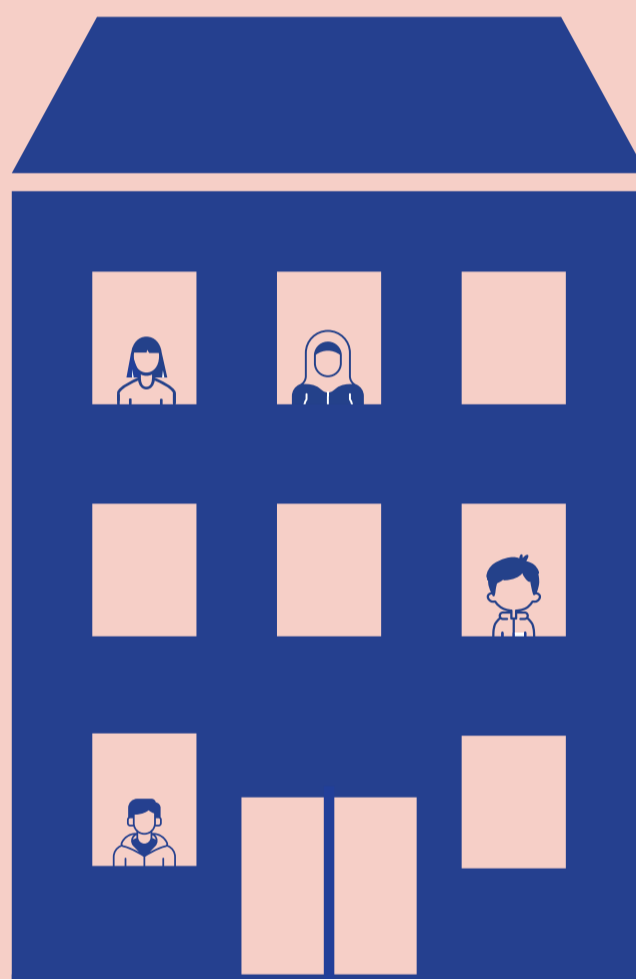


“Ça fait 52 ans que j’habite ici, et vous savez ce n’est pas de nouveaux parcs qu’on a besoin, les gens, ils ne vivent pas bien ici... Je suis allé au Foyer de Molenbeek, ils m’ont dit qu’il fallait 20 ans pour un logement ! C’est ça la vraie priorité ici, le logement”

un habitant . maquette itinérante



CE CHAPITRE MET EN RAPPORT :

IN DIT HOOFDSTUK WORDT HET VERBAND GELEGD TUSSEN :

PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE

HISTORISCH EN ARCHEOLOGISCH ERFGOED

FONCIER

VASTGOED

3

LA MAISON

et son impact sur la santé physique et mentale

La crise sanitaire a de nouveau souligné l'importance de la maison et de sa qualité, pas uniquement pour la santé physique mais aussi psychologique.

Le quartier se caractérise par une grande mixité : un nombre important de logements surpeuplés et peu confortables (même insalubres) par rapport à de généreux projets de lofts relativement récents. Indéniablement, un processus de gentrification est en cours. C'est un point qu'il faudra garder en tête lors du CQD pour ne pas l'amplifier, mais d'améliorer quand même la qualité du logement.

Il existe un certain nombre de bâtiments qui ont un potentiel pour construire des logements qualitatifs. Néanmoins, la rénovation du bâti existant, l'encadrement des mécanismes de mise en location sociale de biens privés et l'élargissement du nombre de logements sociaux qualitatifs et de taille adéquate à la demande, sont plutôt les pistes à prioriser pour le CQD.

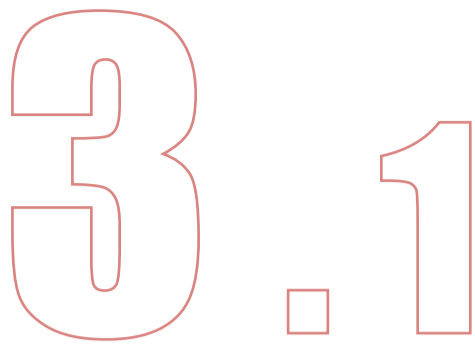
HET HUIS

en haar impact op de mentale en fysieke gezondheid

De gezondheids crisis heeft eens te meer het belang van de woning en de kwaliteit ervan onderstreept, niet alleen voor de lichamelijke maar ook voor de psychische gezondheid.

De wijk wordt gekenmerkt door een grote mix: een groot aantal overbevolkte en oncomfortabele (zelfs ongezonde) woningen tegenover royale, relatief nieuwe loftprojecten. Ontegengesteld is er een gentrificatieproces aan de gang. Het is een aandachtspunt dit met het DWC niet te versterken, doch de huisvestingskwaliteit te verbeteren.

Er zijn een aantal gebouwen voor o.a. de realisatie van kwalitatieve huisvesting. Niettemin zijn de renovatie van bestaande gebouwen, het toezicht op de mechanismen van sociale verhuur van particuliere eigendommen en de uitbreiding van het aantal kwalitatieve sociale woningen van voldoende grootte, eerder de sporen die voorrang moeten krijgen voor het DWC.



PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE ACCUEILLE UN PROGRAMME CULTUREL

À l'intérieur du périmètre, on trouve un certain nombre de monuments intéressants qui ont reçu une nouvelle fonction socioculturelle au fil des ans. Par conséquent, ils sont toujours accessibles au public.

