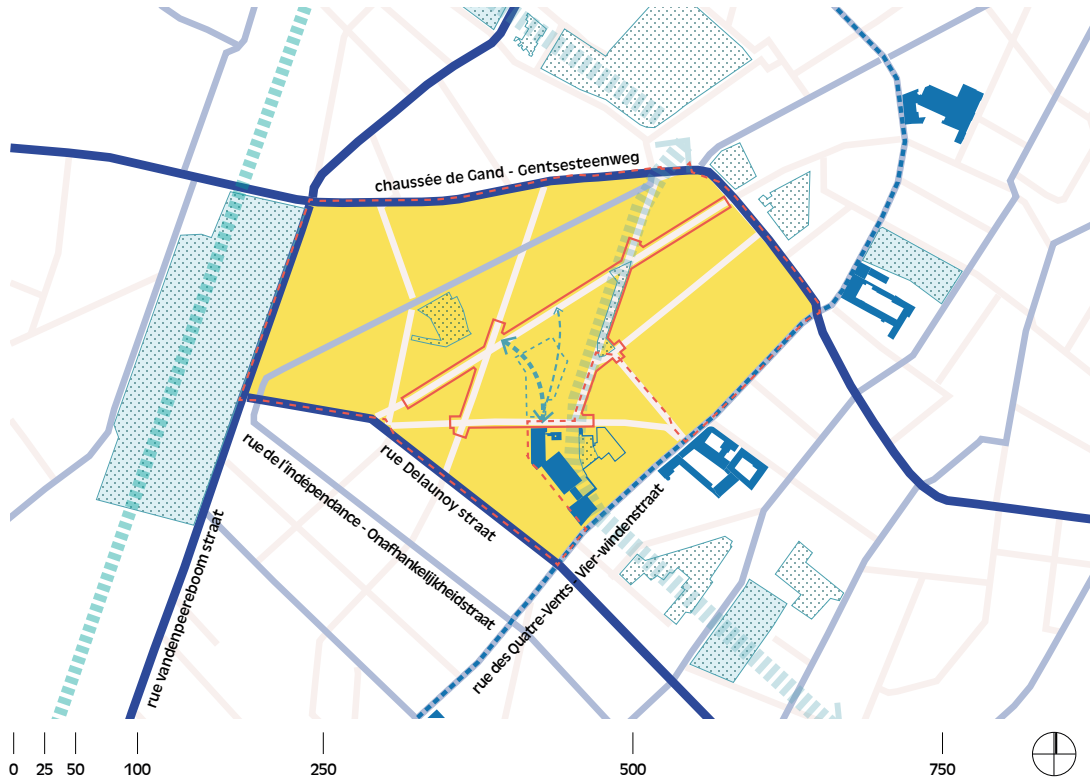
Îlot - Huizenblok: 13.780 m<sup>2</sup>  
Perméable - Onverhard: 413 m<sup>2</sup>  
3%



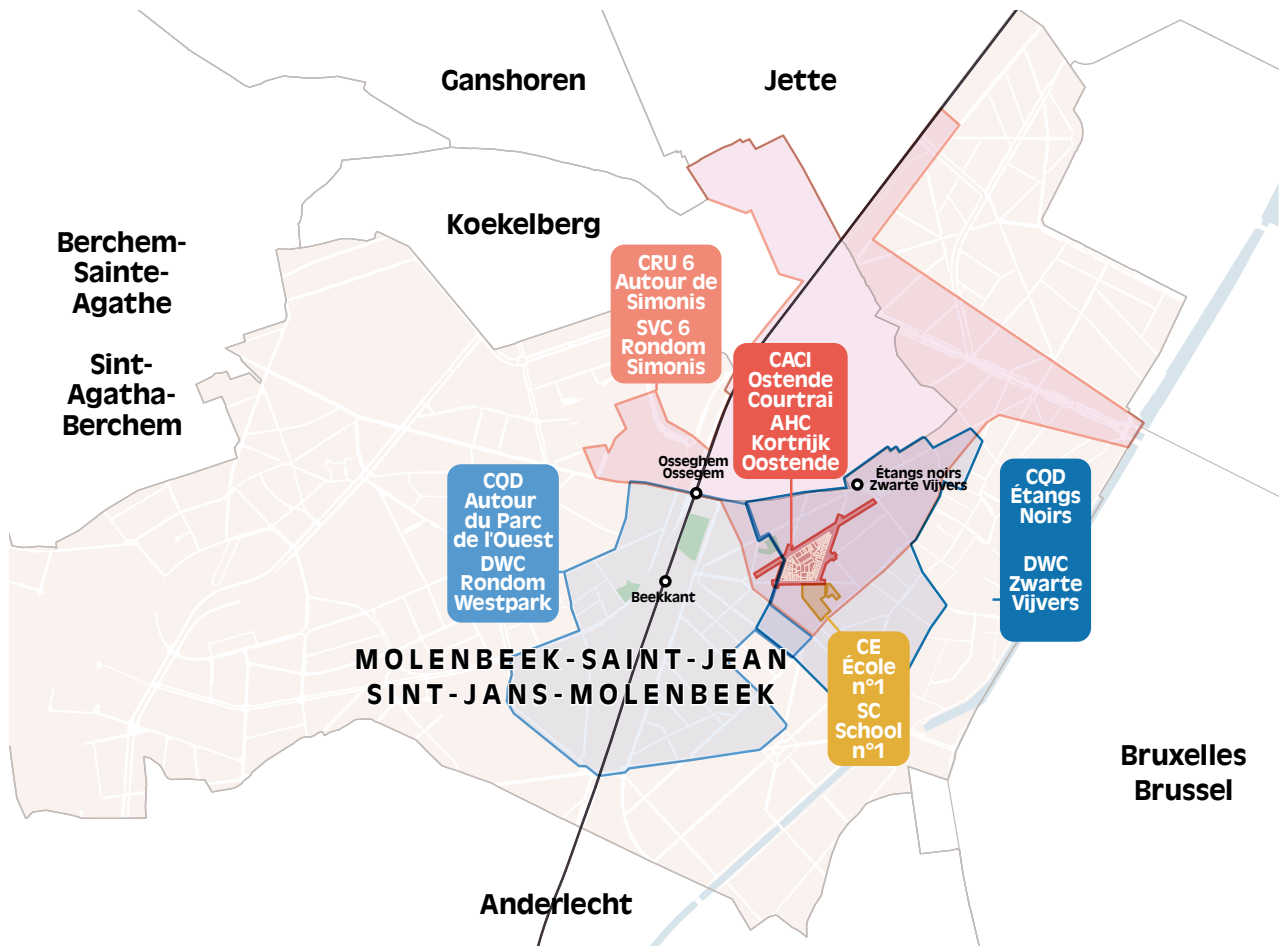
Logement et activités économiques/  
industrie urbaine  
Huisvesting en economische  
activiteiten/stedelijke industrie

Logements  
Nombre d'immeubles : 65  
Nombre de logements : +/- 285  
Woningen  
Aantal gebouwen: 65  
Aantal wooneenheden: +/- 285

**Structure urbaine : le périmètre du CACI au cœur du quartier habité.**  
**Stedelijke structuur: de AHC-perimeter in het hart van de woonwijk.**



**Programmes de rénovation urbaine en cours dans les environs et sur le périmètre CACI.**  
**Lopende stadsvernieuwingprogramma's in de omgeving en op het terrein van het AHC.**



Source - Bron: les bureaux d'étude du CACI Courtrai Ostende - de studie bureaus van het AHC Kortrijk Oostende

## Enjeux et priorités du CACI Courtai-Ostende :

<p><b>1 Convivialité et solidarité dans le long terme</b> →</p>	<p>1.1 L'inclusion d'une partie représentative de la population</p> <p>1.2 Ancrer des processus participatifs et collaboratifs dans le long terme pour les projets à venir</p> <p>1.3 Lutter contre la précarité et vulnérabilité</p>
<p><b>2 Bien-être et qualité de l'habitat</b> →</p>	<p>2.1 Améliorer la qualité des logements et de leur isolation sans accélérer la gentrification</p> <p>2.2 Différencier et cible les aides à la rénovation des logements selon les différents publics</p> <p>2.3 Soutenir la transition des modes de vie, pour réduire les consommations (et les déchets)</p> <p>2.4 Partager la production d'énergie renouvelable localement</p> <p>2.5 Gestion partagée des eaux de pluie au sein de l'îlot</p>
<p><b>3 Résilience environnementale et économique (d'ici 20 ans)</b> →</p>	<p>3.1 Améliorer la qualité des espaces ouverts et leur résilience face au de-règlement climatique</p> <p>3.2 Approfondir les projet d'une façon évolutive : intégrer l'incertitude (timing des acquisitions publiques, état du bâti, suspicion de pollutions des sols et possibilité d'infiltration de l'eau)</p> <p>3.3 Soutenir les pratiques nourricières et de renforcement de la biodiversité</p> <p>3.4 Soutenir une transition comportementale pour diminuer la dépendance à la mobilité en voiture privée</p> <p>3.5 Co-crérer avec le patrimoine industriel du site : espace pour une économie circulaire, solidaire et locale ?</p> <p>3.6 Penser et construire avec une perspective à long terme , durable et circulaire (minimiser les impacts)</p>
<p><b>4 Synergies avec les autres projets de rénovation urbaine en cours</b> →</p>	<p>4.1 Trouver la complémentarité avec les opérations du Contrat de Quartier Durable Étangs Noirs et la Politique de la Ville</p> <p>4.2 Initier des synergies avec le Contrat École «La Rose des Vents»</p>
<p><b>5 Mobilisation du budget participatif</b> →</p>	<p>5.1 Définir une méthode et processus avec les acteurs du terrain</p> <p>5.2 Identifier les (idées de) projet</p> <p>5.3 Mettre en ouvre les projets</p>

## Uitdagingen en prioriteiten AHC Kortrijk-Oostende:

<p><b>1 Gezelligheid en solidariteit op lange termijn</b> →</p>	<p>1.1 De inclusie van een representatief deel van de bevolking</p> <p>1.2 Participatieve en samenwerkingsprocessen voor de lange termijn verankeren voor toekomstige projecten</p> <p>1.3 Bestrijden van onzekerheid en kwetsbaarheid</p>
<p><b>2 Welzijn en kwaliteitsvolle huisvesting</b> →</p>	<p>2.1 De kwaliteit van woningen en isolatie verbeteren zonder gentrificatie te versnellen</p> <p>2.2 Subsidies voor woningrenovatie differentiëren en richten op verschillende doelgroepen</p> <p>2.3 Aanpassing van levens-/gedragwijze ondersteunen om te consuminderen</p> <p>2.4 De productie van hernieuwbare energie lokaal delen</p> <p>2.5 Gedeeld beheer van regenwater binnen het huizenblok</p>
<p><b>3 Ecologische- en economische veerkracht (binnen 20 jaar)</b> →</p>	<p>3.1 Verbetering van de kwaliteit van open ruimten en hun bestendigheid tegen klimaatverandering</p> <p>3.2 Projecten op evolutieve verdiepen: de onzekerheid integreren (timing van de aankopen, toestand van de gebouwen, vermoeden van bodemverontreiniging en infiltratiemogelijkheden)</p> <p>3.3 Voedselgerelateerde praktijken en praktijken die de biodiversiteit verbeteren ondersteunen</p> <p>3.4 Een gedragswijziging op gang brengen om de afhankelijkheid van een eigen wagen te verminderen</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 aan een duurzaam en circulair langetermijnperspectief (impact minimaliseren).</p>
<p><b>4 Synergieën met andere lopende stads- vernieuwings- projecten</b> →</p>	<p>4.1 Complementariteit met de projecten van het Duurzaam WijkContract Zwarte Vijvers en Stadsbeleid</p> <p>4.2 Synergieën met het SchoolContract «La Rose des Vents»</p>
<p><b>5 Inzet van het participatie- budget</b> →</p>	<p>5.1 Met lokale spelers een methode en proces definiëren</p> <p>5.2 Identificeren project(ideeën)</p> <p>5.3 Projecten implementeren</p>



Aperçu de l'axe depuis le départ de la rue d'Ostende, dans le sens ouest-est.

Zicht op de as vanaf het begin van de Oostendestraat, kijkend in west-oostelijke richting.



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

Het huizenblok gezien vanaf een dak in de Karperstraat.

# 1 Convivialité et solidarité dans le long terme

Ce CACI est animée par l'ambition de développer des projets de partage et de mutualisation fondés sur la convivialité et la solidarité réciproque. Le « faire communauté » autour de biens communs est donc l'objectif principal. Tous les projets devront inclure des éléments autour desquels cette communauté peut être construite, par exemple des projets liés à la production locale d'énergie, à la gestion collective de l'eau de pluie, à la végétalisation du quartier, à la rénovation des bâtiments, au développement d'une alimentation locale et au partage de connaissances et de pratiques plus « durables » et « solidaires ».

## 1.1 L'inclusion d'une partie représentative de la population

Dès les premiers travaux, nous remarquons que la partie de la population qui fait partie de la classe moyenne s'implique plus fortement dans les processus de participation. Nous notons en particulier une forte différence d'intérêts due aux différentes conditions de logement ou encore, entre les propriétaires et les locataires (même de longue durée). Ce faisant, nous devons nous assurer, avec ou sans la participation de tous, que chacun ait quelque chose à gagner des différentes actions projetées.

De plus, une attention doit également être portée aux personnes qui ne parlent ni français ni néerlandais, qui pourraient néanmoins également partager des connaissances intéressantes sur le quartier. Enfin, on peut aussi réfléchir à la notion même de représentativité à si petite échelle, qui permet d'accorder plus d'attention à l'histoire individuelle et idiosyncrasique.

## 1.2 Ancrer des processus participatifs et collaboratifs à long terme pour les projets à venir

Comme nous avons vu pendant le diagnostic, il est difficile de maintenir les habitant.e.s motivés à participer dans le projet. On ne peut pas espérer que les habitant.e.s déjà contactés resteront informés et actifs pendant toute la trajectoire de projet. Il faudra donc veiller à les informer à chaque étape du CACI, jusqu'à l'achèvement du projet. L'importance d'une présence régulière (voir type permanence) et très locale dans l'îlot ou sur ces pourtours directs pourrait assurer cette continuité d'engagement des citoyens. Il sera aussi important de donner une place importante à la « transmission du savoir local » de bureaux d'étude en bureaux d'étude puis de bureaux d'étude

# Gezelligheid en solidariteit op lange termijn

Deze AHC wordt gedreven door de ambitie om projecten te ontwikkelen voor delen en poolen op basis van gezelligheid en wederzijdse solidariteit. Het hoofddoel is daarom een gemeenschap op te bouwen rond gedeelde activa. Alle projecten moeten elementen bevatten waarrond deze gemeenschap kan worden opgebouwd, bijvoorbeeld projecten rond lokale energieproductie, collectief regenwaterbeheer, vergroening van de buurt, renovatie van gebouwen, ontwikkeling van lokaal voedsel en het delen van kennis en praktijken die meer 'duurzaam' en 'ondersteunend' zijn.

## De inclusie van een representatief deel van de bevolking

Vanaf het begin hebben we gemerkt dat de middenklasse van de bevolking sterker betrokken is bij de participatieprocessen. We stellen vooral een sterk verschil in belangen vast als gevolg van verschillende woonomstandigheden of tussen eigenaars en huurders (zelfs langdurige huurders). Daarbij moeten we ervoor zorgen dat, met of zonder deelname van iedereen, iedereen iets te winnen heeft bij de verschillende geplande acties.

Daarnaast moet er ook aandacht besteed worden aan mensen die noch Frans, noch Nederlands spreken, maar die toch ook interessante kennis over de wijk zouden kunnen delen. Ten slotte kunnen we ook nadenken over het begrip representativiteit op zo'n kleine schaal, waardoor er meer aandacht kan worden besteed aan de individuele en eigen geschiedenis.

## Participatie- en samenwerkingsprocessen voor de lange termijn opzetten voor toekomstige projecten

Zoals we tijdens de diagnose hebben gezien, is het moeilijk om bewoners gemotiveerd te houden om deel te nemen aan het project. We kunnen niet verwachten dat de bewoners met wie we al contact hebben opgenomen, gedurende het hele project geïnformeerd en actief blijven. Daarom zullen we hen in elke fase van het AHC op de hoogte moeten houden, tot het einde van het project. Het belang van een regelmatige (of zelfs permanente) en zeer lokale aanwezigheid in het huizenblok of in de directe omgeving ervan zou deze continuïteit van de betrokkenheid van de burgers kunnen verzekeren. Het zal ook belangrijk zijn om een belangrijke plaats te voorzien voor de "overdracht van lokale kennis" van het ene studiebu-



vers la Commune. Aussi avec ces premières étapes de participation entamées et vu l'échelle très réduite du CACI, donner une place privilégiée aux habitant.e.s déjà engagés et de leur offrir une reconnaissance permettrait de maintenir leur motivation et qu'ils deviennent une sorte « d'ambassadeur » du projet en parlant avec leurs voisins. Finalement la permanence « du projet du CACI » pourrait aussi être assurée par une communication graphique ou signalétique dans l'espace public et sur les façades, ou encore en pérennisant la collaboration avec l'un ou l'autre commerçant du quartier ou service social de l'îlot comme lieu de transfert d'information et d'affichage.

### 1.3 Lutter contre la précarité et vulnérabilité

La précarité « spatiale » se manifeste de deux manières dans l'îlot. D'un côté, on fait face à des qualités des logements pauvres, de l'autre côté, on trouve aussi une précarité personnelle (personne vulnérable d'un point de vue légal, des baux précaires, problème de langues, problème de santé, etc.). Cette première forme de précarité invite surtout à la rénovation du bâti, alors que la précarité personnelle implique que ces personnes ne peuvent bénéficier des futurs avantages. Il faut donc imaginer comment les personnes qui ont une forte précarité personnelle, surtout au vu de leur situation avec leur bailleur et avec les institutions, pourront aussi bénéficier du CACI, ou en tout cas ne pas être poussées dans de plus mauvaises conditions, en cherchant une manière de traiter leurs situations le plus humainement possible.

Les habitant.e.s et les commerces manquent d'espace, ce qui entraîne un débordement de leurs activités dans la rue. Cela indique non seulement le besoin d'espace pour les activités, mais aussi qu'il y a des dynamiques à éviter : espaces surpeuplés, entretien informel des voitures et des scooters dans la rue, etc. Une partie des habitant.e.s manquent également d'espace dans leur propre logement (par exemple, des endroits calmes pour étudier ne sont pas disponibles dans les appartements surpeuplés, ou des espaces dehors). D'où la nécessité d'offrir des espaces collectifs extérieurs et intérieurs (chauffés) pour ce type d'activités.

Le CACI, agissant dans un contexte habité, entraînera un changement au sein de l'îlot. Ce changement d'usage (la reconversion d'une partie des hangars en jardin public) portera aussi à une désaffectation d'une partie des bâtiments qui donneront accès à l'intérieur de l'îlot. Cette réaffectation aura comme effet la réduction existants des espaces occupés en tant que logements (de manière régulière ou irrégulière) sur les parcelles destinées au jardin. Cependant, la rénovation d'un certain nombre de logements insalubres et/ou inoccupés en logements sociaux dans le périmètre pourrait équilibrer cette perte en termes de nombre de logements. L'enjeu majeur consiste à veiller au relogement des personnes les plus vulnérables qui seront affectées par ce changement d'affectation.

reau naar het andere. Ook bij deze eerste fasen van participatie en gezien de zeer kleine schaal van het AHC, zou het geven van een bevoorrechte plaats aan bewoners die al betrokken zijn, het mogelijk maken om hun motivatie te behouden door hen erkenning te bieden via de titel van "ambassadeur" voor het project door met hun burens te praten. Tot slot zou de bestendigheid van het AHC-project ook kunnen worden verzekerd door grafische ontwerpen/bewegwijzering in de openbare ruimte en op gevels, of door de samenwerking met een of andere winkelier of sociale dienst in de wijk te bestendigen als een plaats voor de overdracht van informatie en publieke uitstalling.

### Bestrijding van onzekerheid en kwetsbaarheid

'Ruimtelijke' onveiligheid manifesteert zich op twee manieren in het geval van het huizenblok. Enerzijds is er de soms slechte kwaliteit van de woningen en anderzijds is er ook persoonlijke onzekerheid (juridisch kwetsbare mensen, onzekere huurcontracten, taalproblemen, gezondheidsproblemen enz.) Deze eerste vorm van onzekerheid zet aan tot renovatie van gebouwen, terwijl persoonlijke onzekerheid er vaak toe leidt dat deze mensen niet van deze voordelen kunnen profiteren. We moeten dus nadenken over hoe mensen die zich persoonlijk in een zeer precaire situatie bevinden, vooral gezien hun situatie met hun huisbaas en met de instellingen, ook kunnen profiteren van het AHC, of in ieder geval niet in slechtere omstandigheden terecht komen, door te zoeken naar een manier om zo humaan mogelijk met hun situatie om te gaan.

Bewoners en bedrijven hebben ruimtegebrek, waardoor hun activiteiten op straat terecht komen. Dit wijst niet alleen op de behoefte aan ruimte voor activiteiten, maar ook op de dynamiek die vermeden moet worden: overvolle ruimtes, informeel onderhoud van auto's en scooters op straat, enzovoort. Sommige bewoners hebben ook geen ruimte in hun eigen huis (er zijn bijvoorbeeld geen rustige studieplekken beschikbaar in overvolle flats, of ruimte buiten). Vandaar de behoefte aan collectieve buiten- en binnenruimtes (verwarmd) voor dit soort activiteiten.

Het AHC, die in een bewoonde context werkt, zal een verandering binnen het blok teweegbrengen. Deze bestemmingswijziging (de omvorming van een deel van de pakhuizen tot een openbare tuin) zal er ook toe leiden dat sommige gebouwen die toegang geven tot het interieur van het blok, worden verlaten. Het effect van deze verbouwing zal zijn dat er minder ruimte (op regelmatige of onregelmatige basis) als woning wordt gebruikt op de tuinpercelen. De renovatie van een aantal ongeschikte en/of onbewoonde woningen tot sociale woningen binnen de perimeter zou dit verlies in termen van het aantal woningen echter kunnen compenseren. De grootste uitdaging is ervoor te zorgen dat de meest kwetsbare mensen die door deze bestemmingswijziging worden getroffen, opnieuw worden gehuisvest.

## 2 Bien-être et qualité de l'habitat

### 2.1 Améliorer la qualité des logements sans accélérer la gentrification

Comme déjà expliqué, un projet de rénovation urbaine à l'échelle locale ou celui des logements, pourrait engendrer une gentrification, or actuellement sans le projet de rénovation urbaine cette dynamique foncière est déjà un peu présente dans l'îlot (avec un patrimoine esthétiquement intéressant pour un public avec des moyens, qui se trouve près du centre-ville). La rénovation du bâti devrait idéalement se faire soit avec des conditions, soit en renouvelant chaque bail pour que les habitant.e.s puissent rester le plus longtemps, soit en collaboration avec des organismes tel que le CLTB.

### 2.2 Différencier et cibler les aides à la rénovation des logements selon les différents publics

La qualité des habitations est très variable. Viser à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments n'est donc pas possible partout. Les premiers contacts ont confirmé que le quartier comprend un nombre conséquent de logements nécessitant une rénovation afin d'offrir une qualité de vie minimale.

Il faut mettre en avant deux actions prioritaires : inviter à une amélioration thermique des bâtiments d'une part, idéalement groupée et avec réflexion sur les énergies renouvelables et locales, sur la gestion des eaux pluviales ainsi que la végétalisation des façades, toitures et cours. Puis aider les personnes dans des situations plus vulnérables à arriver à un confort (et sécurité) de base d'une autre part. Afin de pouvoir creuser cette piste, il faut une enquête plus approfondie de l'état du logement et le profil de l'habitant.e.s. Ceci dit, sans projet concret, il reste très compliqué de pouvoir impliquer et motiver les habitant.e.s qui en auraient le plus besoin.

## Welzijn en huisvestingskwaliteit

### De kwaliteit van woningen verbeteren zonder gentrificatie te versnellen

Zoals eerder uitgelegd, zou een stadsvernieuwingsproject op lokale of woningschaal kunnen leiden tot gentrificatie, maar op dit moment, zonder stadsvernieuwingsproject, is deze vastgoeddynamiek al enigszins aanwezig in het huizenblok (met een esthetisch erfgoed dat interessant is voor een publiek met middelen, dat dicht bij het stadscentrum ligt). De renovatie van de gebouwen zal dus ofwel onder voorwaarden moeten gebeuren, ofwel door elk huurcontract te vernieuwen zodat de bewoners zo lang mogelijk kunnen blijven, ofwel in samenwerking met organisaties zoals het CLTB.

### Subsidies voor woningrenovatie differentiëren en richten op verschillende doelgroepen

De kwaliteit van woningen varieert sterk. Streven naar betere energieprestaties van gebouwen is daarom niet overal mogelijk. De eerste contacten hebben bevestigd dat de wijk een aantal huizen bevat die gerenoveerd moeten worden om een minimale levenskwaliteit te bieden.

Er zijn dus twee prioritaire acties waar we ons op moeten richten: aan de ene kant het aanmoedigen van verbeteringen in de isolatie van gebouwen, idealiter gegroepeerd en gericht op hernieuwbare en lokale energiebronnen, regenwaterbeheer en het vergroenen van gevels, daken en binnenplaatsen. De tweede actie moet erop gericht zijn om mensen in de meest kwetsbare situaties te helpen basiscomfort (en veiligheid) te bereiken. Om deze aanpak te ontwikkelen, hebben we een grondiger onderzoek nodig naar de toestand van de woningen en het profiel van de bewoners. Zonder een concreet project blijft het echter zeer ingewikkeld om de bewoners die het meest nodig hebben bij de zaak te betrekken en te motiveren.

## 2.3 Soutenir la transition des modes de vie, pour réduire les consommations (et les déchets)

L'amélioration de l'environnement bâti doit aller de pair avec un changement dans le comportement des personnes pour mieux profiter des nouvelles opportunités offertes par les projets de rénovation urbaines. Au sein de la dynamique de rénovation, des workshops peuvent être envisagés autour de comment maximaliser les changements dans un logement. Cela vaut surtout pour les effets à l'échelle de l'îlot (l'espace vert par exemple) : en quoi la transformation de l'îlot et chaque opération individuelle sur un immeuble changeront leur vie quotidienne ? En développant des ateliers de co-construction et de partage d'expérience, nous espérons que les habitant.e.s développent une conscience plus large dans leur relation à l'environnement, leur comportement et la durabilité, qui pourrait même dépasser le champs de la durabilité urbaine. Déjà actuellement, il est déjà perceptible que le CACI engendre des discussions très importantes sur la mobilité dans le quartier, surtout la présence des voitures et du stationnement. Le projet pourrait donc aussi réfléchir à comment faciliter des formes de mobilités plus durables dans le quartier.

Une façon tangible de mener la discussion sur la durabilité du projet est également de prendre des mesures concrètes pour améliorer la qualité de vie des résidents : le débat sur les prix de l'énergie nous permet d'introduire des changements en matière de durabilité qui sont également très avantageux et sensibles pour les résidents. Le CACI est le moyen idéal d'introduire une communauté d'énergie grâce à son échelle locale.

## De overgang in levensstijlen ondersteunen om consumptie (en afval) te verminderen

Door de bebouwde omgeving te veranderen, hopen we ook een gedragsverandering teweeg te brengen bij mensen, zodat ze beter gebruik kunnen maken van de nieuwe kansen die stadsvernieuwingsprojecten bieden. In het geval van woningrenovaties kunnen we workshops voorstellen over hoe je het maximale uit de veranderingen in een woning kan halen. Het is ook belangrijk om bewoners te informeren over de effecten op blokniveau (groene ruimtes, bijvoorbeeld) en hoe dit hun dagelijks leven zal veranderen. Door het ontwikkelen van workshops voor samenwerking en het delen van ervaringen, hopen we dat bewoners een breder bewustzijn ontwikkelen van hun relatie met het milieu, hun gedrag en duurzaamheid, wat zelfs verder zou kunnen gaan dan het gebied van stedelijke duurzaamheid. Het is nu al duidelijk dat het AHC zeer belangrijke discussies oproept over mobiliteit in de buurt, met name de aanwezigheid van auto's en parkeren. Het project zou daarom ook kunnen kijken hoe duurzamere vormen van mobiliteit in de wijk mogelijk gemaakt kunnen worden.

Een tastbare manier om het gesprek over de duurzaamheid van het project te leiden, is ook om concrete stappen te zetten om de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren: het debat over energieprijzen stelt ons in staat om veranderingen in duurzaamheid te introduceren die ook voor de bewoners zeer gunstig zijn en waarvoor ze ook gevoelig zijn. Het AHC is de ideale manier om een energiegemeenschap te introduceren dankzij de lokale schaal.



Photo d'une partie de l'intérieur d'îlot (mars 2023).

Foto van een deel van het binnengebied van het huizenblok (maart 2023).

## 3 Résilience environnementale et économique (d'ici 20 ans)

### 3.1 Améliorer la qualité des espaces ouverts et leur résilience face au de-règlement climatique

Le diagnostic montre que l'îlot cumule une série de nuisances : forte densité, bâtiments anciens et en partie non rénovés, vulnérabilité au changement climatique (aux canicules et aux fortes pluies en raison de son imperméabilité quasi-totale, manque de végétation et d'ombre). Tous ces facteurs ont un impact sur le bien-être et la santé des ses habitant.e.s. Les espaces ouverts du quartier ne contribuent pas actuellement à réduire l'effet d'îlot de chaleur (un facteur crucial de l'augmentation des températures en été, et pas seulement). Dans un contexte aussi dense et peu végétalisé, cet effet est encore plus intense. De plus, si les logements sont petits et sans possibilité de double orientation (pour faciliter la ventilation transversale des espaces de vie), et s'il n'y a pas d'espaces extérieurs (comme des terrasses ou des jardins), les logements risquent de devenir invivables lorsque la chaleur se fait sentir. Le rôle d'une verdurisation extensive - avec une maximalisation de l'effet de canopée - reste l'élément porteur de ce CACI. L'intérieur de l'îlot sera étudié pour arriver à le végétaliser le plus tôt possible, avec des plantations en pleine terre (si possible) et aussi avec des plantes grimpantes à large feuilles, pour maximaliser l'ombrage.

Lors de l'atelier avec le Facilitateur Quartier Durable (FQD), plusieurs questions furent soulevées. Le FQD a abordé le nouveau Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) « Good Living » en cours d'approbation. La stratégie Good Living prévoit que minimum 10% de la surface de toute voirie soit en pleine terre végétalisée. Ce chiffre peut ici constituer un seuil minimum à atteindre vu la forte carence de végétation dans le quartier et au risque accru d'exposition aux inondations et aux vagues de chaleur.

Le parc des Étangs Noirs est très insuffisant face à la carence en espaces verts du quartier. Si l'intérieur d'îlot est très contraint (en termes d'aménagement d'espace vert accessible au public), l'espace public existant (la rue) a un rôle à jouer. Cela pose la question des usages et la volonté citoyenne et communale de conserver le stationnement actuel. Cette superficie peut être localisée de manière libre dans l'espace public : à l'échelle du CACI, où peut-on prévoir ces 10% ?

## Ecologisches- en economische veerkracht (over 20 jaar)

### Verbetering van de kwaliteit van open ruimten en hun bestendigheid tegen klimaatverandering

Uit de diagnose blijkt dat het huizenblok een aantal problemen heeft: hoge dichtheid, oude en deels niet-gerenoveerde gebouwen, kwetsbaarheid voor klimaatverandering (voor hittegolven en hevige regenval door de bijna volledige ondoordringbaarheid en het gebrek aan vegetatie en schaduw). Al deze factoren hebben invloed op het welzijn en de gezondheid van de bewoners. De open ruimten in de wijk helpen momenteel niet om het hitte-eilandeffect te verminderen (een cruciale factor in de stijgende temperaturen in de zomer, en niet de enige). In zo'n dichte en schaars begroeide omgeving is dit effect zelfs nog intensiever. Bovendien, als de woningen klein zijn en niet dubbel georiënteerd kunnen worden (om kruisventilatie van de leefruimtes te vergemakkelijken), en als er geen buitenruimtes zijn (zoals terrassen of tuinen), dreigen de woningen onleefbaar te worden als de hitte zich laat voelen. Uitgebreide vergroening, met het maximaliseren van groene luifels, blijft het sleutelement van dit AHC. Het binnengebied van het huizenblok zal worden bestudeerd om zo snel mogelijk te vergroenen, met beplanting in volle grond (indien mogelijk) en ook met breedbladige klimplanten als gevelgroen, om de schaduw te maximaliseren.

Tijdens de workshop met de Facilitator Duurzame Wijken (FDW) werd een aantal vragen gesteld. De FQD lichtte ons in over de nieuwe Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) die momenteel worden goedgekeurd. De Good Living-strategie vereist dat op minimaal 10% van het straatoppervlak planten in volle grond worden geplant.

Het park Zwarte Vijvers is zeer ontoereikend gezien het gebrek aan vegetatie in de wijk. Vermits het binnengebied van het huizenblok zeer beperkt is (wat betreft de ontwikkeling van groene ruimten die toegankelijk zijn voor het publiek), is er een rol weggelegd voor de bestaande openbare ruimte (de straat). Dit roept vragen op met betrekking tot het gebruik en de wens van de bewoners/gemeenschap om hetzelfde aantal parkeerplaatsen te behouden. Deze oppervlakte kan vrij in de openbare ruimte gesitueerd worden: op de schaal van het AHC, waar kan deze 10% voorzien worden?

Concernant l'aménagement de l'intérieur d'îlot, Good Living fixe un seuil minimum de 30% d'espace non bâti y compris en sous sol pour les nouveaux lotissements. Si on veut végétaliser, il faut absolument chercher à pouvoir planter quelques arbres d'une taille significative en pleine terre, même s'il y a beaucoup de contraintes techniques, notamment la pollution très lourde des sols. La question du jardin est primordiale pour ce CACI, il faut donc réfléchir à des systèmes de végétalisation partielle sur dalle ainsi qu'à des systèmes de plantes grimpantes (sur les façades et les structures de charpente métalliques existantes ?), de répartition plus généreuse que la désimperméabilisation l'autoriserait.

Il y a la possibilité de phaser le projet de jardin : d'abord prévoir une plantation en pots/sur les dalles des bâtiments existants et dépolluer/planter en pleine terre de manière très ponctuelle. Ensuite tendre vers une extension de la pleine terre dans des phases ultérieures. La question de l'agriculture urbaine apparaît aussi : l'idée de cultiver dans des bacs, planter des arbres fruitiers, aménager une cuisine de quartier, un compost et d'établir des synergies avec les écoles. Le porte-à-porte a fait émerger la pertinence d'une végétalisation des façades. Des espèces de plantes grimpantes qui s'autogèrent existent, il y a un avantage technique et financier à ce choix.

Ce nouveau RRU porte aussi l'objectif de limitation de la quantité d'eau de pluie rejetée dans les canalisations des égout publics. On doit donc viser la gestion des pluies (les pluies qui arrivent avec une fréquence de 100 ans, TR100) sur la place et dans le périmètre de l'îlot. Le changement climatique et la fréquence accrue de précipitations extrêmes sur de très courtes périodes entraînent une révision des modèles en tenant compte de l'évolution de la situation. Pour limiter la pression sur les égouts, il est important de maximiser la collecte des eaux pluviales en vue de leur réutilisation, de leur infiltration et de leur rejet différé, partout, y compris dans les zones à faible risque.

La question de savoir si et où l'infiltration est effectivement possible dans la zone du projet dépend de la contamination du sol. Vu l'état du sol et le prix de la dé-pollution, un dispositif de temporisation et d'évacuation à débit régulé pourrait se justifier si la gestion complète des TR100 en intérieur de l'îlot n'est pas possible, mais la récupération d'un certain volume se justifie pour fournir de l'eau au projet de jardin, ce qui induit l'idée de tester le concept de communauté d'eau au sein de l'îlot CACI.

Concernant le profil de voirie, il est recommandé de réduire l'emprise de la voiture pour permettre le développement des zones végétales. Les espaces de stationnement restants devraient être soit de plein pied avec le trottoir pour pouvoir être converti facilement à l'avenir soit être au niveau de la chaussée ou légèrement décaissés et dotés de pavés à joint ouvert et non cimentés permettant l'infiltration. L'idée n'est pas de refaire toutes les voiries : plutôt que réaménager toute la voirie, possibilité de déminéraliser ponctuellement quelques espaces.

Good Living stelt een minimumdrempel van 30% onbebouwde ruimte voor nieuwe woonwijken, zowel boven- als ondergronds. Als we vegetatie willen planten, moeten we absoluut proberen om een paar grote bomen in de grond te kunnen planten, ook al zijn er veel technische beperkingen, met name de zeer zware vervuiling van de grond. De kwestie van de tuin is van het allergrootste belang voor dit AHC, dus we moeten nadenken over vegetatiesystemen die gedeeltelijk op de vloer liggen en ook over klimplantensystemen (op gevels en bestaande metalen raamwerken?), evenals het ontharding van zones die dat toestaan.

Er is de mogelijkheid om het tuinproject te faseren: eerst planten in potten/op de platen van de bestaande gebouwen en dan op zeer selectieve basis vervuiling weghalen/planten in de volle grond. In latere fasen kan de open grond worden uitgebreid. De kwestie van stadslandbouw is ook ter sprake gekomen: het idee om gewassen te verbouwen in kuipen, fruitbomen te planten, een buurtkeuken op te zetten, compost te maken en synergieën met scholen tot stand te brengen. Het idee om de gevels groener te maken is belangrijk en interessant, in lijn met de deur-tot-deur methodologie. Gevelgroen draagt niet alleen bij aan het esthetische aspect van een straat, maar speelt tevens een belangrijke rol voor het verkoelend effect dat men in de stadscentra nodig heeft. Er bestaan klimplanten die zichzelf vasthechten en geen extra infrastructuur nodig hebben om ze aan vast te maken. ze zijn gemakkelijk in onderhoud en dus ook voordelig/goedkoop.