LA FONDERIE

La Fonderie est une asbl née en 1983 par l'action de collectifs d'habitants et d'historiens engagés. Elle occupe le site de l'ancienne fonderie d'art La Compagnie des Bronzes. Ses objectifs sont de préserver et de faire connaître la mémoire industrielle bruxelloise et celle, plus générale, du travail sous toutes ses formes.

LA MAISON DES CULTURES ET DE LA COHÉSION SOCIALE

La Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale a été créée en 2006 dans les locaux d'un ancien bâtiment scolaire classé et restauré (autrefois une école technique) datant de 1879, conçu par l'architecte Joachim Benoît. Dans l'une des ailes de ce magnifique bâtiment classé, MoMuse a trouvé un emplacement. Le musée partage également le site avec l'Académie de Dessin et des Arts Visuels.

HET HISTORISCH EN ARCHEOLOGISCH ERFGOED HUISVEST EEN CULTUREEL PROGRAMMA

Binnen de perimeter zijn er een aantal interessante monumenten die in de loop der jaren een nieuwe socio-culturele functie kregen. Hierdoor zijn ze nog steeds publiek toegankelijk.

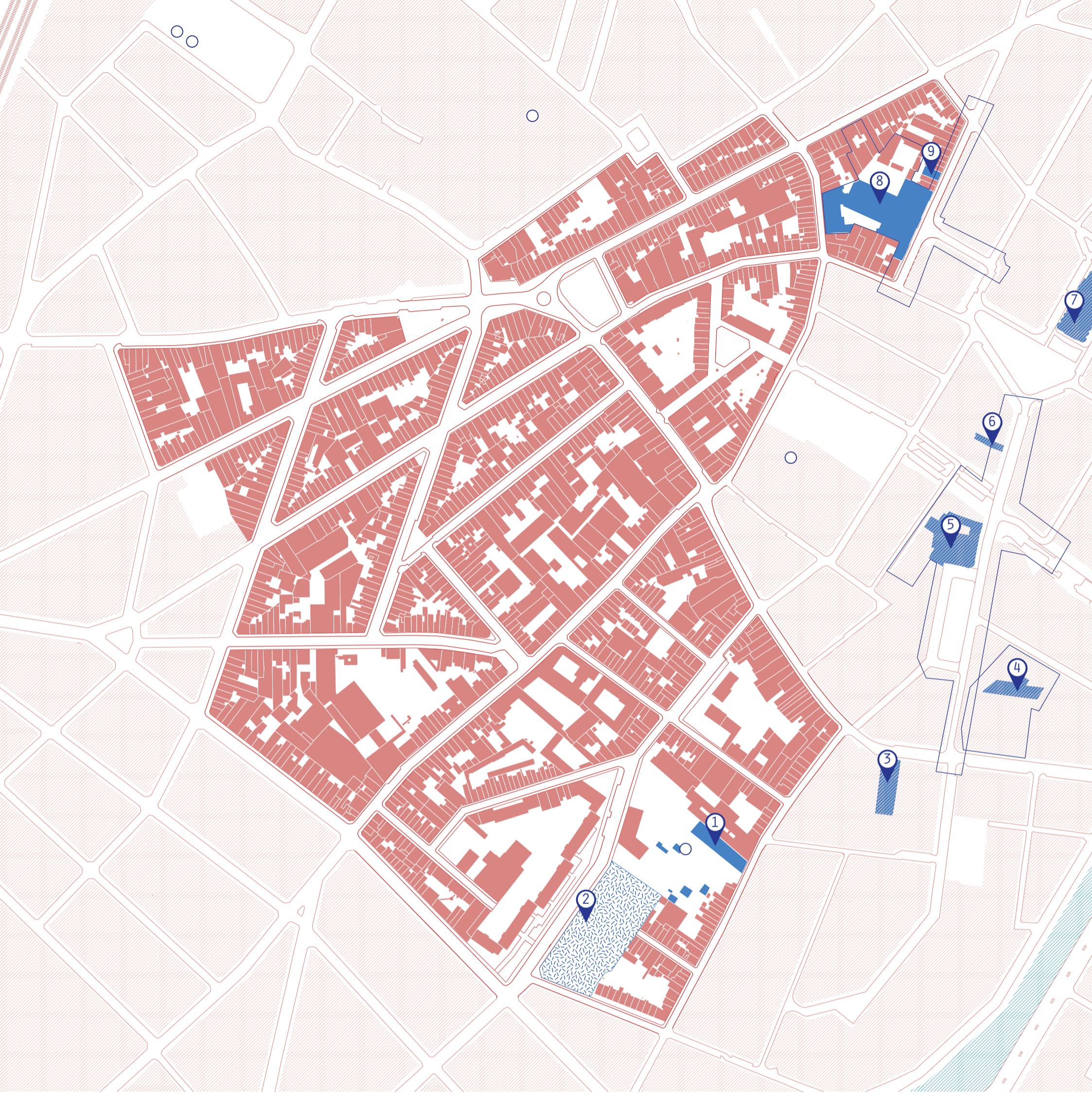
LA FONDERIE

La Fonderie is een non-profitorganisatie die in 1983 is opgericht door de actie van groepen inwoners en toegewijde historici. Het bevindt zich op de site van de voormalige ijzerFonderieLa Compagnie des Bronzes. Het heeft tot doel het industriële geheugen van Brussel en meer in het algemeen van het werk in al zijn vormen te bewaren en bekend te maken.