In deze nieuwe GSV is er ook de doelstelling om de hoeveelheid regenwater die in de openbare riolering terecht komt te beperken. We moeten er daarom naar streven om regenval (regen die voorkomt met een frequentie van 100 jaar, TR100) ter plaatse te beheeren. Gezien de klimaatverandering en de mogelijkheid van extreme neerslaghoeveelheden over zeer korte perioden, worden de modellen herberekend om rekening te houden met de veranderende situatie. Om de druk op de riolering te beperken, is het belangrijk om de opvang van regenwater voor hergebruik, infiltratie en uitgestelde afvoer overal te maximaliseren, ook in gebieden met een laag risico.

Of en waar infiltratie daadwerkelijk mogelijk is in het projectgebied hangt af van de bodemverontreiniging. Gelet op de aanwezige bodemverontreiniging en de kosten van sanering zou een systeem voor vertraagde en gecontroleerde afvoer gerechtvaardigd kunnen zijn als een volledig beheer van TR100 binnen het huizenblok niet mogelijk is. Maar sowieso is er nood aan opvang van regenwater voor gebruik voor de tuin (planten in bakken moeten water krijgen), wat dan weer leidt tot het idee om het concept van een "watergemeenschap" uit te testen in het AHC.

Met betrekking tot het wegprofiel wordt aanbevolen om de doorgang voor auto's te beperken om ruimte te creëren voor het aanleggen van extra groenvoorzieningen. De resterende parkeerplaatsen moeten ofwel gelijk liggen met het trottoir, zodat ze in de toekomst gemakkelijk omgebouwd kunnen worden, ofwel op het niveau van de rijbaan liggen of iets verlaagd zijn en voorzien zijn van open, niet-gecementeerde straatstenen om infiltratie mogelijk te maken. Het is niet de bedoeling om alle rijbanen opnieuw aan te leggen: in plaats van de hele rijbaan opnieuw aan te leggen, kunnen sommige delen worden onthard.

### 3.2 Approfondir les projets de façon évolutive: intégrer l'incertitude (timing des achats publics, état du bâti, suspicion de pollutions des sols et possibilité d'infiltration de l'eau)

Au moment de l'élaboration de ce dossier, la commune ne dispose pas de maîtrise foncière sur l'îlot. Une offre d'achat a été acceptée pour un site industriel actuellement vide, mais la date de l'acquisition finale n'est pas certaine. Au même titre, il y a aussi d'autres éléments d'incertitude liés aux autres acquisitions communales éventuelles dans l'îlot. Avant de pouvoir dessiner et figer un projet, il est essentiel de visiter le site, prendre une connaissance fine des éléments qui le composent, ainsi que tester (avec les habitantes et habitant.e.s) son usage futur potentiel.

De plus, un groupe important de parcelles (avec des superficies importantes) sont identifiées comme fortement polluées, ou avec une suspicion de pollution, après confirmé par des test ponctuels au sein de l'îlot réalisés par Bruxelles Environnement.

Que fait-on d'un jardin dont le sol est fortement pollué ? Comment l'inscrire dans une programmation ?

L'aménagement du futur jardin en intérieur de l'îlot est donc fortement contraint par les résultats de test plus systématiques du site. Selon les résultats, nous pourrions prévoir des parties de jardin en plein terre (en ouvrant les dalles existantes) où procéder à faire un jardin au dessous des dalles. Donc la notion de jardin vivant (« évolutif ») a du sens, car il est impensable aujourd'hui d'arriver à prévoir d'une façon correcte le type de jardin et de solution nécessaire pour la mise en oeuvre du jardin, sans connaître de façon précise l'état des sols. Tout de même, les questions liées à la possibilité d'infiltrer l'eau de pluie restent ouvertes.

Aussi l'état du bâti, et des anciens ateliers, reste un point d'incertitude : quelle est leur valeur ? Leur état est-il assez bon pour un maintien total ou partiel ? Y-a-il des structures (comme les structures en acier des entrepôts réalisés sans les années 90, qui peuvent être maintenues comme support des plantes grim-pantes ?

### Ontwikkel projecten op een progressieve manier: integreer onzekerheid (timing van overheidsaankopen, staat van het gebouw, vermoeden van bodemvervuiling en mogelijkheid van waterinfiltratie)

Op het moment dat dit dossier werd opgesteld, bezat de lokale overheid geen grond op het terrein. Er is een overnamebod aanvaard voor een industrieel pand dat momenteel leegstaat, maar de datum van de definitieve aankoop is niet zeker. Er zijn ook andere onzekerheden in verband met andere mogelijke aankopen door de gemeente op het terrein. Voordat een project kan worden ontworpen en vormgegeven, is het essentieel om de site te bezoeken, een gedetailleerd inzicht te krijgen in de elementen waaruit de site bestaat en (samen met de bewoners) het mogelijke toekomstige gebruik ervan te testen.

Bovendien is een grote groep percelen (met een aanzienlijke oppervlakte) geïdentificeerd als sterk vervuild, of met een vermoeden van vervuiling, na bevestiging door specifieke tests binnen het blok uitgevoerd door Leefmilieu Brussel.

Wat doe je met een tuin waarvan de bodem zwaar vervuild is? Hoe kan hij in het programma worden opgenomen?

De lay-out van de toekomstige tuin binnen het hui-zenblok wordt dus sterk bepaald door de resultaten van meer systematische tests van de site. Afhankelijk van de resultaten zouden we delen van de tuin op het maaiveld kunnen plannen (door de bestaande platen open te maken) of een tuin onder de platen kunnen aanleggen. Het idee van een 'evoluerende' tuin is dus logisch, want het is vandaag de dag ondenkbaar om het type tuin en de oplossing die nodig is om de tuin te realiseren correct te kunnen plannen zonder de precieze staat van de grond te kennen.

De staat van de gebouwen en oude werkplaatsen is ook een punt van onzekerheid: wat is hun waarde? Zijn ze in goede staat om ze gedeeltelijk of volledig te behouden? Zijn er structuren (zoals de metalen structuren van de opslagplaatsen die in de jaren 1990 zijn gebouwd) die kunnen worden behouden om klimplanten te ondersteunen?

### 3.3 Soutenir les pratiques nourricières et de renforcement de la biodiversité

En matière de santé et de contact avec la nature, l'accès à une alimentation saine (notamment aux fruits et légumes biologiques cultivés localement) est un enjeu majeur. De plus, l'importance du compostage des déchets alimentaires prend tout son sens dans le contexte de l'habitat de petite taille, où les poubelles sont difficiles à gérer au quotidien. Le CACI est un périmètre très construit, avec une très forte densité de population et très peu de végétation : il y a très peu d'espaces verts, qu'ils soient privés ou publics. Les rues sont également très minérales. Nous sommes dans une partie de la ville où il est difficile de trouver de la terre et de la biodiversité. Il n'y a presque pas de potagers (hors sol ou en pleine terre) et pas de compost de quartier. Les pieds des arbres sont devenus les seuls espaces verts à proximité des habitations, et ces espaces sont devenus des zones de conflit lorsque les poubelles et les déchets y sont abandonnés. Il est frappant de constater que certains des besoins les plus essentiels de la ville (verdissage et nécessité de se débarrasser souvent des ordures faute d'espace domestique) doivent fréquemment se faire au détriment des rares espaces verts, comme les pieds des arbres en voirie. Tous ceux et celles qui voudraient planter davantage dans ces zones constatent qu'il s'agit d'une dynamique très conflictuelle et qu'il faut agir sur les comportements pour poser les bases d'un respect de ces zones, avant même le lancement d'un projet pour les agrandir.

Cela témoigne du besoin de renouer avec des pratiques liées à la terre et aussi au manque d'espace (dans les logements privés et dans les rues saturées, fortement encombrées par la présence des voitures). Lors des moments participatifs, un élément qui est plusieurs fois ressorti a été le besoin d'être supportés dans des démarches de verdurisation (comme les façades vertes) et aussi les bacs de fleurs et plantes aux coins de rues. Ensuite, il nous paraît essentiel de poser un regard d'émancipation, en citant des propos de Fatima Ouassak, co-fondatrice du collectif Front de mères, qui exprime le point de vue de celles qui subissent les injustices sociales et l'inaction écologique au quotidien. Elle s'appuie notamment sur l'exemple de Verdragon, Maison de l'écologie populaire à Bagnolet, en invitant à décloisonner les luttes écologistes, féministes, antiracistes pour que l'écologie devienne un outil de libération :

« L'écologie pourrait devenir un outil redoutable pour reconquérir l'espace public. Avec au centre l'enjeu du territoire, et en réalité de la terre (...) à mon sens l'écologie doit devenir le projet politique central dans les quartiers populaires. C'est l'outil qui répond le mieux aux enjeux de pouvoir et de territoire spécifiques aux populations qui y vivent ». Fatima Ouassak, « Un projet écologiste du point de vue des quartiers populaires », DARD/DARD 2021/2 N°6, p.26-37.

### Voedselgerelateerde praktijken en praktijken die de biodiversiteit verbeteren ondersteunen

Als het gaat om gezondheid en contact met de natuur, is toegang tot gezond voedsel (met name lokaal geteelde biologische groenten en fruit) een belangrijk punt. Bovendien is het belang van het composteren van voedselafval heel logisch in de context van kleinschalige huisvesting, waar vuilnisbakken moeilijk dagelijks te beheren zijn. Het AHC is een dichtbebouwd gebied met een zeer hoge bevolkingsdichtheid en zeer weinig vegetatie: er zijn zeer weinig groene ruimten, zowel privé als openbaar. De straten zijn ook voor het overgrote gedeelte verhard. We zitten in een deel van de stad waar het moeilijk is om grond en biodiversiteit te vinden. Er zijn bijna geen moestuinen (bovengronds of in de grond) en geen buurtcomposterplaats. De spiegels zijn de enige groene plekken geworden in de buurt van huizen. Deze plekken zijn echte slagvelden geworden omdat vuilnisbakken en afval daar worden achtergelaten. Het is opvallend dat enkele van de meest essentiële behoeften van de stad (vergroening en de noodzaak om afval vaak te verwijderen bij gebrek aan ruimte in huis) vaak moeten worden vervuld ten koste van krappe ruimtes zoals de spiegels van straatbomen. Iedereen die meer bomen wil planten in deze gebieden, beseft dat dit een zeer conflictueuze dynamiek is en dat het nodig is om in te spelen op gedragswijziging om de basis te leggen voor respect voor deze gebieden, zelfs voordat er een project wordt gestart om ze uit te breiden.

Dit weerspiegelt de behoefte om opnieuw contact te maken met de bodem en ook het gebrek aan ruimte (zowel in privéwoningen als in de straten, die overvol zijn met auto's). Een punt dat verschillende keren naar voren kwam tijdens de participatiesessies was de behoefte om ondersteund te worden in vergroeningsinitiatieven (zoals groene gevels) en ook plantenbakken met bloemen en planten op straathoeken. Vervolgens vonden we het essentieel om naar emancipatie te kijken, waarbij we de woorden aanhouden van Fatima Ouassak, medeoprichtster van het collectief «Front de mères», die het standpunt verwoordt van degenen die dagelijks lijden onder sociaal onrecht en ecologische passiviteit. Ze gebruikt het voorbeeld van Verdragon, een Centrum voor volksecoloogie (Maison de l'écologie populaire) in Bagnolet, en roept op om de ecologische-, feministische en antiracistische strijd uit elkaar te halen, zodat ecologie een bevrijdingsmiddel wordt:

«Ecologie zou een formidabel instrument kunnen worden om de openbare ruimte terug te winnen. Met het territorium, en in feite het land, als kern (...) moet ecologie naar mijn mening het centrale politieke project worden in arbeiderswijken. Het is het instrument dat het best beantwoordt aan de uitdagingen van macht en territorium die eigen zijn aan de mensen die er wonen». Fatima Ouassak, «Un projet écologiste du point de vue des quartiers populaires», DARD/DARD 2021/2 N°6, p.26-37.

### 3.4 Soutenir une transition comportementale pour dépasser la mobilité en voiture privée

Face aux changements climatiques et pour améliorer la santé des habitant.e.s, il est essentiel d'adapter les espaces publics pour mieux intégrer la végétation, les eaux de pluies, réduire la pollution et la dépendance à la voiture privée. La voiture occupe une très grande place dans l'espace public par l'usage individuel de nombreux ménages d'une part, et par la présence de nombreuses activités liées à la voiture dans le quartier d'autre part. La chaussée de Gand semble également attirer des clients qui utilisent la voiture, ce qui augmente encore plus la pression automobile et les questions liées au stationnement dans le quartier. Lors de nos rencontres, la question de la voiture et du stationnement a été évoquée à de (très) nombreuses reprises. Augmenter le stationnement a été exprimé comme étant la première (et pour certain l'unique) chose qui améliorerait leur qualité de vie actuellement. Vu les politiques régionales et la position du quartier très bien desservi en transports en commun, il semble inimaginable de traiter la question du stationnement en offrant plus de parkings ; mais le projet de CACI ne peut rester sourd par rapport aux préoccupations liées à la voiture exprimées par les habitant.e.s (qu'ils soient en faveur ou non de la mobilité automobile).

L'enjeu principal est donc d'amorcer des thématiques liées à la transition vers des espaces publics plus perméables (en développant la végétation) et en mettant en place des espaces dédiés au vélo, afin d'encourager un transfert modal vers des modes de transport actif sur le long terme. Un second enjeu est l'amorçage de cette transition d'une façon non conflictuelle. Pour ce faire ; il y a lieu d'avancer graduellement et de pouvoir valoriser les modes de déplacements actifs (dont la question du parking vélo, de station de voitures partagée, etc.). À titre d'exemple : où peut-on faire réparer son vélo dans le quartier ? où peut-on garer son vélo en sécurité ? comment les PMR et/ou seniors peuvent-ils faire appels à des services de mobilité partagés ?

### 3.5 Co-crée avec l'héritage industriel du site : espace pour une économie circulaire, solidaire et locale ?

La question de comment imaginer des villes « plus durables » commence à prendre en compte aussi la nécessité de garder de l'espace d'atelier et de logistique dans la proximité des activités urbaines. Si l'on imagine qu'un futur souhaitable intègre les principes de la

### Een gedragstransitie op gang brengen om mobiliteit met de eigen auto te overwinnen

In het licht van de klimaatverandering en om de gezondheid van de bewoners te verbeteren, is het essentieel om de openbare ruimte aan te passen om vegetatie en regenwater beter te integreren, vervuiling te verminderen, enz. en ook om de afhankelijkheid van privéauto's te verminderen. De auto neemt een zeer grote plaats in de openbare ruimte in door het individuele gebruik van veel huishoudens enerzijds en de aanwezigheid van veel autogerelateerde activiteiten in de buurt anderzijds. Als gevolg hiervan lijkt de Gentsesteenweg klanten aan te trekken die gebruikmaken van auto's, waardoor de verkeersdruk door de auto's en de parkeerproblemen in de buurt verder toenemen. Tijdens onze vergaderingen kwam de kwestie van auto's en parkeren (vaak ter sprake. Meer parkeergelegenheid werd genoemd als het eerste (en voor sommigen het enige) dat hun huidige levenskwaliteit zou verbeteren. Gelet op het gewestelijke beleid en de uitstekende verbindingen met het openbaar vervoer in de buurt, lijkt het ondenkbaar om het parkeerprobleem aan te pakken door meer parkeerplaatsen aan te bieden. Toch moet het mogelijk zijn om dit probleem aan te pakken in dit renovatieproject om ervoor te zorgen dat het vlot verloopt en dat de bewoners (of ze nu voorstander zijn van automobilititeit of niet) het ondersteunen.

De belangrijkste uitdaging is dus om thema's te initiëren die verband houden met de overgang naar meer doorlaatbare openbare ruimten (door vegetatie te ontwikkelen) en het inrichten van ruimten specifiek gewijd aan fietsen, om op lange termijn een modale verschuiving naar zachte vervoerswijzen aan te moedigen. De tweede uitdaging is om deze overgang op een niet-confronterende manier te initiëren. Om dit te bereiken, moeten we geleidelijk vooruitgang boeken en actieve vervoerswijzen kunnen promoten (inclusief fietsenstallingen, autodeelstations, enz.). Bijvoorbeeld: waar kan je je fiets laten repareren in de buurt? waar kan je je fiets veilig stallen? hoe kunnen PBM's en/of senioren gebruik maken van gedeelde mobiliteitsdiensten?

### Co-creëren met het industriële erfgoed van de locatie: ruimte voor een circulaire, inclusieve en lokale economie?

De vraag hoe we "duurzamere" steden kunnen ontwerpen, begint ook rekening te houden met de noodzaak om werkplaatsen- en logistieke ruimte dicht bij stedelijke activiteiten te houden. Als we ons voorstellen dat een wenselijke toekomst de principes van hercirculatie van materialen (grondstoffen en



re-circulation des matières (ressources et déchets) en circuits courts (en conservant localement une « grande » partie des ressources), la question de la préservation des espaces dédiés à l'industrie urbaine se pose. Cette question se pose donc dans le contexte de l'îlot du CACI Courtrai-Ostende.

La raison d'être de ce projet est liée à la volonté d'y réaliser un jardin public et (un ou deux) équipement(s) publics. C'est dans le cadre de la possibilité d'affecter une partie du patrimoine industriel de l'îlot que nous nous demandons si et comment une partie des ateliers existants (vides) pourraient héberger des activités qui contribuent à la re-circulation de matières dans un circuit local. En synergie avec les acteurs locaux, des activités telles qu'un atelier de réparation/vente/location de vélos (vélothèque), ou une ressourcerie, ou d'autres projets d'économie circulaire, pourraient voir le jour. En outre, si l'utilisation reste similaire à celle d'un atelier, les travaux de réaménagement seront moins importants et la transformation de l'entrepôt en équipement moins lourde (également d'un point de vue économique).

### 3.6 Penser et construire avec une perspective à long terme, durable et circulaire (minimiser les impacts)

Un autre point d'attention est de prévoir des interventions qui peuvent durer dans le temps, en évitant les travaux à fort impact (quantité de matériaux mobilisés et de déchets générés) qui répondent à des ambitions qui ne sont pas à court terme. Un exemple pourrait être le potentiel de réaménagement de l'axe d'Ostende. Les problèmes liés au manque de places de stationnement dans la zone ont suscité des débats potentiellement très conflictuels en ce qui concerne le réaménagement de cette rue. Ceci est en partie lié aux activités des garages et des stations de lavage, ainsi qu'aux activités qui se développent sur la chaussée de Gand, et au fort ancrage culturel de la voiture dans les modes de vie d'une partie de la population. Il en résulte qu'il est impossible de réaménager cet axe de manière extensive et à long terme. Cela nous oblige donc à réfléchir consciemment à chaque projet proposé et à l'impact (en termes de matériaux et de déchets mobilisés) de chaque projet de construction (y compris les espaces publics).

De même, 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. Une attention particulière doit aussi aller au stockage de matériaux en lien avec les chantiers de rénovation, surtout si le réemploi de matériaux est souhaité.

afval) in korte ketens omvat, waarbij (een groot deel van) deze grondstoffen behouden blijven, dan rijst de vraag naar het behoud van ruimten die gewijd zijn aan stedelijke industrie. Deze vraag rijst dus in de context van het AHC-huizenblok Kortrijk-Oostende.

De bestaansreden van dit project is gekoppeld aan de wens om een publieke tuin en (één of twee) publieke voorzieningen te creëren. Het is in de context van de mogelijkheid om een deel van het industriële erfgoed van het huizenblok te bestemmen dat we ons afvragen of en hoe enkele van de bestaande (lege) ateliers activiteiten zouden kunnen huisvesten die voortbouwen op de hercirculatie van materialen in een lokaal circuit. In synergie met de lokale spelers kunnen, activiteiten zoals een atelier voor herstel/verkoop/verhuur van fietsen (fietsbib), of een kringloopwinkel of andere projecten met betrekking tot circulaire economie ontwikkeld worden. Als het gebruik hetzelfde blijft als dat van een atelier zullen de werken voor de herinrichting minder belangrijk zijn en de omvorming van magazijn naar uitrusting minder zwaar zijn (eveneens vanuit economisch oogpunt).

### Denken en bouwen met een duurzaam en circulair langetermijnperspectief (impact minimaliseren).

Een ander aandachtspunt is het plannen van ingrepen die lang kunnen meegaan, waarbij werken met een grote impact (in termen van de hoeveelheid materialen die worden gemobiliseerd en afval dat wordt gegenereerd) die alleen aan kortetermijnambities voldoen, worden vermeden. Een voorbeeld hiervan is het herontwikkelingspotentieel van de Oostendse as. De problemen in verband met het gebrek aan parkeerplaatsen in de buurt hebben geleid tot potentieel zeer verdeeldheid zaaizende debatten over de herinrichting van deze straat. Dit heeft deels te maken met de activiteiten van garages en autowasstraten, evenals de activiteiten die zich ontwikkelen op de Gentseseenweg, en met de sterke culturele verankering van de auto in de levensstijl van een deel van de bevolking. Daardoor is het onmogelijk om deze as op lange termijn ingrijpend te herontwikkelen. Dit betekent dat we goed moeten nadenken over elk voorgesteld project en de impact (in termen van materialen en afval) van elk bouwproject (inclusief openbare ruimtes).

Op dezelfde manier worden we uitgenodigd om na te denken over de inrichting van de toekomstige tuin en de voorzieningen eromheen, evenals de woningen die deel zullen uitmaken van het programma. Als we een 'circulaire' benadering van bouwen willen aannemen, is het essentieel om vooral te streven naar het verminderen van materiaalstromen en tijdelijke interventies te beperken tot systemen die ontmanteld kunnen worden en een lage ecologische impact hebben. Er moet ook speciale aandacht worden besteed aan de opslag van materialen in verband met renovatieprojecten, vooral als hergebruik van materialen gewenst is.

## 4 Synergies avec les autres projets de rénovation urbaine en cours

### 4.1 Trouver la complémentarité avec les opérations du Contrat de Quartier Durable Étangs Noirs

Le CACI est situé dans une zone couverte par plusieurs projets de rénovation urbaine, dont le Contrat Quartier Durable Étangs Noirs. Dans le CQD Étangs Noirs, une série d'opérations est prévue à proximité immédiate du CACI, dont le réaménagement d'une partie de la rue de la Carpe (dans le cadre du projet « une chaîne de placettes conviviales »). Les places publiques ont été ciblées dans le CQD et une série de « placettes conviviales » seront créées : en aménageant ces petits parvis et en les végétalisant, on crée des espaces aérés. Cette chaîne de placettes est située entre le parc de la Fonderie et la place des Étangs Noirs. Ici, le manque d'espaces verts et de petits lieux de rencontre est très marqué. En considérant les différents coins comme un ensemble, ils contribuent au réseau vert et de jeu.

Le CQD comprend également une opération de soutien à la rénovation des bâtiments (opération 3.4 : RÉNOVATION R+ location AIS). Le projet porté par La Rue asbl permettra d'analyser les potentialités des immeubles ciblés et de créer du logement à caractère social en fonction du profil et des décisions des propriétaires. Une intervention forte sur le patrimoine existant s'avère nécessaire pour pouvoir agir sur les normes essentielles d'habitabilité, mettre en location du logement à vocation sociale et accompagner des propriétaires désireux de faire des travaux dans leur logement avec la condition de mise à disposition de leur patrimoine à des prix modérés.

Le volet socio-économique prévoit également des budgets annuels pour la réalisation de petits projets menés par les habitant.e.s. L'opération « quartier convivial » est structurée en 4 appels à projets (2023, 2024, 2025, 2026) avec un budget total de 100.000 €. L'appel à projets « quartier convivial » est adressé uniquement aux habitant.e.s pour stimuler l'intérêt des deux groupes porteurs de projet. À travers cet appel les deux projets (un festival et réalisation de création de mosaïque) sont en cours de réalisation en 2023. De plus, l'appel à projet « un quartier durable » est structuré de la même façon et s'ouvre à association aussi en dehors du périmètre.

## Synergieën met andere lopende stadsvernieuwingsprojecten

### Complementariteit met de projecten van het Duurzaam WijkContract Zwarte Vijvers

Het AHC bevindt zich in een gebied waar verschillende stadsvernieuwingsprojecten lopen, waaronder het duurzame wijkcontract Zwarte Vijvers. In het DWC Zwarte Vijvers is een reeks acties gepland in de onmiddellijke omgeving van het AHC, waaronder de herinrichting van een deel van de Karperstraat (als onderdeel van het project "gezellige pleinen"). De openbare pleinen zijn aangepakt en er is "een keten van gezellige pleintjes" gecreëerd: door deze kleine voorpleinen in te richten en met planten te beplanten, creëren we luchtige, ademende ruimtes die tevens voor verkoeling zorgen tijdens de zomer. Deze keten van pleintjes ligt tussen het Gieterijpark en het Zwarte Vijversplein. Hier is het gebrek aan groene ruimten en kleine ontmoetingsplaatsen zeer opvallend.

Door de afzonderlijke pleintjes als één geheel te beschouwen, dragen zij bij tot het groen- en speelnetwerk. Het DWC omvat ook een actie ter ondersteuning van de renovatie van gebouwen (actie 3.4: RENOVATIE R+ verhuur SVK). Het project onder leiding van de vzw La Rue zal het potentieel van de beoogde gebouwen analyseren en sociale woningen creëren op basis van het profiel en de beslissingen van de eigenaars. Het sociaal-economische project voorziet ook in jaarlijkse budgetten voor kleinschalige projecten die door buurtbewoners worden beheerd.

De operatie "gezellige buurt" is gestructureerd in 4 projectgroepen (2023, 2024, 2025, 2026) met een totaal budget van 100.000 euro. De "gezellige buurt"-projectoproep staat alleen open voor buurtbewoners en heeft de interesse gewekt van twee projectgroepen. Door deze oproep zullen de twee projecten (een festival en de creatie van een mozaïek) in 2023 plaatsvinden. De projectoproep «duurzame wijk» is op dezelfde manier gestructureerd en staat ook open voor verenigingen buiten het AHC-gebied.

Daarnaast zullen ook twee acties voor de aankoop van leegstaande en/of vervallen gebouwen worden gelanceerd binnen de AHC-perimeter, en deze twee gebouwen zullen dan waarschijnlijk worden gerenoveerd

De plus, deux opérations d'achat d'immeubles vides et/ou insalubres verrons également le jour dans le périmètre de la CACI, et ces deux immeubles seront ensuite probablement rénovés avec les budgets prévus dans le PdV Axe 2.

La CACI offre donc une opportunité importante de s'intégrer à tous ces projets en cours et de rechercher des complémentarités avec ces derniers. Par ailleurs, le CACI est également un projet pilote dans lequel une nouvelle échelle de rénovation urbaine est testée. Le grand enjeu est donc de profiter de cette phase pilote non pas pour doubler les projets en cours, mais pour expérimenter et tester de nouvelles stratégies.

## 4.2 Initier des synergies avec le Contrat Ecole « La Rose des Vents »

Le dossier de base du contrat d'école est en cours d'élaboration. Ce projet de rénovation urbaine se concentre sur l'extension de la cour de récréation existante en annexant des terrains municipaux adjacents. Actuellement, deux écoles se partagent la cour, qui devient surpeuplée pendant les récréations.

Le projet d'extension de la cour est en train de s'interroger sur les fonctions qui seront menées dans ce nouvel espace, qui risque de devenir trop plein (trop occupé) avec trop d'idées et des demandes. Le réaménagement de l'îlot CACI et de son futur jardin (et équipements) permettra de répondre aux attentes de l'extension de la cour, en offrant un espace supplémentaire aux enfants des deux écoles pour une série d'activités (comme une pépinière, un espace atelier cuisine, un jardin de fleurs, un espace pour des classes an plein air, etc.).

Le Contrat École pourrait également permettre de répondre à des besoins ultra locaux des associations. Nous pensons notamment à l'asbl MOOVE/maison de quartier Quatre-Vents qui est en demande d'espace et qui a une mission complémentaire à celle de l'école dans l'accompagnement des jeunes.

De la même manière le projet/équipement développé au sein de l'îlot pourrait entrer en synergie avec les projets éducatifs des écoles voisines.

met de budgetten voorzien in het Sb As 2.

Het AHC biedt dus een belangrijke kans om in al deze lopende projecten te worden geïntegreerd en om complementariteit met deze projecten te zoeken. Het AHC is ook een proefproject waarin een nieuwe schaal van stadsvernieuwing wordt getest. De belangrijkste uitdaging is dan ook om deze proeffase niet te benutten om lopende projecten te dupliceren, maar om te experimenteren en nieuwe strategieën te testen.

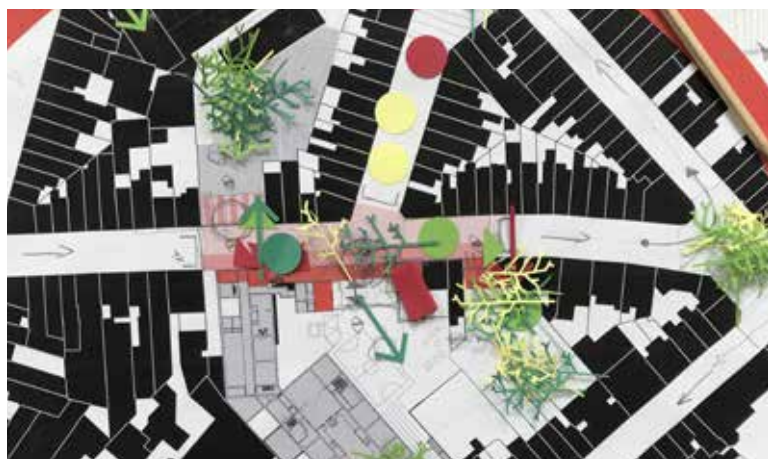
## Synergieën initiëren met het schoolcontract «La Rose des Vents»

Het basisdossier voor het Schoolcontract wordt momenteel opgesteld. Dit stadsvernieuwingproject is gericht op de uitbreiding van de bestaande speelplaats van de school door aangrenzende gemeenteground te laten aansluiten. Momenteel delen twee scholen de speelplaats, die dan ook tijdens de pauzes overvol raakt.

In het project voor de uitbreiding van de speelplaats wordt momenteel nagedacht over de functies die zullen worden uitgevoerd in deze nieuwe ruimte, die te vol (te druk) dreigt te worden met te veel ideeën en eisen. De herinrichting van het AHC-huizenblok en de toekomstige tuin (en voorzieningen) zullen het mogelijk maken om aan de verwachtingen van de binnenspeelplaatsuitbreiding te voldoen, door kinderen van beide scholen extra ruimte te bieden voor verschillende activiteiten (zoals een crèche, een keukenatelier, een bloementuin, een ruimte voor buitenlessen enz.)

Het schoolcontract kan ook worden gebruikt om te voldoen aan de ultralokale behoeften van verenigingen. We denken in het bijzonder aan de non-profitorganisatie MOOVE/Maison de quartier Quatre-Vents, die ruimte nodig heeft en een missie heeft die aansluit bij die van de school om jongeren te ondersteunen.

Op dezelfde manier kan het project/de infrastructuur die binnen het huizenblok wordt ontwikkeld een synergie aangaan met de onderwijsprojecten van naburige scholen.



Le rapport entre la nouvelle cour des écoles et le futur jardin du CACI : recherche de synergies et complémentarités. Photo d'un atelier de co-création sur les projets organisé par le Contrat École « La Rose des Vents » (26 mai 2023).

De relatie tussen het nieuwe schoolplein en de toekomstige bruisende AHC-tuin: de zoektocht naar synergieën en complementariteiten. Foto van een workshop over projecten georganiseerd door het Schoolcontract «la Rose des Vents» (26 mei 2023).



Photo de la cour partagée entre les deux écoles pendant la fête de fin d'année de l'école Windrose (26 mai 2023).

Foto van het schoolplein gedeeld door de twee scholen tijdens het eindejaarsfeest van de Windroos School (26 mei 2023).



Photo de la rue de Courtrai (mars 2023).

Foto Kortrijkstraat (maart 2023).



Photo du terrain de la Commune de Molenbeek adjacent à la cour des écoles, qui va se transformer en extension « verte » de l'actuelle cour.

Foto van het stuk grond van de gemeente Molenbeek naast het schoolplein, dat zal worden omgevormd tot een «groene» uitbreiding van het bestaande speelplein.

## 5 Budget participatif

La 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 ».

Le budget participatif doit définir un processus décisionnel, identifier les projets et parvenir à les mettre en œuvre en collaboration, légitimité et transparence avec les habitant.e.s et acteurs de terrain.

### 5.1 Définir une méthode et processus avec des acteurs du terrain

Le budget participatif n'est pas un enjeu en soi, la trajectoire participative du CACI a été envisagée pour parvenir à intégrer au maximum les habitant.e.s sur toutes les questions/enjeux/projets du CACI. C'est le programme entier du CACI qu'il nous semble cohérent de discuter et de faire évoluer avec les habitant.e.s. Néanmoins l'opportunité concrète de la mise en œuvre d'un tel budget est importante à communiquer aux habitant.e.s pour qu'ils puissent s'en saisir.

Le budget participatif est donc un enjeu dans la forme et le processus qu'il pourrait offrir.

Si l'intention formelle de ce budget participatif est de laisser «les habitant.e.s décider ce qu'ils veulent», l'enjeu est de définir qui sont ces habitant.e.s.

- Comment peuvent-ils être informés de cette opportunité ? Quelles sont leurs marges de manœuvre vis-à-vis de cette opportunité de « faire ce qu'ils veulent » (notamment vis-à-vis de cette envie très forte de réserver ou privatiser du stationnement) ?
- Comment cadrer les envies dans les limites légales et politiques du CACI, sans démotiver leurs participation ?
- Comment établir un/des projets cohérents et potentiellement collectif de ces envies ? Comment ne pas dédoubler les projets participatifs du Contrat de Quartier Durable en cours (appel à projet « convivialité » et « durable ») ?
- Comment offrir la légitimité aux choix qui seront faits dans l'attribution de ce budget participatif ?

## Participatie-budget

Het enige verschil tussen het AHC en de DWC-verordening met betrekking tot de verdeling van budgetten is de toevoeging van een "participatief-samenwerkingsbudget". Dit budget wordt gedefinieerd als "een proces of mechanisme waarbij de bevolking de bestemming van een deel van de publieke middelen bepaalt".

De participatie budget moet een besluitvormingsproces definiëren, projecten identificeren en ze uitvoeren in samenwerking, op legitieme en transparante wijze met de lokale bewoners en belanghebbenden.

### Met lokale spelers een methode en proces definiëren

Het participatiebudget staat niet op zichzelf, het participatietraject van het AHC is ontworpen om bewoners zoveel mogelijk te betrekken bij alle vragen/problemen/projecten van het AHC. We zijn van mening dat het zinvol is om het hele programma van het AHC met buurtbewoners te bespreken en te ontwikkelen. Desondanks is het belangrijk om de concrete mogelijkheid van het implementeren van zo'n begroting te communiceren naar de bewoners, zodat zij ermee aan de slag kunnen.

Als de formele bedoeling van het participatiebudget is om "bewoners te laten beslissen wat ze willen", dan is de uitdaging om te definiëren wie deze bewoners zijn en hoe ze geïnformeerd kunnen worden over deze kans.

- Welke bewegingsruimte hebben ze met betrekking tot deze mogelijkheid om "te doen wat ze willen" (in het bijzonder met betrekking tot de zeer sterke wens om parkeerplaatsen te reserveren of te privatiseren)?
- Hoe kunnen deze wensen worden gekaderd binnen de wettelijke en politieke grenzen van het AHC, zonder hen te demotiveren om deel te nemen?
- Hoe kunnen coherente en mogelijk collectieve projecten worden opgezet op basis van deze wensen? Hoe kunnen we vermijden dat de participatieprojecten van het wijkcontract (oproep tot "gezelligheid" en "duurzame" projecten) elkaar overlappen?
- Hoe kunnen we de keuzes die zullen worden gemaakt bij de toekenning van dit participatiebudget legitimeren?

## 5.2 Identifier les (idées de) projet

Actuellement, sur la base des contacts établis lors du porte-à-porte et grâce à l'organisation d'ateliers de co-construction, nous travaillons avec les habitant.e.s présents pour identifier les besoins, les hiérarchiser et les traduire en « projets ». L'objectif de ces ateliers est également de créer un groupe de voisins qui puisse faire des propositions et les discuter en groupe.

Ce groupe gagnera en légitimité au fil des ateliers et du temps. Aussi, avec le soutien de ces voisin.e.s, l'information, la communication et la mobilisation pourraient être étendues pour mobiliser et légitimer la création du collectif. Ce groupe n'exclut en rien un appel à idées plus large aux habitant.e.s de l'axe et de l'îlot via un courrier « toute boîte » et aux habitant.e.s du périmètre élargi via le courrier électronique et les réseaux sociaux.

La création de ce collectif pourrait également stimuler le développement du cœur d'îlot, de son usage et peut-être de sa gestion. L'un des enjeux du budget participatif est de faire en sorte que le budget soit un projet collectif porté par plusieurs personnes (et pas seulement par des individus).