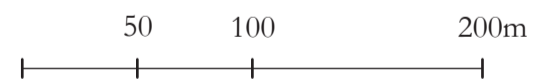
HUIS VAN CULTUREN EN SOCIALE SAMENHANG

Het Huis van Culturen en Sociale Samenhang werd in 2006 ingericht in de lokalen van een oud geklasseerd en gerestaureerd schoolgebouw (ooit een technisch school) uit 1879, ontworpen door architect Joachim Benoît.

In één van de vleugels van dit prachtig geklasseerd gebouw vond MoMuse een locatie. Het museum deelt de site daarnaast ook met de Académie de Dessin et des Arts Visuels.



CARTE DU PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE
 KAART MET HISTORISCH EN ARCHEOLOGISCH ERFGOED



BESCHERMD ERFGOED
 PATRIMOINE PROTÉGÉ



BESCHERMD LANDSCHAP
 PAYSAGE PROTÉGÉ



LA FONDERIE



PARC DE LA FONDERIE
 FONDERIEPARK



ANCIEN CINÉMA 'FORUM'
 VOORMALIGE CINEMA 'FORUM'



ANCIEN DÉPÔT DE LA MANUFACTURE
 DE TABAC AJJA / VOORMALIG DEPOT
 VAN DE AJJA TABAKSFABRIEK



GEMEENTEHUIS
 MAISON COMMUNALE



AUX 100 000 CHEMISES



EGLISE SAINT-JEAN-BAPTISTE
 SINT-JANBAPTISTKERK



MoMUSE



MAISON AVEC ATELIER
 HUIS MET ATELIER



ARBRES REMARQUABLES
 OPMERKELIJKE BOMEN

LE BÂTIMENT ART DÉCO DU CINÉMA FORUM DEVIENT UN MAGASIN DE MEUBLES

L'ancien Cinéma Forum est situé sur la Gentssesteenweg et était autrefois un beau cinéma de quartier Art-déco. En 1921 naissait le Forum, l'un des plus grands cinémas de Molenbeek St-Jean. A l'époque, Molenbeek comptait de nombreux cinémas de quartier : dans un rayon de 100 mètres, on dénombrait pas moins de cinq cinémas, soit 5 082 places assises. Le Forum pouvait accueillir 1 490 personnes. Avec de nombreuses cabines, des colonnes et un escalier en granit menant au balcon, le Forum dégagait un style considérable. En 1975, le cinéma a dû fermer ses portes. Le rez-de-chaussée a subi d'importantes modifications, mais l'imposante façade principale - dans laquelle le nom du cinéma est toujours gravé - figure sur la liste de conservation de Bruxelles depuis 1997. Le propriétaire actuel, Hassan Khachani, y tient aujourd'hui un magasin de meubles. "Je ne savais pas moi-même qu'il y avait un cinéma ici", explique-t-il. "Ce n'est que lorsque je suis passé chez le notaire en 2011 qu'on m'a dit que la façade était protégée". "La plupart des gens savent très peu de choses sur l'histoire cinématographique de ce bâtiment", déclare M. Khachani. "Nous recevons de temps en temps des étudiants qui veulent en savoir plus. Et récemment, un vieux couple est venu nous dire qu'ils s'étaient rencontrés ici au cinéma." Pour son magasin de meubles, l'histoire cinématographique du bâtiment n'apporte rien, pense Khachani. "Je devrais en faire un meilleur usage", dit-il. "Je pense mettre en place de vieilles photos pour que les habitants puissent en savoir plus sur l'histoire de leur quartier." (source : <https://www.bruzz.be/uit/film/wijkcinemas-drie-opmerkelijke-metamorfozes-2019-03-01>)

Maison Communale

Ce n'est qu'en 1886 que le bâtiment est complètement démoli en raison du mauvais état pour construire un nouvel hôtel de ville. Le bourgmestre nommé Jean-Baptiste Janssen, un fonctionnaire municipal, comme architecte. La maison communale a un style éclectique néoclassique et est l'un des bâtiments municipaux les plus austères pour cette époque.

Maison avec atelier

en style éclectique – Renaissance néo-flamande
Rue Mommaerts 10, 1080 Molenbeek
Architecte : Joachim Benoit (1887)

ART-DÉCO CINEMA FORUM WORDT MEUBELZAAK

De Voormalige Cinéma Forum ligt aan de Gentssesteenweg en was ooit een prachtige Art-déco buurtcinéma.

In 1921 zag de Forum het licht, een van de grootste bioscopen van Sint-Jans-Molenbeek. Molenbeek telde in die periode heel wat wijkcinema's: in een straal van honderd meter waren maar liefst vijf bioscopen te vinden, goed voor zo'n 5.082 plaatsen. De Forum had plaats voor 1.490 toeschouwers. Met enkele loges, zuilen en een granieten trap die richting balkon leidde, straalde de Forum heel wat allure uit.