Compte tenu du caractère innovant du CACI et du budget participatif, et de la difficulté de connaître les contraintes d'attribution du budget, nous proposons d'organiser les idées et les propositions de projets sur le modèle du projet CACI.

Cela permettra de réfléchir collectivement à l'utilisation du budget dans un projet plus large, comme la création d'une communauté d'énergie, sans diviser le budget en une série de petits projets similaires aux projets de convivialité et de durabilité soutenus par le CQD.

## 5.3 Mettre en œuvre les projets

La mise en œuvre du budget participatif reste un défi. La procédure de lancement et de sélection des projets doit être amorcée lors de l'année d'élaboration de ce présent dossier. Par ailleurs, la destination du budget participatif, c'est à dire la définition des opérations et actions éligibles reste ouverte. Notamment concernant la création de communautés d'énergie ou la viabilité et la certification d'une mise en place de panneaux solaires sur patrimoine privé.

## Project(ideeën) identificeren

Op dit moment werken we, op basis van de contacten die zijn gelegd tijdens de huis-aan-huisbezoeken en dankzij de organisatie van workshops, samen met de aanwezige bewoners om behoeften te identificeren, deze te prioriteren en te vertalen naar "projecten". Het doel van deze workshops is ook om een groep burens te creëren die suggesties kunnen doen en deze als groep kunnen bespreken.

Deze groep van mensen die samenwerken tijdens de workshops wint na verloop van tijd aan legitimiteit. Met de steun van deze burens kunnen ook informatie, communicatie en mobilisatie worden uitgebreid om de oprichting van het collectief te mobiliseren en te legitimeren. Deze groep sluit in geen geval een bredere oproep voor ideeën uit aan de bewoners van het as- en huizenblok via een mailbox en aan de bewoners van de wijdere omgeving via e-mail en sociale netwerken.

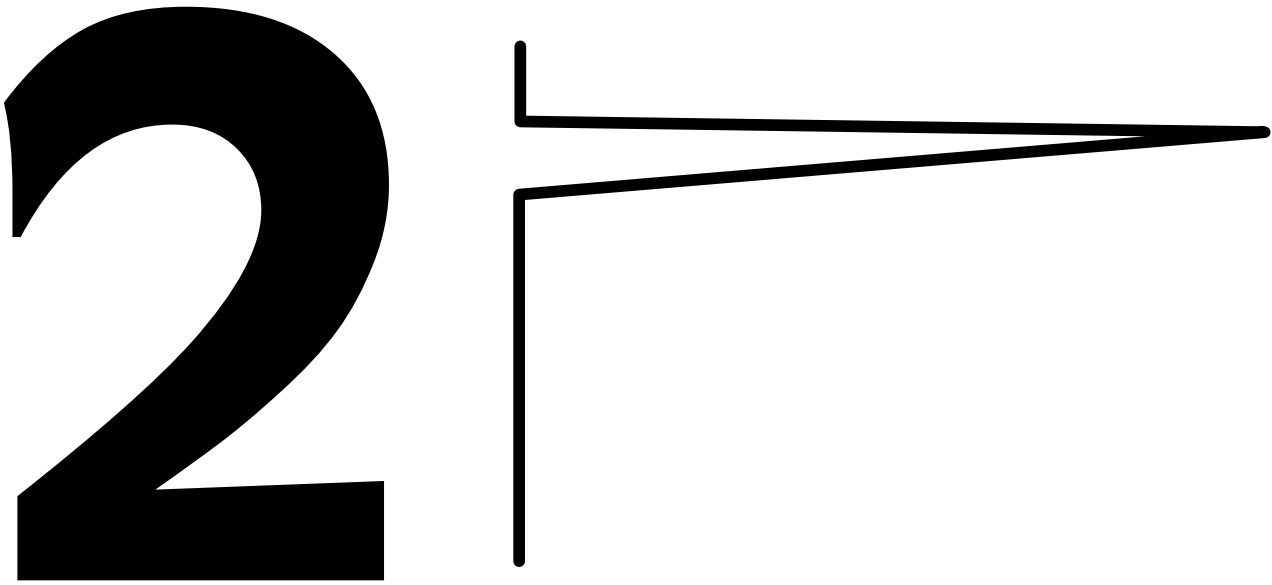
De oprichting van dit collectief zou ook de ontwikkeling van het binnengebied van het huizenblok, het gebruik en misschien het beheer ervan kunnen stimuleren. Een van de uitdagingen van het participatiebudget is ervoor te zorgen dat het budget een collectief project is dat door meerdere mensen wordt gedragen (en niet alleen door individuen).

Gezien het innoverende karakter van het AHC en het participatiebudget en de moeilijkheid om de budgettaire beperkingen te kennen, stellen we voor om de ideeën en projectvoorstellen te organiseren volgens de lijnen van het AHC-project.

Dit biedt de mogelijkheid om collectief na te denken over hoe het budget kan worden gebruikt in een breder project, zoals de oprichting van een energiegemeenschap, zonder het budget op te splitsen in een reeks kleine projecten die vergelijkbaar zijn met de gezelligheids- en duurzaamheidsprojecten die door het DWC worden ondersteund.

## Projecten implementeren

De uitvoering van het participatiebudget blijft een uitdaging. De procedure voor het opstarten en selecteren van projecten moet worden opgestart tijdens het jaar waarin dit dossier wordt opgesteld. Bovendien blijft de bestemming van het participatiebudget, d.w.z. de definitie van subsidieerbare acties, open. Met name de oprichting van energiegemeenschappen of de installatie van zonnepanelen op privé-eigendommen is denkbaar, maar nog niet goedgekeurd.





**Idées de  
projet**

**Project-  
ideeën**

## Idées de projet :

<p><b>1 Mise en place du « collectif de voisinage - buurt collectief »</b> →</p>	<p>1.1 Créer des moments conviviaux (de rencontre et partage)</p> <p>1.2 Gestion du budget participatif</p>
<p><b>2 Amélioration de la qualité des logements</b> →</p>	<p>2.1 Continuation du service « porte-à-porte » pour grouper les rénovations et cibler les nécessités</p> <p>2.2 Service d'éducation permanente sur comment diminuer les consommations (énergie et eau, mais aussi sur la réduction des déchets et leur tri : récupérer et réemployer les objets, composter les bio-déchets, etc.)</p> <p>2.3 Mise en sécurité des logements (sécurité incendie avec détecteurs et sorties des chaudières en toiture)</p> <p>2.4 Isolation et aménagements (verts ?) des pignons</p> <p>2.5 Création des nouvelles typologies (novatrices) de logements publics (PMR, articulation espaces publics, mobilité douce)</p>
<p><b>2.A Communauté d'énergie</b> →</p> <p><b>2.B Communauté d'eau</b></p>	<p>2.A Co-crée un partage autogéré d'énergie locale</p> <p>2.B Co-crée un système collectif de gestion des eaux pluviales</p>
<p><b>3 Jardin Vivant en intérieur de l'îlot et activités dans les ateliers</b> →</p>	<p>3.1 Pépinière de quartier</p> <p>3.2 Jardin d'herbes aromatiques</p> <p>3.3 Compost de quartier</p> <p>3.4 Pleine de jeu « nature »</p> <p>3.5 Un (ou deux) équipement(s) public(s), comme base pour la dynamique collective du quartier (plus solidaire et durable), et pour assurer un contrôle social adéquat du jardin. À développer et choisir en collaboration avec les habitant.e.s et les acteurs du terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Cuisine de quartier</li> <li>— Des espaces couverts et polyvalents pour les associations de quartier, les écoles et les habitant.e.s</li> <li>— Un espace de vente/échange solidaire des vêtements, objets et jouets de deuxième main (axée sur la petite enfance ?)</li> <li>— Un atelier de quartier (création et réparation d'objets, mobilier, etc.)</li> <li>— Une vélothèque pour enfants, avec service de partage vélo-cargo et espaces de parking vélos sécurisés, etc.</li> <li>— Un espace dédié à l'apprentissage et au partage (éducation populaire/permanente, etc.) et aussi partage des pratiques solidaires et durables (la maison de l'écologie populaire/maison du vivant, etc.)</li> <li>— Petit équipement sportif (de sport calme) en plain air ou couvert, en prêtant attention à l'inclusion de tous les âges et de tous les genres</li> <li>— ...</li> </ul>
<p><b>4 Axe(s) vert(s)</b> →</p>	<p>4.1 Participation et aménagements test + développement d'un imaginaire commun</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Processus de participation sur l'aménagement vert et bleu, et vélo, de l'axe Ostende</li> </ul> <p>4.2 Verdurisation des façades (côté rue et côté jardin à l'intérieur de îlot)</p>

## Projectideeën:

<b>1 Oprichting van het "collectif de voisinage - buurt collectief"</b> →	1.1 Creëren van gezellige momenten (voor ontmoeting en uitwisseling) 1.2 Beheren van het participatiebudget
<b>2 De kwaliteit van huisvesting verbeteren</b> →	2.1 Voortzetting van de "huis-aan-huis"-dienst om de renovaties te bundelen en zich te kunnen richten op de behoeften 2.2 Verderzetting van de voorlichting over hoe het verbruik te verminderen (energie en water, maar ook afvalvermindering en -sortering: voorwerpen terugwinnen en hergebruiken, bioafval composteren enz.) 2.3 Huizen veilig maken (brandveiligheid - detectoren - en schouw(pijpen) op daken) 2.4 Isoleren en (groen?) inrichten van blinde muren 2.5 Creëren van nieuwe (innovatieve) vormen van volkshuisvesting (PBM, openbare ruimte, zachte mobiliteit)
<b>2.A Energie-gemeenschap</b> →  <b>2.B Water-gemeenschap</b>	2.A Samen ontwikkelen van een verdeling van lokaal ontwikkelde energie  2.B Samen een gemeenschappelijk systeem ontwikkelen voor het beheer van het hemelwater
<b>3 Bruisende Tuin in het huizenblok en activiteiten in de ateliers</b> →	3.1 Buurtplantenkwekerij 3.2 Buurt kruidentuin 3.3 Buurtcompostpark 3.4 Natuurspeeltuin 3.5 Eén (of twee) openbare voorziening(en), als basis voor de collectieve dynamiek van de buurt (meer solidair en duurzaam), en om te zorgen voor voldoende sociale controle over de tuin. Te ontwikkelen en te kiezen in samenwerking met buurtbewoners en belanghebbenden: — Wijkkeuken — Overdekte, multifunctionele ruimtes voor buurtverenigingen, scholen en bewoners — Een ruimte voor de verkoop/ruil van tweedehands kleding, voorwerpen en speelgoed (gericht op jonge kinderen?) — Een buurtatelier (maken en repareren van voorwerpen, meubels, fietsen, enz.) — Een fietsbibliotheek voor kinderen, met een fietsdeeldienst en beveiligde fietsstallingen enz. — Een ruimte gewijd aan leren en delen (populair/permanent onderwijs enz.) en ook aan het delen van solidariteit en duurzame praktijken (het huis van populaire ecologie/huis van het leven enz.) — Kleine openlucht- of indoorfaciliteiten (rustige sporten), met aandacht voor alle leeftijden en genders — ...
<b>4 Groene as(sen)</b> →	4.1 Participatie en testontwikkelingen + ontwikkeling van een gemeenschappelijk wensbeeld — Participatieproces over het beheer van de groen-blauwe zones, fietszone en van de Oostendse as 4.2 Vergroening van gevels (straatkant en tuinzijde binnen het huizenblok).

# 1 Mise en place du «collectif de voisinage - buurtcollectief»

## 1.1 Créer des moments conviviaux (de rencontre et partage)

L'initiative sur laquelle repose tout le bon fonctionnement du CACI est la dynamique sociale et participative qui se développera tout au long du processus, et idéalement bien au-delà. Au cours de l'élaboration de ce document, nous nous sommes rendu compte qu'il fallait constituer un groupe d'habitant.e.s qui puisse fonctionner comme une entité ayant une certaine légitimité à se fédérer et à s'organiser. Il s'agirait d'une entité collective qui accorderait une attention particulière à l'équité des personnes représentant l'ensemble des habitant.e.s (légitimité de sa représentativité).

# Oprichting van het "collectif de voisinage - buurtcollectief"

## Creëren van gezellige momenten (voor ontmoeting en uitwisseling)

Het initiatief waarop de correcte werking van het AHC gebaseerd is, is de sociale en participatieve dynamiek die zich zal ontwikkelen doorheen het proces, en idealiter tot ver erna. Tijdens de ontwikkeling van dit document realiseerden we ons dat er nood was aan een groep inwoners die kon functioneren als een entiteit met een zekere mate van legitimiteit om zich te verzamelen en te organiseren. Het zou een collectieve entiteit zijn met bijzondere aandacht voor de eerlijke verdeling van de mensen die de grotere groep inwoners vertegenwoordigen (legitimiteit van de representativiteit).



Ce groupe pourrait également être chargé de créer des moments collectifs de convivialité. Il est donc essentiel d'avoir des activités planifiées et financées par le programme CACI, telles que : des marchés de rue, des dîners conviviaux dans l'îlot (si possible) ou dans la cour de l'école ou sur la petite place de la rue de la Carpe. Ces moments doivent être organisés par les habitant.e.s et les personnes qui composent le collectif de voisinage - buurtcollectief afin de rencontrer une grande diversité de personnes, de les informer et de recueillir leurs impressions.

Deze groep zou ook kunnen instaan voor het creëren van collectieve momenten van gezelligheid. Het is dus essentieel om bepaalde activiteiten te laten plannen en financieren door het AHC-programma, zoals: straatmarkten, gezellige diners in het stadsblok (indien mogelijk) of op het schoolplein of op het pleintje van de Karperstraat. Deze momenten moeten georganiseerd worden door de bewoners en de mensen die deel uitmaken van het "collectif de voisinage - buurtcollectief" om een grote verscheidenheid aan mensen te ontmoeten en hen te informeren en feedback te verzamelen.

## 1.2 Gestion du budget participatif

Ce groupe, avec le soutien d'une organisation locale (telle que l'ASBL Périferia ou l'ASBL La Rue, ou d'autres acteurs de terrain), serait en mesure de piloter et de décider du budget participatif.

Lors des ateliers de co-création (menés par Cosmopolis dans la phase d'élaboration du dossier de base) des premières idées pour orientation du budget participatif sont :

- Convivialité et partage ;
- Le jardin vivant ;
- Cuisine de quartier, compost et pépinière ;
- Bien-être et habitat ;
- Communauté d'énergie ;
- Communauté d'eau ;

Ces thématiques seront affinées au fur et à mesure que les ateliers de co-création auront lieu.

## Beheren van het participatiebudget

Deze groep zou, met de steun van een lokale organisatie (zoals VZW Periferia of VZW La Rue, of andere spelers in de buurt), het participatiebudget kunnen sturen en erover beslissen.

Tijdens de workshops (geleid door Cosmopolis in de fase van het opstellen van het basisdossier) waren de eerste ideeën voor richtlijnen voor het participatiebudget:

- Gezelligheid en delen ;
- De levende tuin ;
- Buurtkeuken, compost en plantenkwekerij ;
- Welzijn en wonen ;
- Energiegemeenschap ;
- Watergemeenschap.

Deze thema's zullen worden verfijnd naarmate de workshops plaatsvinden.



## 2 Amélioration de la qualité des logements

### 2.1 Continuation du service « porte à porte » pour grouper les rénovations et cibler les nécessités

Il faut assurer une suite au porte-à-porte et aux contacts établis sur le terrain. Cela se fera avec le soutien du budget socio-économique (en désignant une association qui puisse reprendre le relais) et aussi par la personne qui suivra les projets socio-économiques du CACI au sein de la Commune. Plusieurs pistes s'ouvrent sur comment imaginer la suite du suivi socio-technique du porte-à-porte et des questions se posent :

- Quid de ces contacts ?
- Qui sera le visage/contact pour le futur ?
- Comment motiver & organiser un groupe d'habitant.e.s à améliorer leur logement dans une dynamique « collective/groupée » à l'échelle d'un îlot ?
- Comment aider les habitant.e.s à accéder aux primes à la rénovation et éventuellement à répondre aux appels à projets « pilote » (de type FEDER) ?



Photos des façades arrières.  
Foto's van de achtergevels.

## De kwaliteit van huisvesting verbeteren

### Voortzetting van de "huis-aan-huis"-dienst voor groepsrenovaties en doelbehoeften

De huis-aan-huisbezoeken en de contacten die op het terrein zijn gelegd, moeten worden voortgezet. Dit zal gebeuren met de steun van het sociaal-economisch budget (door een vereniging aan te stellen die dit zal overnemen) en ook door de persoon die de sociaal-economische projecten van het AHC binnen de gemeente zal opvolgen. Er werd een aantal pistes geopend om de socio-technische opvolging van de huis-aan-huisbezoeken verder te zetten en er werd een aantal vragen gesteld:

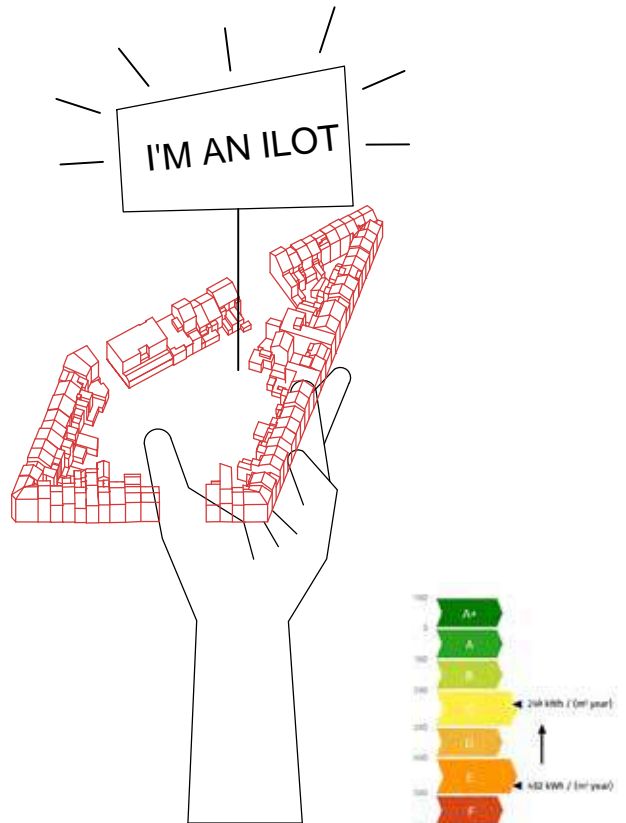
- Hoe zit het met deze contacten?
- Wie wordt het gezicht/contact voor de toekomst?
- Hoe kunnen we een groep bewoners motiveren en organiseren om hun huizen te verbeteren als onderdeel van een "collectief/groepsdynamiek" op blokniveau?
- Hoe kunnen we bewoners helpen om toegang te krijgen tot renovatiepremies en eventueel te reageren op oproepen voor 'proefprojecten' (zoals EFRO)?



**Logements - Woningen :**


Nombre d'immeubles - Aantal gebouwen : 65

Nombre de logements - Aantal wooneenheden : +/- 285





Co-financé par l'Union européenne  
Ministère fédéral des  
Régions et de l'Énergie



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
BRUSSELS HOOFDSTEDERELIJK GEWES

Programme FEDER 2021 – 2027 en Région de Bruxelles-Capitale : Appel à projets « Amélioration de la performance énergétique du parc de logement collectif existant et rénovation groupée »

**Procédure de sélection en 2 phases:**

- 1/ remise du dossier simplifié 15/9/2023
- 2/ remise dossier complet si présélectionné

Le projet doit être matériellement achevé **au plus tard le 15/02/2031**

Les dépenses sont éligibles en financement FEDER+RBC à hauteur de :

- 50 à 90% pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique  
*/!\ : si possible amélioration de la classe énergétique*

Montant de base de	Logements dans un secteur	Passive énergétique	Dépenses éligibles
10%			30%
X	X		80%
X		X	70%
X	X	X	90%

- Investissements en lien avec la durabilité environnementale (<10% de l'ensemble des invest.)
- Frais d'étude: 100%
- Forfait de 7% pour les frais indirects

Play together, win together

Extrait d'une fiche résumant l'appel à projets FEDER visant à améliorer la performance énergétique des logements privés par la rénovation groupée, fiche produite par RYA pour informer les habitant.e.s de l'îlot.

Uittreksel uit een factsheet met een samenvatting van de EFRO-oproep voor projecten gericht op het verbeteren van de energieprestaties van particuliere woningen door groepsrenovatie, geproduceerd door RYA om bewoners van het huizenblok te informeren.

## 2.2 Service d'éducation permanente « Comment diminuer les consommations (énergie et eau) »

L'enjeu d'une réduction des impacts environnementaux passe aussi par les changements des comportements, mais pas seulement à travers l'isolation des bâtiments et de leurs techniques spéciales. Un service d'éducation permanente (et populaire) pourrait aider le partage des pratiques qui aident à réduire les consommations, notamment d'eau et d'énergie.

## 2.3 Mise en sécurité des logements (sécurité incendie avec détecteurs et sorties des chaudières en toitures)

Améliorer la qualité des logements sans accélérer la gentrification reste un vrai défi. Comme constaté il y a une grande disparité dans la qualité des logements. Chacun d'entre-eux ne présente pas les mêmes priorités, ne possède pas les mêmes contraintes ni les mêmes risques de se mettre en conformité (infractions urbanistiques). Il est donc indispensable de pouvoir agir à plusieurs niveaux, voici quelques premières pistes de réflexion.

— Une première idée pour intégrer les plus fragiles : viser un niveau minimum d'exigences à respecter pour pouvoir prendre part au projet de rénovation personnalisée. Surtout la partie sécurité. Conditions minimales d'entrée :

1. Inventaire amiante ;
2. Détecteurs de CO<sup>2</sup> ;
3. Analyse normes SIAMU ;
4. Certificat PEB / audit énergétique ;

Sur cette base, l'équipe de conception aurait déjà une meilleure vision de l'état du bâti et pourrait commencer un trajet de rénovation énergétique individualisé. Les associations existantes et/ou les services communaux pourraient prendre en charge la partie inventaire amiante. Le CACI pourrait offrir les détecteurs de fumée et leur expliquer l'utilité (sensibilisation). Avec une partie du budget dédiée aux projets socio-économiques le reste des travaux de mise en sécurité (par exemple le contrôle technique et la sortie des chaudières en toiture, ou la mise aux normes SIAMU) pourraient être réalisés via des entreprises spécialisées en insertion socio-professionnelle) et partiellement financé par le CACI.

Dans un monde aux ressources finies, il est important de se focaliser sur des mesures efficaces et concrètes. Le CACI offre une opportunité d'avoir une échelle d'intervention intermédiaire.

## 2.2 Voortzetting van de voorlichting "Hoe het verbruik te verminderen (energie en water)"

De uitdaging om de impact op het milieu te verminderen, houdt ook een gedragsverandering in, en niet alleen door het isoleren van gebouwen en hun speciale technieken. Een permanente (en laagdrempelige) educatieve dienst zou kunnen helpen om praktijken te delen die helpen om het verbruik te verminderen, vooral van water en energie

## Huizen veilig maken (brandveiligheid - detectoren - en rook- en gasafvoer op daken)

De kwaliteit van de huisvesting verbeteren zonder gentrificatie te versnellen blijft een echte uitdaging. Zoals we hebben gezien, zijn er grote verschillen in de kwaliteit van de woningen. Ze hebben niet allemaal dezelfde prioriteiten, dezelfde beperkingen of dezelfde problemen voor regularisatie (stedenbouwkundige inbreuken). Het is dus essentieel om op verschillende niveaus te kunnen optreden, en hier volgen enkele eerste ideeën. Een eerste idee om de meest kwetsbaren erbij te betrekken:

— Misschien moeten we streven naar een minimumniveau van vereisten waaraan moet worden voldaan om te kunnen deelnemen aan het gepersonaliseerde renovatieproject. Veiligheid in het bijzonder. Minimale vereisten voor deelname:

1. Asbestinventarisatie ;
2. CO<sup>2</sup>-detectoren ;
3. Analyse van DBDMH-normen ;
4. EPB-certificaat / energieaudit ;

Op basis hiervan heeft het ontwerpteam al een beter beeld van de staat van het gebouw en kan het beginnen met een individueel energierenovatieprogramma. Bestaande verenigingen en/of gemeentelijke diensten zouden de asbestinventarisatie op zich kunnen nemen. Het AHC zou rookmelders ter beschikking kunnen stellen en het nut ervan uitleggen (sensibilisering). Met een deel van het budget bestemd voor sociaal-economische projecten, zou de rest van het veiligheidswerk (bv. technische inspectie en verwijdering van ketels van daken, of naleving van de DBDMH-normen) kunnen worden uitgevoerd door bedrijven die gespecialiseerd zijn in sociaal-economische integratie en gedeeltelijk gefinancierd worden door het AHC.

In een wereld met eindige middelen is het belangrijk om de aandacht te richten op effectieve en concrete maatregelen. Het AHC biedt de mogelijkheid om op intermediaire schaal in te grijpen.





Photos des façades arrières.  
Foto's van de achtergevels.



RUE DE LA CARPE - KAPERSTRAAT



RUE D'OSTENDE - OOSTENDESTRAAT



RUE VANDERDUSSEN - VANDERDUSSENSTRAAT



RUE DE COURTRAI - KORTRIJKSTRAAT

Photomontage des façades des rues.  
Fotomontage van het gevelaanzicht van de straten.

## 2.4 Isolation et aménagements (verts ?) des murs pignons

Il y a des interventions intrusives et d'autres nettement moins impactantes pour les occupants. Par exemple l'isolation des pignons est plus facile et efficace.

Cet îlot présente des variations façades avec beaucoup de variation de hauteurs et beaucoup de pignons (mur mitoyens) qui sont exposés et non isolés thermiquement. Un projet en soi pourrait être l'isolation de ces pignons et l'étude de leur « végétalisation » potentielle. Ce type de réflexion pourrait s'appliquer aussi dans les façades aveugles qui donnent sur l'intérieur de l'îlot. L'étude de ce potentiel pourrait devenir un projet à part entière.

## 2.5 Création des nouvelles typologies (novatrices) de logements publics (PMR, articulation espaces publics, mobilité active)

Dans le périmètre de l'îlot, nous avons identifié des biens qui pourraient faire l'objet de projets architecturaux qui visent à créer des typologie novatrices de logements. Un exemple est la parcelle adjacente à la parcelle vide au croisement des rue d'Ostende et de la Carpe. L'immeuble au 44 de la rue d'Ostende pourrait être acquis par la Commune pour ensuite y réaliser des appartements qui s'étaleraient aussi sur la parcelle vide de l'angle. Ainsi nous pourrions imaginer la création de 3-4 grandes appartements de plain-pied, accessible aux PMR. Cet aménagement qui s'étendrait sur deux parcelles permettrait de créer des nouvelles typologies, dans lesquelles des éléments qualitatifs seraient mis en place. Nous imaginons notamment :

- Une nouvelle circulation verticale, desservie par une cage escalier et aussi un ascenseur, rendant les appartements en plain-pied accessibles aux PMR ;
- Des espaces extérieurs (balcons, terrasses) pour articuler le coin et donner des espaces de respiration aux logements qui se trouvent dans la pointe de l'îlot, sans façade arrière. 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 parking vélos privés et des espaces pour les poussettes).

## Isoleren en (groen?) inrichten van blinde muren

Er zijn ingrijpende ingrepen en andere die veel minder gevolgen hebben voor de bewoners. De gevels isoleren is bijvoorbeeld eenvoudiger en doeltreffender.

Dit huizenblok heeft gevels met veel hoogteverschillen en veel puntgevels die blootgesteld zijn en niet thermisch geïsoleerd. Een zijproject zou kunnen zijn om deze gevels te isoleren en hun potentiële 'vergroening' te bestuderen. Een dergelijke aanpak zou ook kunnen worden toegepast op de blinde muren aan de binnenkant van het huizenblok. De studie van dit potentieel zou een project op zich kunnen worden.

## Creëren van nieuwe (innovatieve) vormen van volkshuisvesting (PBM, openbare ruimte, zachte mobiliteit)

Binnen de perimeter van het huizenblok hebben we eigendommen geïdentificeerd die het onderwerp zouden kunnen zijn van architecturale projecten gericht op het creëren van innovatieve woningtypologieën. Een voorbeeld is het perceel naast de holle ruimte tussen de Oostendestraat en de Karperstraat. Het gebouw aan de Oostendestraat 44 zou door de gemeente kunnen worden aangekocht om er appartementen van te maken die zich ook over de lege ruimte zouden uitstrekken. Op die manier kunnen we ons voorstellen dat er 3 tot 4 grote gelijkvloerse appartementen worden gebouwd die toegankelijk zijn voor personen met beperkte mobiliteit. Deze ontwikkeling, die twee percelen in beslag zou nemen, zou het mogelijk maken om nieuwe typologieën te creëren, waarin kwalitatieve elementen zouden worden opgenomen. We kunnen ons meer bepaald het volgende voorstellen:

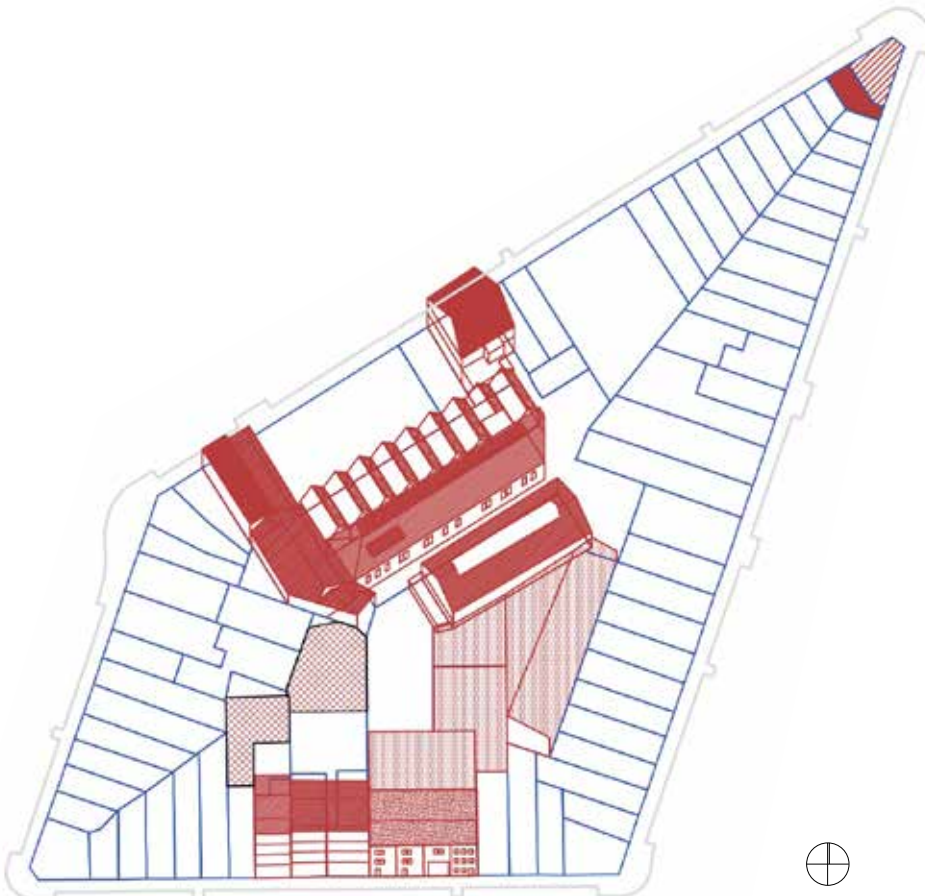
- Een nieuw verticaal verkeer, bediend door een trappenhuis en een lift, waardoor de appartementen op hetzelfde niveau toegankelijk worden voor mensen met beperkte mobiliteit;
- buitenruimtes (balkons, terrassen) om de hoek te benadrukken/accentueren en ademruimte te geven aan de woningen aan het uiteinde van het huizenblok, zonder voorgevel naar binnen. Deze balkons/terrassen zouden ook een "sociale controle"-functie kunnen hebben op de openbare ruimte;
- ruimtes op de begane grond voorbehouden aan zachte mobiliteit (zoals een eigen fietsenstalling en ruimte voor kinderwagens).



Photo des façades arrières.  
Foto's van de achtergevels.



Photo de la parcelle vide au croisement des rues d'Ostende et de la Carpe.  
Foto's van de open ruimte op de kruising van de Oostendestraat en de Karperstraat.



Biens d'intérêt public.  
Panden van openbaar belang.

## 2A Communauté d'énergie

Les petites actions individuelles de chacun.e ne suffiront pas pour lutter contre le dérèglement climatique en cours. Le CACI est une opportunité de réfléchir à réaliser de façon commune certains travaux/interventions nécessaires pour permettre d'aménager un habitat durable à l'avenir.

Nous pensons notamment à ces sujets : production centralisée d'énergie, gestion commune des eaux de pluie, îlot de verdure et de fraîcheur, vivre ensemble/cohésion sociale.

Il faut chercher des leviers efficaces pour créer 'l'effet îlot' en combinant les 2 niveaux d'actions : collectif et particulier.

### 2.A Co-créer un partage autogéré d'énergie locale

Le partage et les communautés d'énergie disposent désormais d'un cadre réglementaire en Région de Bruxelles-Capitale. Ces derniers permettent aux citoyen.ne.s, entreprises et pouvoirs publics de se réunir pour réaliser diverses activités (par exemple, la production, la consommation locale d'énergie renouvelable). Le Facilitateur « Partage et Communautés d'énergie » a pour vocation d'accompagner les porteurs de projets qui souhaitent créer une opération de partage ou une communauté d'énergie, dans toutes les étapes de réalisation de leur projet.

Dans les discussions initiées par le CACI, l'idée de proposer un partage d'énergie entre voisins est perçue comme un levier potentiel pour créer une dynamique collective au sein de l'îlot. Nous avons imaginé qu'en partant du thème de la fluctuation des prix de l'énergie, nous pourrions sensibiliser plus facilement les habitant.e.s à ce type de projet. En proposant le déploiement du partage énergétique (ou la création d'une communauté d'énergie), les questions relatives à la qualité des logements, et notamment à leur PEB, pourraient être plus facilement amorcées.

Ce projet pourrait impliquer plusieurs acteurs : les commerces dont les toits pourraient être équipés de panneaux solaires, les habitant.e.s, mais aussi la Commune en tant que membres de la communauté d'énergie. Une autre possibilité serait de travailler avec les écoles. Cette approche sera poursuivie avec le soutien de Bruxelles Environnement et du service du facilitateur de partage d'énergie.

## Energie-gemeenschap

Ieder van ons zal met zijn eigen kleine individuele acties niet genoeg kunnen doen om klimaatverandering tegen te gaan. Het AHC is een gelegenheid om na te denken over het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden/interventies die nodig zijn voor een leefbare woonomgeving in de toekomst (middellange termijn).

We denken in het bijzonder aan deze onderwerpen: gecentraliseerde energieproductie, gezamenlijk beheer van regenwater, groene en koelte-eilanden, samenleven/sociale cohesie enz.

We moeten zoeken naar efficiënte/afdoende hefboomen om het 'eilandeffect' te creëren door de 2 actie-niveaus te combineren: collectief en individueel.

### Co-creëren van zelfbeheerde lokale energiedeling

In het Brusselse Hoofdstedelijke is er nu een regelgevend kader voor energiedelen en energiegemeenschappen. Hierdoor kunnen burgers, bedrijven en overheden zich verenigen om verschillende activiteiten uit te voeren. De rol van de Facilitator "Energiedelen en Energiegemeenschappen" bestaat erin initiatiefnemers die een project rond energiedelen of een energiegemeenschap willen opzetten, in alle fasen van hun project te ondersteunen.

In de discussies die door het AHC op gang werden gebracht, werd het idee om het delen van energie tussen burens voor te stellen gezien als een potentiële hefboom om een collectieve dynamiek binnen het huizenblok te creëren. We stelden ons voor dat door te beginnen met het thema van de schommelende energieprijzen, we het voor de bewoners gemakkelijker konden maken om zich bewust te worden van dit soort projecten. Door voor te stellen om energie te delen (of een energiegemeenschap op te richten), zouden vragen over de kwaliteit van de woning, en in het bijzonder de EPB, gemakkelijker kunnen worden gesteld.

Bij dit project zouden verschillende spelers betrokken kunnen worden: bedrijven waarvan de daken uitgerust zouden kunnen worden met zonnepanelen, bewoners, maar ook de lokale overheid als lid van de energiegemeenschap. Een andere mogelijkheid is om samen te werken met scholen. Deze aanpak zal worden nagestreefd met de steun van Leefmilieu Brussel en de dienst voor energiedeling.

## 2B Communauté d'eau

### 2.B Co-créer un système collectif de gestion des eaux

Les précipitations étant amenées à être de moins en moins constantes en fréquence et régulières en débit, il est important de prévoir la collecte de pluies intenses tout comme de plus longues périodes de sécheresse. Dans le cadre habituel, les travaux sont soit à prendre en charge par les pouvoirs publics (travaux d'infrastructures, aménagements d'espaces tampons, etc.), soit par les particuliers avec l'imposition d'aménagement de citerne d'eau de pluie et/ou de bassins d'orages.

Le concept de communauté d'eau n'existe pas pour à part entière, nous l'utilisons ici pour illustrer les ambitions et introduire l'idée d'un projet qui vise à collecter et réutiliser les eaux de pluie, voire à créer des synergies entre ces systèmes pour alimenter à la fois un nouvel intérieur d'îlot végétalisé et les habitations privatives qui bordent l'îlot.