In 1975 moest de bioscoop de boeken sluiten. De benedenverdieping onderging sterke aanpassingen, maar de imposante hoofdgevel - waarin de naam van de bioscoop nog steeds gegraveerd is - staat sinds 1997 op de Brusselse bewaarlijst. Huidig eigenaar Hassan Khachani baat er vandaag een meubelwinkel uit. "Ik was zelf niet op de hoogte dat hier vroeger een bioscoop was," vertelt hij. "Pas toen ik in 2011 bij de notaris zat, kreeg ik te horen dat de gevel beschermd is." "De meeste mensen weten heel weinig over de filmgeschiedenis van dit gebouw," zegt Khachani. "We krijgen hier zo nu en dan wel studenten over de vloer die meer willen weten. En onlangs kwam een oud koppel vertellen dat zij elkaar hier in de bioscoop hadden leren kennen." Voor zijn meubelzaak brengt de filmgeschiedenis van het gebouw niets op, denkt Khachani. "Ik zou daar beter gebruik van moeten maken," zegt hij. "Ik denk eraan om oude foto's op te hangen zodat buurtbewoners meer kunnen leren over de geschiedenis van hun wijk."

(bron : <https://www.bruzz.be/uit/film/wijkcinemas-drie-opmerkelijke-metamorfozes-2019-03-01>)

Gemeentehuis

Pas in 1886 werd het vorige gebouw volledig gesloopt door de slechte staat om er een nieuw gemeentehuis op te bouwen. De burgemeester duidt Jean-Baptiste Janssen, een gemeentelijk ambtenaar aan als architect. Het gemeentehuis heeft een neoclassistische eclectische stijl en is voor die periode een van de soberste gemeentehuizen.

Huis met atelier

in eclectische stijl – Néo-Vlaamse renaissance
Mommaertsstraat 10, 1080 Molenbeek
Architect : Joachim Benoit (1887)



<https://screen.brussels/nl/film-commission/filmset/maison-des-cultures-et-de-la-cohesion-sociale>



<http://cinematreasures.org/theaters/22273>

BRON / <https://www.bruzz.be/uit/film/wijkcinemas-drie-opmerkelijke-metamorfozes-2019-03-01>



PARC DE LA FONDERIE

“J’habite dans le quartier depuis 4 ans maintenant .Je sais depuis un an seulement qu’il s’agit d’un espace public et non d’un domaine privé.”

Inhabitant durant la participation

Aux 100 000 chemises

Ancien magasin

Eglise Saint-Jean-Baptiste

L'église a été construite en 1930-1933 dans un style art-déco par l'architecte Joseph Diongre.

LE PARC DE LA FONDERIE, SOUS-UTILISÉ, EST UN PATRIMOINE PAYSAGER

Sur la cour de l'ancienne usine Cail et Halot, une importante entreprise de construction mécanique du XIXe siècle, est né un parc, laissant la vie quotidienne reprendre possession des lieux. Au centre des cercles de verdure se dressent de drôles de sculptures et fontaines, symboles poétiques d'un passé industriel encore bien présent. Leur fonction a été détournée.

Source: Molenbeek Saint- Jean, un nouveau regard sur votre commune (2006)

Dans un quartier qui souffre d'un manque d'espaces verts, il est étrange que le parc de la Fonderie reste si peu utilisé. La valeur d'usage de ce parc, bien que classé, est insuffisante. De plus, un sentiment d'insécurité contribue à la sous-utilisation.

Aux 100 000 chemises

Voormalig handelspand

Sint-Jan-Baptistkerk

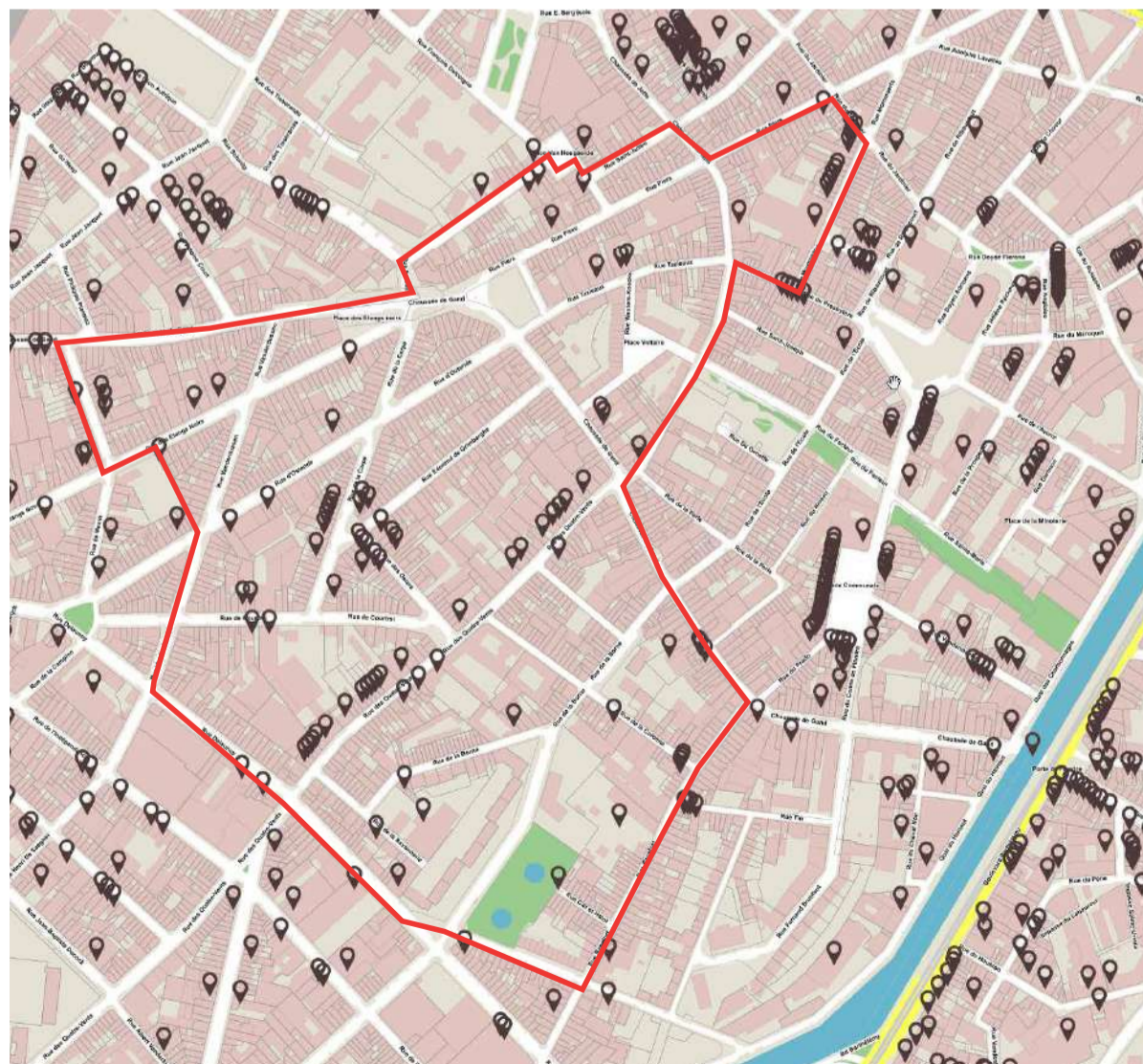
De kerk werd in 1930-1933 gebouwd in art-deco stijl door architect Joseph Diongre.

ONDERBENUT FONDERIEPARK GECLASSEERD ALS LANDSCHAPPELIJK ERFGOED

Op de binnenplaats van de voormalige Cail et Halot-fabriek, een belangrijk werktuigbouwkundig bedrijf uit de 19e eeuw, is een park aangelegd waar het leven van alledag zijn plaats kan krijgen. In het midden van de groene cirkels staan vreemde fontein-sculpturen, poëtische symbolen van een industrieel verleden dat nog steeds zeer aanwezig is.

Bron vertaald uit: Molenbeek Saint- Jean, un nouveau regard sur votre commune (2006)

In een wijk die kreunt onder een gebrek aan groene ruimte is het opmerkelijk dat het Fonderiepark zo onderbenut blijft. De gebruikswaarde van dit- weliswaar geclasseerd- park is ondermaats. Bovendien werkt een onveiligheidsgevoel de onderbenutting in de hand.



3.2

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES AVEC POTENTIEL

À la suite de différentes recherches et visites au sein du périmètre, plusieurs opportunités immobilières et foncières ont pu être mises en lumière. Le dossier de candidature CQD a classé ces dernières selon les catégories ci-dessous :

1. Biens publics intéressants² :

Adresse	Fonction	Description
Rue Piers, 93-95-97	Bien public : logement + ateliers	3 maisons (R+2, R+3) + ateliers scolaires de mécanique (R+2)
Rue Tazieaux, 6-8	Bien public : terrain	Terrain vague
Rue de Courtrai, 34-36	Bien public : terrain + entrepôts	Stockage de matériaux
Rue de Courtrai, 40	Bien public : logement + terrain	Logement social (R+2) + jardin
Rue de Menin, 24	Bien public : équipement	Maison de jeunes
Rue de la Savonnerie, 29 / rue Delaunoy 69	Bien public : logement + atelier	Bâtiment industriel (R+2)

2. Sites privés potentiels³ :

Adresse	Fonction	Description
Rue Tazieaux, 4	Bien privé : logement	Maison (R+2)
Chaussée de Gand, 78-80	Bien privé : commerce + logements + atelier	Maison (R+2), passage public privatisé sans autorisation + infractions en intérieur d'îlot
Rue de la Borne, 78	Bien privé : atelier + bureaux	Maison Vervloet : 2 maisons ouvrières (R+1), stockage (Rez), ateliers (R+1). Site en vente
Rue de Courtrai, 49	Bien privé : logements + ateliers + cour intérieure	4 logements (R+2) + 3 hangars industriels. Site en vente
Rue d'Ostende, 74	Bien privé : logements + ateliers + cour intérieure	Maison (R+2) + hangar industriel (R+2)
Rue d'Ostende, 42	Bien privé : terrain	Terrain vague en angle
Rue Edmond de Grimberghe, 67-69	Bien privé : commerce + logements	Maison d'angle (R+3)
Rue de la Borne, 99	Bien privé : logement + garages	Maison inoccupée (R+2) + terrain en intérieur d'îlot avec garages

Quelques bâtiments méritent une attention particulière:

BÂTIMENT SCOLAIRE RUE
PIERS 93-95-97

Données

Adresse : Rue Piers 93-95-97

PUBLIEKE EIGENDOMMEN MET POTENTIEEL

Naar aanleiding van verschillende opzoekingen en bezoeken binnen de perimeter werden een aantal vastgoed- en grondopportuniteiten onder de aandacht gebracht. Het kandidatuursdossier heeft deze ingedeeld volgens onderstaande categorieën:

1. Interessante openbare goederen² :

Adres	Functie	Beschrijving
Piersstraat 93-95-97	Openbaar goed: woning + ateliers	3 huizen (R+2, R+3) + schoolateliers mechanica (R+2)
Tazieauxstraat 6-8	Openbaar goed: terrein	Braakliggend terrein
Kortrijkstraat 34-36	Openbaar goed: terrein + magazijnen	Opslag van materialen
Kortrijkstraat 40	Openbaar goed: woning + terrein	Sociale woning (R+2) + tuin
Menenstraat 24	Openbaar goed: uitrusting	Jeugdhuus
Zeepziederijstraat 29 / Delaunoystraat 69	Openbaar goed: woning + atelier	Industrieel gebouw (R+2)

2. Mogelijke privésites³ :

Adres	Functie	Beschrijving
Tazieauxstraat 4	Privé-goed: woning	Huis (R+2)
Gentsesteenweg 78-80	Privé-goed: handel + woningen + atelier	Huis (R+2), geprivatiseerde openbare doorgang zonder toelating + inbreuken aan binnen van het eiland
Paalstraat 78	Privé-goed: atelier + kantoren	Huis Vervloet: 2 arbeidershuizen (R+1), opslag (Rez), ateliers (R+1). Site te koop
Kortrijkstraat 49	Privé-goed: woningen + ateliers + binnenplaats	4 woningen (R+2) + 3 industriële loodsen. Site te koop
Oostendestraat 74	Privé-goed: woningen + ateliers + binnenplaats	Huis (R+2) + industriële loods (R+2)
Oostendestraat 42	Privé-goed: terrein	Braakliggen terrein op hoek
Edmond de Grimberghestraat 67-69	Privé-goed: handel + woningen	Huis op hoek (R+3)
Paalstraat 99	Privé-goed: woningen + garages	Onbewoond huis (R+2) +

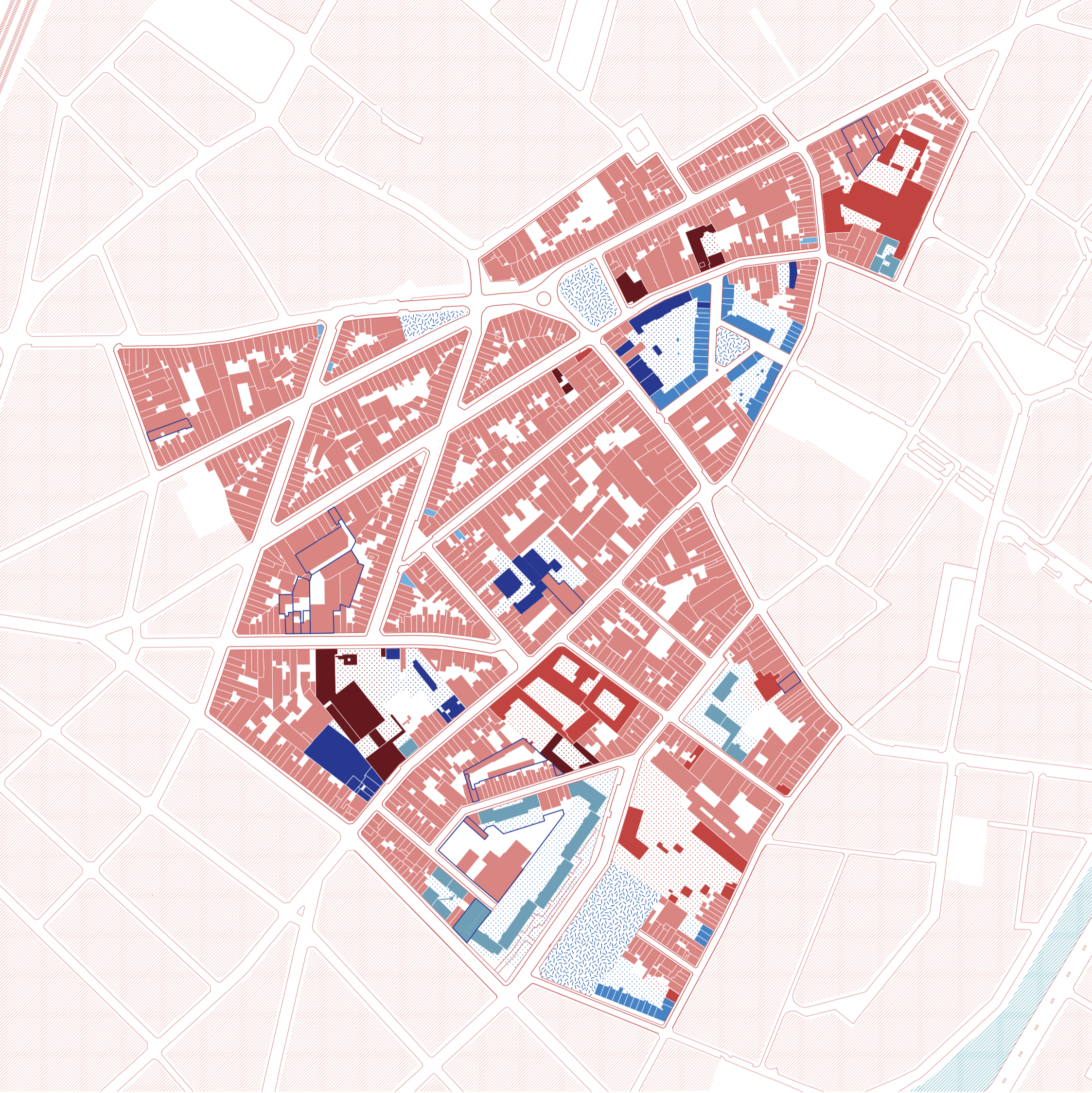
Enkele gebouwen verdienen hierbij extra aandacht:

SCHOOLGEBOUW PIERSSTRAAT
93-95-97

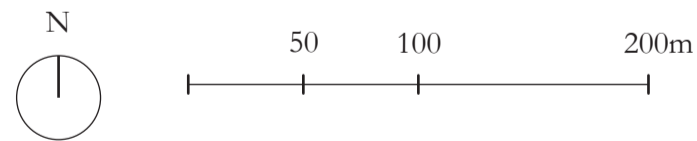
Gegevens

Adres: Piersstraat 93-95-97

Eigenaar: SPABSB



CARTE DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES
KAART MET OPENBARE GEBOUWEN



  PROPRIÉTÉ COMMUNALE
GEMEENTELIJK EIGENDOM

  CITYDEV

  SLRB
BGHM

  FOND DU LOGEMENT
WONINGFONDS

 BIENS PRIVÉS INTÉRESSANTES
INTERESSANTE PRIVÉ-EIGNENDOMMEN

  ECOLES ET CRÈCHES
SCHOLEN EN KINDERDAGVERBLIJVEN

  OPÉRATEURS SOCIOCULTURELS
SOCIAAL- CULTURELE OPERATOREN

 ESPACES PUBLICS
PUBLIEKE RUIMTE

Propriétaire : SPABSB

Etat acquisition : négociations en cours pour achat/bail emphytéotique

Situation existante

Superficie du terrain : 900 m²

Occupation du sol : 92 %

Gabarit : maisons (R+2 et R+3), atelier (R+2)

À front de rue, 3 maisons mitoyennes dans un état nécessitant une rénovation complète, voire démolition-reconstruction, avec une entrée carrossable joignant la rue Piers à la cour de la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale (MCCS).

A front de cour, un grand bâtiment arrière d'une surface de +/- 1000 m² donnant directement sur la cour de la MCCS. Ces anciens ateliers sont autonomes des 3 maisons à front de rue et séparés d'elles par une petite cour. Le bâtiment est en bon état, mais une rénovation est cependant nécessaire afin de respecter les normes PEB et de sécurité incendie, ainsi qu'une stabilisation de la dalle en béton du RDC.

TERRAIN VAGUE RUE TAZIEUX AVEC SEULEMENT UNE MAISON RESTANTE

Données

Adresse : rue Tazieaux 4-6-8

Propriétaire : Commune de Molenbeek

Situation existante

Superficie du terrain : 387 m²

Occupation du sol : 32 %

Gabarit : maison (R+2), friche

Terrain en friche de propriété de la Commune d'une surface de 260 m² et maison mitoyenne (R+2) de 125 m² au sol. Un premier projet a été commencé par la Commune en vue de construire 4 logements passifs, qui a été arrêté à la suite de l'apparition de fissures dans le bâtiment mitoyen. Le bâtiment mitoyen a été acquis en 2021 en vue de sa démolition et de la construction d'un nouveau projet

(source : dossier de candidature CQD Etangs noirs)

Staat verwerving: lopende onderhandelingen voor erfpacht of aankoop

Bestaande situatie

Oppervlakte van het terrein: 900 m²

Bezetting van de bodem: 92%

Profiel: huizen (R+2 en R+3), atelier (R+2)

Aan de straatkant staan 3 rijhuizen in een staat die een volledige renovatie of zelfs afbraak-heropbouw vereisen, met een berijdbare ingang die de Piersstraat verbindt met de binnenplaats van het Huis van Culturen en Sociale Samenhang (HCSS).

Tegenover de binnenplaats bevindt zich een groot achtergebouw met een oppervlakte van +/- 1000 m² dat rechtstreeks uitkomt op de binnenplaats van het HCSS. Deze oude ateliers staan los van de 3 huizen aan de straatkant en worden ervan gescheiden door een kleine binnenplaats. Het gebouw is in goede staat, maar een renovatie is echter noodzakelijk om de EPB- en brandveiligheidsnormen na te leven, evenals een stabilisatie van de betonplaat op het gelijkvloers.