L'idée est de déconnecter les descentes d'eau de pluie (là où c'est possible) pour réfléchir à l'échelle de l'îlot à un système de temporisation et réutilisation des eaux sur site. L'eau pourrait être utilisée pour arroser le jardin, dans les toilettes et pourrait aussi animer un aménagement de temporisation (à ciel ouvert ou pas) dans l'espace public. Cette démarche plus «expérimentée» pourrait agir comme levier pour lancer une prise de conscience sur cette ressource, sa gestion et aussi les questions liées aux dérèglements climatiques.

Les travaux de ce type à réaliser au niveau privé créent des disparités. Soit sociales (niveau financier, niveau sensibilisation, éducatif...) soit liées à la parcelle en elle-même (surface de récolte, disponibilité d'espace de stockage ou non, ...). Le CACI offre une opportunité d'intervention à une échelle intermédiaire, celle de l'îlot.

## Water-gemeenschap

### Co-creëren van een collectief regenwater-beheersysteem

Aangezien de neerslag minder constant en regelmatig zal worden, is het belangrijk om te anticiperen op intensieve neerslag en op langere periodes van droogte. In de gebruikelijke context worden de werken ofwel uitgevoerd door de overheid (infrastructuurwerken, aanleg van bufferzones enz.), ofwel door particulieren, die regenwaterreservoirs en/of stormbekkens moeten installeren.

Het concept van een watergemeenschap bestaat op zichzelf nog niet, maar we gebruiken het hier om het idee te introduceren van een project dat gericht is op het opvangen en hergebruiken van regenwater, en zelfs op het creëren van synergie tussen deze systemen om zowel het nieuwe interieur van een groen huizenblok als de particuliere woningen die aan het huizenblok grenzen van water te voorzien.

Het idee is om de regenpijpen af te koppelen (waar mogelijk) om na te denken over een systeem voor het timen en hergebruiken van het water ter plekke. Het water zou gebruikt kunnen worden voor het besproeien van de tuin en de toiletten, en zou ook gebruikt kunnen worden voor een timersysteem (al dan niet in de open lucht) in de openbare ruimte. Deze meer 'experimentele' aanpak zou een hefboom kunnen zijn om mensen bewust te maken van deze bron, het beheer ervan en de problemen in verband met klimaatverandering.

De werkzaamheden van dit type die door particulieren moeten worden uitgevoerd, creëren ongelijkheden, zowel op sociaal vlak (financieel niveau, bewustwordingsniveau, opleiding, enz.) als op het vlak van het perceel zelf (winningsoppervlakte, beschikbaarheid van opslagruimte of niet enz.) Het AHC biedt de mogelijkheid om in te grijpen op een tussenliggende schaal, namelijk die van het perceel.

Les avantages sont nombreux :

- Cela permet de mutualiser les ressources et donc d'optimiser les gains, d'avoir un entretien limité et une gestion centralisée plus efficace qu'individuellement.
- Les citernes peuvent être dimensionnées sur l'ensemble des surfaces de toitures qui peuvent/souhaitent se raccorder dessus. Les profils de soutirages sont plus variés et donc plus efficaces. Par exemple, si certains habitant.e.s sont absents pendant un mois d'été avec des orages, leur citerne individuelle serait pleine et ne pourrait servir d'espace tampon pour la collectivité. De même, si certains habitant.e.s n'ont pas la possibilité technique d'avoir une (grande capacité de) citerne alors qu'ils en ont besoin pour l'arrosage de leur plantes/jardin, ils ne pourront pas en bénéficier. Un système de comptabilité avec compteurs de passage, de type comparable à une « communauté d'énergie » pourrait être envisagée au niveau de l'eau de pluie. Ces discussions peuvent s'étendre au niveau du tarif de l'eau de pluie (tarifs différenciés en fonction des revenus) et permettre une ouverture à la démocratie citoyenne locale.

Un système de citerne collective d'eaux de pluie sera aussi à la base de la gestion et arrosage du jardin public en intérieur d'îlot.

Ce type de projet rentre tout à fait dans les objectifs du CACI. En outre, cela rassemble les personnes autour d'un projet commun et permet de faire évoluer les mentalités. Des campagnes de sensibilisation au niveau des consommations peuvent être organisées.

Dit biedt vele voordelen:

- Middelen kunnen worden gebundeld om de winst te maximaliseren, het onderhoud is beperkt en gecentraliseerd beheer is efficiënter dan op individuele basis.
- De tanks kunnen worden gedimensioneerd voor alle dakoppervlakken die erop kunnen/willen worden aangesloten. De aftapprofielen zijn gevarieerder en daardoor efficiënter. Als sommige bewoners bijvoorbeeld een maand weg zijn in de zomer met zomerse stormen, zou hun individuele tank vol zijn en niet kunnen dienen als buffer voor de gemeenschap. Op dezelfde manier, als bepaalde bewoners niet over de technische middelen beschikken om een regenput (met grote capaciteit) te hebben wanneer ze die nodig hebben om hun planten/tuin water te geven, zullen ze er niet van kunnen profiteren. Er kunnen bewustmakingscampagnes over verbruik worden georganiseerd en voor regenwater kan een boekhoudsysteem met debietmeters worden overwogen, vergelijkbaar met een 'energiegemeenschap'.

Een collectief regenwaterreservoirsysteem zal ook de basis vormen voor het beheer en het begieten van de openbare tuin in het huizenblok.

Dit soort projecten is volledig in lijn met de doelstellingen van het AHC, aangezien het mensen samenbrengt rond een gemeenschappelijk project en helpt om attitudes te veranderen.



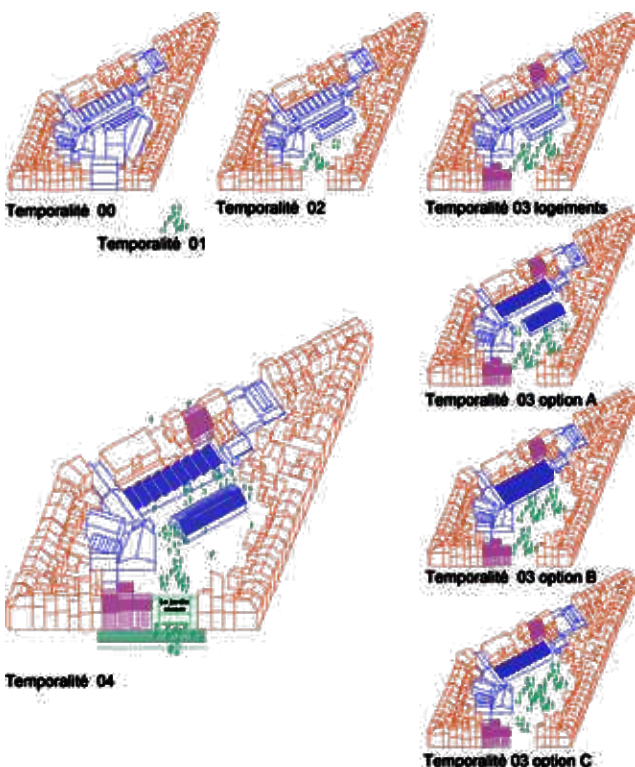
Photo prise le 27 juin 2023, dans l'espace en intérieur d'îlot « La Grande Halle », Quai de l'Industrie 79 à Molenbeek.  
Foto genomen op 27 juni 2023, in het interieur van het blok «Grote Hal», Nijverheidskaai 79 in Molenbeek.

### 3 Jardin Vivant en intérieur de l'îlot et activités dans les ateliers

Le « Jardin Vivant » vise le développement d'un jardin de quartier avec un maximum de végétalisation et de désimperméabilisation des sols et la création d'un équipement compatible avec sa position en intérieur d'îlot. Si l'enjeu est clair, les moyens pour atteindre ces objectifs le sont moins. L'opération achoppe en effet sur de nombreux écueils potentiels : la durée du dégagement de l'espace, l'état de la pollution du sol et en cela la capacité à le re-naturaliser, l'arbitrage entre les usages citoyens, les types de public, la place laissée à la biodiversité ou à des activités productives.

Aussi 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. Le Park Ouest (collaboration Bruxelles Environnement, Toestand avec MaMa et Collectif Dallas) à 7 minutes à pied, met littéralement à jour un grand parc urbain. À une autre échelle, les différents projets portés par la Commune génèrent progressivement une chaîne de jardins et placettes, dont le Jardin Vivant sera partie prenante.

Cette question de chaînage est importante, car elle interroge la capacité à interconnecter des biodiversi-



### Bruisende Tuin in het huizenblok en activiteiten in de ateliers

Het doel van de "Bruisende Tuin" is om een buurttuin te ontwikkelen met een maximale hoeveelheid vegetatie en ontharding, en om een faciliteit te creëren die compatibel is met zijn positie binnen een stadsblok. Hoewel de inzet duidelijk is, zijn de middelen om deze doelen te bereiken dat minder. Er zijn een aantal potentiële struikelblokken: de tijd die nodig zal zijn om de ruimte vrij te maken, de bodemvervuiling en dus de mogelijkheid om deze opnieuw te vergroenen, de afweging tussen openbaar gebruik, soorten publiek, de ruimte die overblijft voor biodiversiteit of productieve activiteiten.

De Bruisende Tuin zal niet alleen een Bruisende Tuin zijn vanwege zijn biologische en sociale kwaliteiten, maar ook vanwege zijn proces - een levend, evoluerend proces, gebaseerd op een geleidelijke overname van de gebieden en progressieve ontwikkelingswerkzaamheden, waardoor de verschillende stemmen gehoord kunnen worden. Dit type evolutief en participatief proces is niet nieuw voor de wijk. Het Westpark (een samenwerking tussen Leefmilieu Brussel, Toestand met MaMa en Collectif Dallas) ligt op 7 minuten wandelen en wordt letterlijk een groot stadspark. Op een andere schaal genereren de verschillende plannen die door de gemeente worden ondersteund geleidelijk een keten van parken en pleinen, waarvan de Bruisende Tuin deel zal uitmaken.

Dit vraagstuk van het netwerk is belangrijk omdat het de vraag oproept naar de capaciteit om biodiversiteit met elkaar te verbinden en geleidelijk in te werken op het algemene klimaat van dit deel van Molenbeek (en te reageren op de tekortkoming die

1	2	3	4	5, 6, 7 EXECUTION UITVOERING
PARTICIPATION DANS LE TEMPS LONG ET COCRÉATION AVEC LES HABITANTS				TRAVAUX WERKEN
LANGDURIGE PARTICIPATIE EN CO-CREATIE MET BEWONERS				
MISSION ARCHITECTE PAYSAGISTE		LANDSCHAPSARCHITECT OPDRACHT		

Schémas qui montrent les éléments évolutifs du Jardin Vivant, et timing des occupation du lieux pour permettre une prise de connaissance graduelle du contexte et son potentiel.

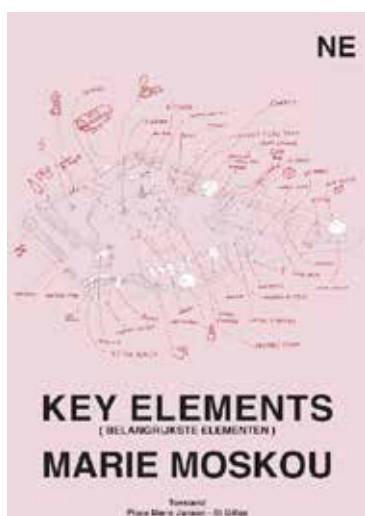
Schema's die de evoluerende elementen van de Bruisende Tuin tonen en de timing van de bezetting van de site om een geleidelijk begrip van de context en het potentieel ervan mogelijk te maken.



tés 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'échelles régionales définies actuellement par l'étude « Open Ruimte Busseel ». C'est tout l'enjeu de ce qui peut 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 Etangs Noirs (réaménagée) au Park Ouest. Connecté de cette manière, le Jardin 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.

Enfin, l'îlot du CACI est directement attenant à l'un des anciens grands étangs du Molenbeek, ce qui pose de lourdes questions liées à la gestion de la pollution des sols (mouvements d'eaux souterraines) et à celle de l'infiltration. L'enjeu de la désimpermeabilisation sera abordé à l'aulne 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 verdurisation de toitures et/ou de façade (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 habitants.e.s, mais aussi avec une série d'acteurs institutionnels à différents niveaux. Chaque étape sera un moment d'évaluation des éléments en présence : quelles structures maintenir et utiliser comme support à une flore généreuse à court terme, quels sols maintenir, comme les belles surfaces de porphyre entre les bâtiments de l'ancienne brasserie, comment entrevoir le cycle de l'eau, son stockage pour l'arrosage par exemple, ou sous forme d'étang, mais aussi, et fondamentalement, dans le cadre de la rénovation urbaine, quelles structures bâties maintenir pour y héberger quel équipement ?



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

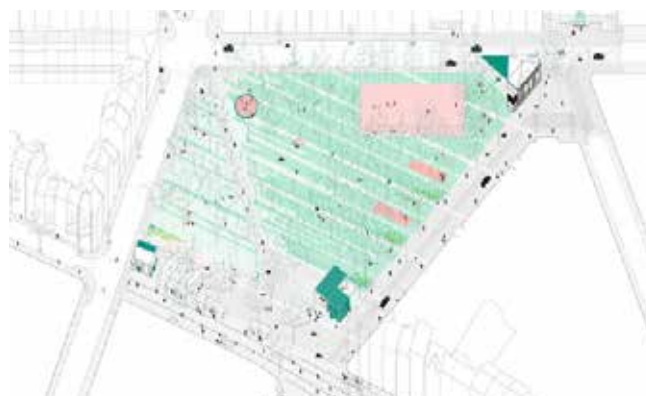
Dit is een voorbeeld van een zich ontwikkelend project dat in zijn uiteindelijke vorm de dynamische resultaten van Toestand's deelname over een lange periode (3 jaar) heeft verwerkt.

Marie Moskou, Toestand, projet par le bureau Viganò

het GPDO heeft geformuleerd) en te integreren in de ecologische redenering op gewestelijke schaal die momenteel wordt gedefinieerd door de studie "Open Ruimte Busseel". Dit is wat er op het spel staat in wat we het "multifunctionele groen" of het "Diversum" kunnen noemen, waarbij de ecosysteemdimesie even belangrijk is als de sociale en recreatieve functie. In dit opzicht bevindt de Bruisende Tuin zich in het centrum van het groene netwerk, maar de vergroening van de Oostendestraat zou deze rechtstreeks kunnen verbinden met het heraangelegde Zwarte Vijversplein in het Westpark. Op die manier verbonden, moet de Bruisende Tuin niet alleen de uitdaging aangaan om bomen te planten, maar ook en vooral om de vegetatie drastisch te versterken.

Tot slot grenst het AHC-huizenblok direct aan een van de voormalige grote Molenbeekse vijvers, wat grote problemen oplevert met betrekking tot het beheer van de bodemvervuiling (ondergrondse waterbewegingen) en infiltratie. Het probleem van de uitdroging zal worden aangepakt in het licht van het beheer van de watercyclus, met een betere zichtbaarheid van het traject van het water en de interactie met de omliggende gebouwde omgeving, met name door de vergroening van de daken en/of gevels (in het kader van de renovatie van het huizenblok).

Om al deze redenen wordt de Bruisende Tuin beschouwd als een project in ontwikkeling, niet alleen met de bewoners, maar ook met een reeks institutionele actoren op verschillende niveaus. Elke fase is een gelegenheid om de betrokken elementen te evalueren: welke structuren moeten worden behouden en gebruikt om op korte termijn een weelderige vegetatie te ondersteunen, welke vloeren moeten worden behouden, zoals de prachtige porfierachtige oppervlakken tussen de gebouwen van de oude brouwerij, hoe moet de watercyclus worden overwogen, de opslag ervan om te besproeien bijvoorbeeld, of in de vorm van een vijver, maar ook, en fundamenteel, in de context van stadsvernieuwing, welke gebouwen moeten worden behouden om welke voorzieningen te huisvesten?



## Premières idées pour le jardin

Le Jardin Vivant sera aussi le lieu d'équipement(s) de quartier. Leur localisation doit 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 : permettre une appropriation des espaces dans le temps et de définir exactement le programme et les besoins en espace.

Pour l'instant des pistes de réflexion s'ouvrent (selon les possibilités et les résultats de la participation citoyenne) à une série d'activités potentielles, telles que :

- 3.1 Pépinière de quartier ;
- 3.2 Jardin d'herbes aromatiques ;
- 3.3 Compost de quartier ;
- 3.4 Pleine de jeu « nature » ;
- 3.5 Un (ou deux) équipement(s) public(s), comme base pour la dynamique collective du quartier (plus solidaire et durable), et pour assurer un contrôle social adéquat du jardin. A développer et choisir en collaboration avec les habitant.e.s et les acteurs du terrain :
  - Cuisine de quartier ;
  - Des espaces couverts et polyvalents pour les associations de quartier, les écoles et les habitant.e.s ;
  - Un espace de vente/échange solidaire des vêtements, objets et jouets de deuxième main (axée sur la petite enfance ?) ;
  - Un atelier de quartier (création et réparation d'objets, mobilier, etc.) ;
  - Une vélothèque pour enfants, avec service de partage vélocargo et espaces de parking vélos sécurisés, etc. ;
  - Un espace dédié à l'apprentissage et au partage (éducation populaire/permanente, etc.) et aussi partage des pratiques solidaires et durables (la maison de l'écologie/maison du vivant, etc.) ;
  - Petit équipement sportif (de sport calme) en plain air ou couvert, en prêtant attention à l'inclusion de tous les âges et de tous les genres ;
  - ...



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

## Eerste ideeën voor de tuin

In de Bruisende Tuin komen ook buurtvoorzieningen. De locatie van deze voorzieningen zal zorgvuldig moeten worden onderzocht, rekening houdend met de staat van de voormalige werkplaatsen binnen het huizenblok. Ook hier komt de uitdaging van het diepgaande participatieproces en de evoluerende aard van het project om de hoek kijken: mensen de tijd geven om de locatie te leren kennen en het exacte programma en de ruimtebehoeften te definiëren.

Voorlopig wordt, afhankelijk van de mogelijkheden en resultaten van het inspraakproces, een reeks mogelijke activiteiten overwogen, zoals:

- 3.1 Buurtplantenkwekerij ;
- 3.2 Buurt kruidentuin ;
- 3.3 Buurtcompostpark ;
- 3.4 Natuurspeeltuin ;
- 3.5 Eén (of twee) openbare voorziening(en), als basis voor de collectieve dynamiek van de buurt (meer solidair en duurzaam), en om te zorgen voor voldoende sociale controle over de tuin. Te ontwikkelen en te kiezen in samenwerking met buurtbewoners en belanghebbenden :
  - Wijkkeuken ;
  - Overdekte, multifunctionele ruimtes voor buurtverenigingen, scholen en bewoners ;
  - Een ruimte voor de verkoop/ruil van tweedehands kleding, voorwerpen en speelgoed (gericht op jonge kinderen?) ;
  - Een buurtatelier (maken en repareren van voorwerpen, meubels, fietsen, enz.) ;
  - Een fietsbibliotheek voor kinderen, met een fietsdeeldienst en beveiligde fietsenstallingen enz ;
  - Een ruimte gewijd aan leren en delen (populair/permanent onderwijs enz.) en ook aan het delen van solidariteit en duurzame praktijken (het huis van ecologie/huis van het leven enz.) ;
  - Kleine openlucht- of indoorfaciliteiten (rustige sporten), met aandacht voor alle leeftijden en genders ;
  - ...



La pousse qui Pusse, Saint Gilles - Sint Gillis

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



**Revêtements semi-perméables dans les zones carrossables**

**Semi-doorlaatbare verharding in de berijdbare en verkeerszones**



**Valoriser le déjà-là**  
**Valoriseren wat er al is**



**Plantes en pot pour verdir les espaces industriels lors de l'occupation temporaire**  
**Potplanten voor de industriële zones tijdens het tijdelijk gebruik**



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

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



**Zones pédagogiques pour les écoles**

**Pedagogische zones voor scholen**



**Terrain de jeu « nature »**

**Speeltuin "natuur"**



**Animaux: poules, lapin, ...**

**Dieren: kippen, konijnen ...**



**Les sols tester et déminéraliser (si possible)**

**Bodemonderzoek en ontharding (indien mogelijk)**



**Biodiversité (aussi fleurie)**

**Biodiversiteit (met inbegrip van bloemen)**



**Terre à ajouter si la déminéralisation n'est pas possible (pollution vs budget)**

**Grond aanvoeren indien demineralisatie niet mogelijk is (vervuiling vs. budget)**



**Eau (experimenter et récolter)**  
**Water (experimenteren en verzamelen)**

## Travail sur l'entrée et le grillage (le seuil)

Le jardin devra être fermé la nuit, comme tous les espaces publics de la Commune en intérieur d'îlot. L'articulation du seuil, son épaisseur et son usage, permettra de traiter les éléments de clôture comme un objet tridimensionnel « habité ». La possibilité de retravailler les pignons (isolation et retraits structuraux) permettra également de créer des balcons, des espaces de circulation et des espaces pour la mobilité active, comme le stationnement des vélos et des poussettes.

## Werk aan de ingang en het hek (de drempel)

De tuin moet 's nachts worden afgesloten, zoals alle openbare ruimtes van de gemeente in het binnengebied van huizenblokken. De geleding van de drempel, de dikte en het gebruik ervan zullen helpen om de omheiningselementen (zoals het gaas) te behandelen als een driedimensionaal, "bewoond" object. De mogelijkheid om de gevels opnieuw te bewerken (isolatie en structurele uitsparingen) zal het ook mogelijk maken om balkons, circulatieruimtes en ruimtes voor zachte vervoersmiddelen te creëren, zoals fietsstallingen en kindervanenstallingen.

Bâtiment à rénover (en fonction du budget du programme) ; la priorité sera donnée aux bâtiments publics situés près des entrées du jardin.

Te renoveren gebouw (afhankelijk van het programmabudget); openbare gebouwen bij de ingangen van de tuinen krijgen voorrang

Logements de plain-pied pour de grands appartements 4 chambres : distribution par des escaliers extérieurs et une cage d'ascenseur qui articulent et animent l'entrée du Jardin Vivant, créant des terrasses privées supplémentaires (exposées au sud) pour les logements.

Gelijkvloerse woningen voor grote flats met 4 slaapkamers: verdeling via buitentrappen en een liftschacht die de ingang naar de Bruisende Tuin accentueren en verlevendigen, waardoor extra privéterrassen (op het zuiden) voor de woningen ontstaan.



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

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



Références des entrepôts industriels valorisés en tant qu'espaces capables (Asiat Park, Vilvoorde) réalisés par Planten Houtgoed.

Verwijzing naar industriële pakhuizen ontwikkeld als potentiële ruimtes (Asiat Park, Vilvoorde) door Planten Houtgoed.

Possibilité d'ajouter des terrasses depuis le bâtiment adjacent : orientation sud, activation de l'entrée du jardin, renforcement structurel et isolation thermique des pignons avec contrôle social côté jardin.

Mogelijkheid om terrassen toe te voegen aan het aangrenzende gebouw: op het zuiden, activering van de tuiningang, structurele versterking en thermische isolatie van de gevels en sociale controle aan de tuinkant.



## 4 Axe(s) verts

### 4.1 Participation et aménagements tests & développement d'un imaginaire commun

L'axe choisi pour ce CACI est la rue d'Ostende. Son rôle serait de relier le quartier des Étangs Noirs au Parc de l'Ouest. Lors des rencontres avec les habitant.e.s, nous avons constaté que cet axe et son aménagement font l'objet de tensions : certains demandent plus de stationnement, d'autres plus d'espace pour les modes de mobilité active. Les espaces de plantation, qui se limitent pour l'instant au pied des arbres, font également l'objet de conflits au quotidien : c'est là que sont déposés les déchets et les poubelles.

Ces éléments nous ont indiqué que la meilleure façon d'entamer une réflexion sur le développement futur (plus vert et avec plus d'espace pour les modes de transport actif) ne peut se faire qu'à travers une phase de discussion et de test à développer au sein du quartier en collaboration avec les habitant.e.s et les commerçants. Un processus participatif sur l'aménagement vert et bleu, et cyclable, de l'axe Ostende devient alors pertinent (de la même manière que dans le projet investissant la rue des Quatre-Vents dans le CQD des Étangs Noirs). Cet aménagement pourrait également faire l'objet d'un aménagement « test », en collaboration avec des architectes paysagistes et d'une équipe experte en co-création.

## Groene as(sen)

### Participatie en testontwikkelingen & ontwikkeling van een gedeelde verbeelding

De gekozen as voor dit AHC is de Oostendestraat. Deze zou de wijk Zwarte Vijvers moeten verbinden met het Westpark. Tijdens onze ontmoetingen met bewoners hebben we gemerkt dat er spanningen zijn over deze as en de ontwikkeling ervan: sommigen vragen om meer parkeerplaatsen, anderen om meer ruimte voor actieve mobiliteitsmiddelen of voor meer groen in de straat. De beplantingszones, die momenteel beperkt zijn tot de spiegel van de bomen, zijn ook het onderwerp van dagelijkse conflicten: hier worden afval en vuilnisbakken gedeponeerd.

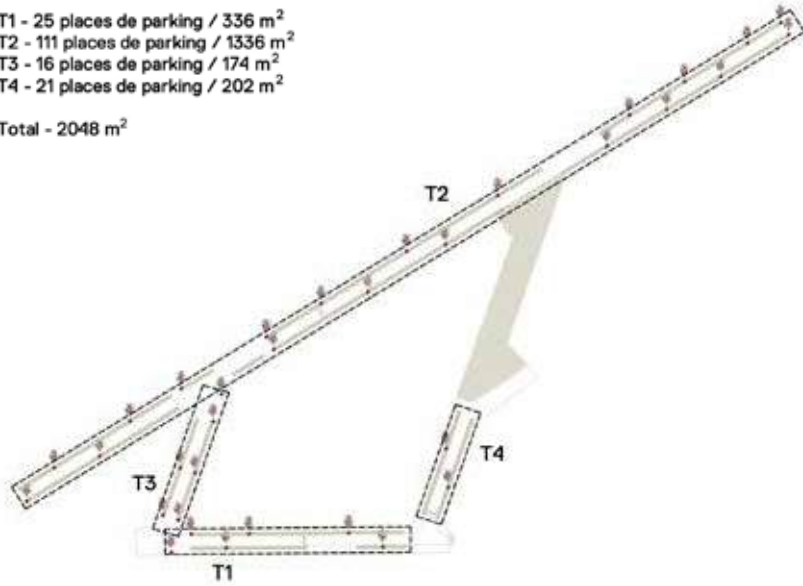
Deze factoren hebben ons laten zien dat de beste manier om na te denken over de toekomstige ontwikkeling (groener en met meer ruimte voor actieve vervoersmiddelen) alleen kan worden gedaan door middel van een fase van bespreking en testen die moet worden ontwikkeld binnen de wijk en in samenwerking met bewoners en winkeliers. Een participatief proces over de groene en blauwe ontwikkeling, en fietsen, van de Oostende-as wordt dan relevant (op dezelfde manier als in het project dat de Vierwindenstraat in het DWC Zwarte Vijvers investeert). Deze ontwikkeling zou ook het onderwerp kunnen zijn van een "test"-ontwikkeling, in samenwerking met landschapsarchitecten en een team met expertise in participatie en co-creatie.



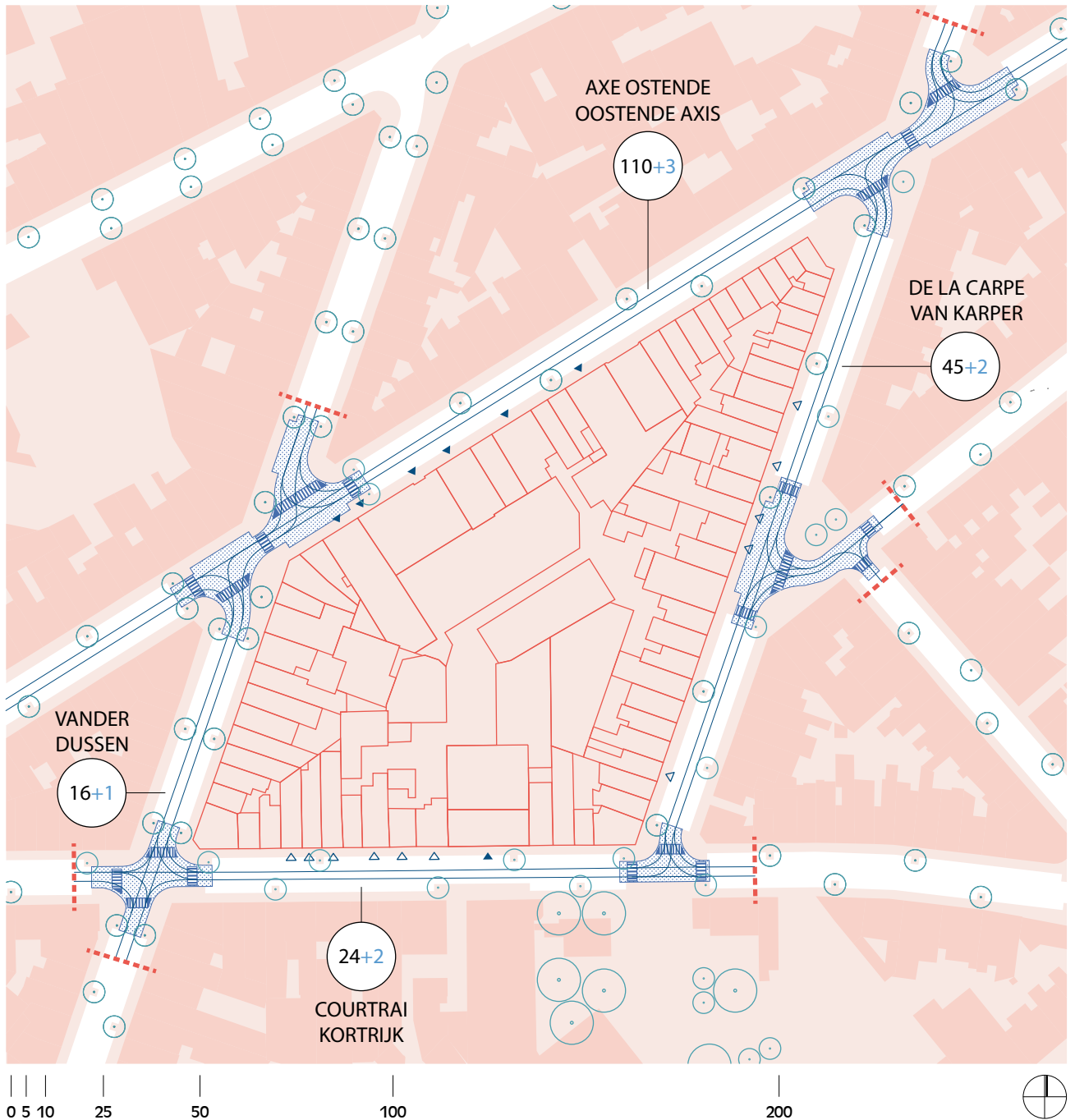
Photosde la rue d'Ostende  
Foto van Oostendestraat.

2 - Idées de projet - Projectideeën

T1 - 25 places de parking / 336 m<sup>2</sup>  
 T2 - 111 places de parking / 1336 m<sup>2</sup>  
 T3 - 16 places de parking / 174 m<sup>2</sup>  
 T4 - 21 places de parking / 202 m<sup>2</sup>  
 Total - 2048 m<sup>2</sup>



Aménagement actuel de la rue d'Ostende avec nombre de stationnement.  
 Huidige inrichting van de Oostendestraat, aantal parkeerplaatsen.



La stratégie Good Living prévoit qu'un minimum de 10% de la surface de toute voirie soit en pleine terre végétalisée. Ce chiffre peut constituer un seuil minimum à atteindre au vu de la forte carence de végétation dans le quartier et au risque accru d'exposition aux inondations et aux vagues de chaleur.

Cette superficie peut être localisée de manière libre dans l'espace public : à l'échelle du CACI, où peut-on prévoir ces 10% ?

De Good Living-strategie vraagt om minimaal 10% van de oppervlakte van alle wegen te beplanten. Gezien het gebrek aan vegetatie in de wijk en het verhoogde risico op blootstelling aan overstromingen en hittegolven, kan dit cijfer een minimumdrempel zijn om te bereiken.

Deze oppervlakte kan vrij in de openbare ruimte worden gesitueerd: op de schaal van het AHC, waar kan deze 10% worden voorzien?

## 4.2 Verdurisation des façades (côté rue et côté jardin à l'intérieur de îlot)

Étant donné la difficulté à redéfinir réellement le profil des rues, une façon d'intensifier l'ombrage dans les rues serait d'étudier, de soutenir et d'encourager la plantation de plantes grimpantes sur les façades. La végétalisation des façades (côté rue et côté jardin à l'intérieur de l'îlot) est tout à fait pertinente.

## Vergroening van gevels (straatkant en tuinzijde binnen het huizenblok)

Aangezien het moeilijk is om het profiel van straten te herdefiniëren, zou het bestuderen, ondersteunen en aanmoedigen van de aanplant van klimplanten op gevels een manier zijn om de schaduw in straten te intensiveren. De beplanting van gevels (aan de straatkant en aan de tuinkant binnen het huizenblok) is daarom volledig gepast.



Photos des façades et murs avec plantes grimpantes.

Foto's van gevels en muren met klimplanten..



Schéma des voiries existantes

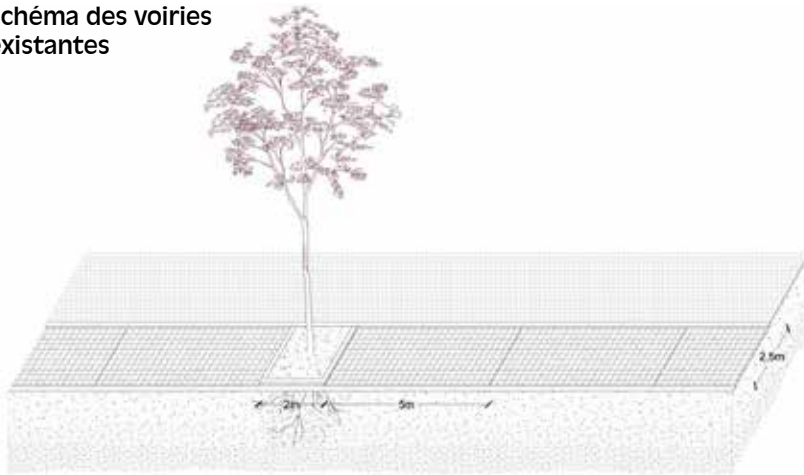
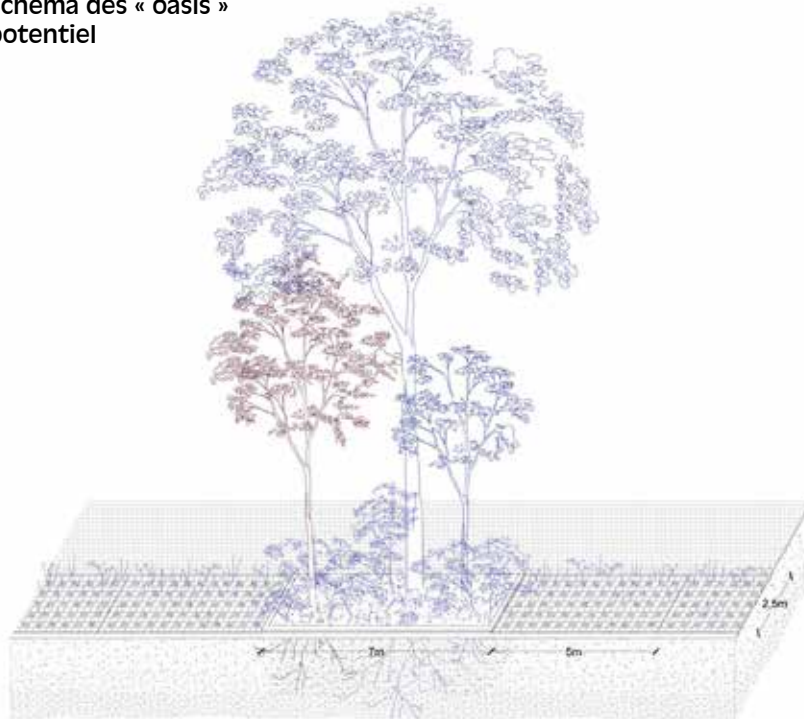


Schéma des « oasis » potentiel



Une proposition potentielle serait de tester un aménagement ponctuel, qui permet de renforcer le maillage vert, et de temporiser l'eau de pluie.

L'acupuncture dans la bande de stationnement : projet d'oasis qui triple les arbres existants, avec des arbustes et des buissons, ainsi que des fleurs d'été et d'hiver. Les parkings pourraient également être déminéralisés, ce qui en ferait des surfaces semi-permeables. Intervention qui touche à un tiers de la surface de la route et crée une qualité environnementale diffuse et robuste (biodiversité, rétention des eaux de pluie, etc.).

Een mogelijk voorstel is om een eenmalige ontwikkeling te testen die het groene netwerk versterkt en regenwater vertraagt.

Acupunctuur in de parkeerstrook: een oaseproject dat de bestaande bomen verdrievoudigt met struiken en heesters en zomer- en winterbloemen. De parkeerplaatsen zouden ook onthard kunnen worden, waardoor ze semi-doorlaatbare oppervlakken worden. Een ingreep die een derde van het wegdek beïnvloedt en een diffuse en robuuste milieukwaliteit creëert (biodiversiteit, regenwaterretentie enz.).



Photo de la rue d'Ostende.  
Foto van Oostendestraat.



# CACI AHC

Rapport enjeux et priorités

Rapport problemen en prioriteiten