BRAAKLIGGEND TERREIN TAZIEUXSTRAAT MET NOG ÉÉN HUIS

Gegevens

Adres: rue Tazieaux 4-6-8

Eigenaar: Gemeente Molenbeek

Bestaande situatie

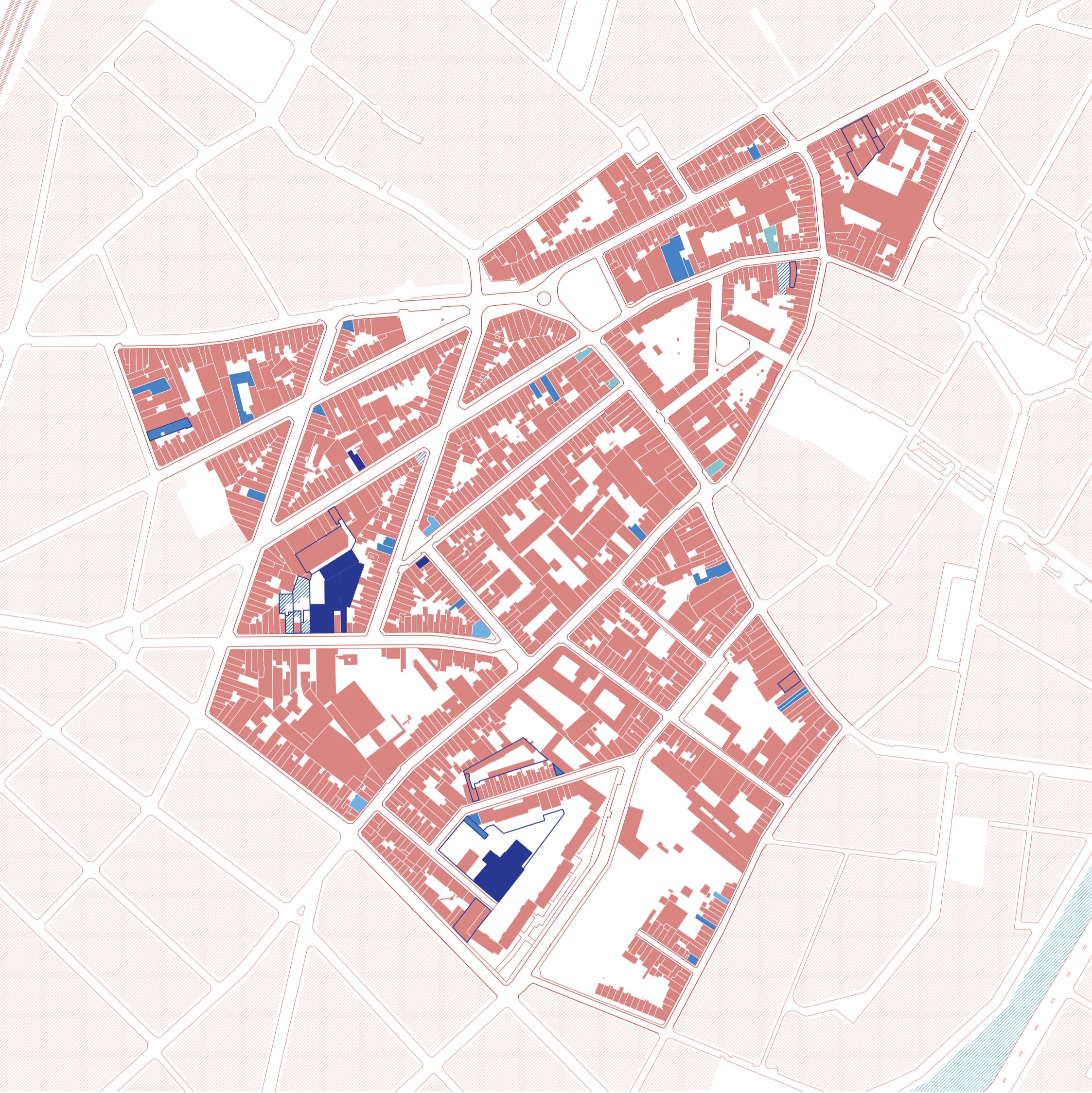
Oppervlakte van het terrein: 387 m²

Bezetting van de bodem: 32%

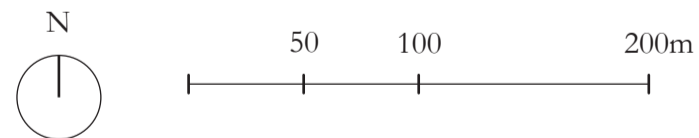
Profiel: huis (R+2), braakliggend





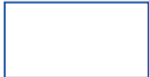
Een braakliggend terrein in eigendom van de gemeente met een oppervlakte van 260 m² en een rijwoning (R+2) van 125 m² grondoppervlakte. Een eerste project werd opgestart door de Gemeente met het oog op de bouw van 4 passiefwoningen, die werd stopgezet na het ontstaan van barsten in het aanpalende gebouw. Het aangrenzende gebouw werd in 2021 aangekocht met het oog op de sloop en de bouw van een nieuw project.

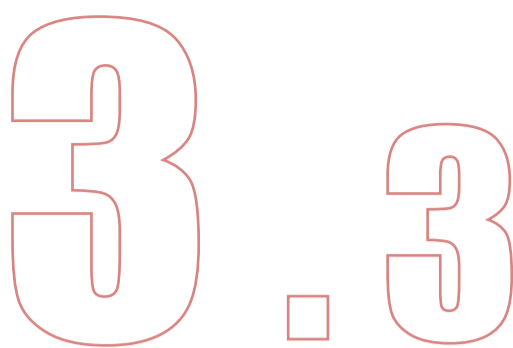
(bron : kandidatuurdossier Zwarte Vijvers)



CARTE DU FONCIER POTENTIELLEMENT MOBILISABLE
 KAART MET POTENTIEEL INZETBARE GEBOUWEN



- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none">  LES IMMEUBLES VIDES
LEEGSTAANDE GEBOUWEN  LES IMMEUBLES PARTIELLEMENT VIDES
DEELS LEEGSTAANDE GEBOUWEN  LES PARCELLES NON CONSTRUITES, EN FRICHE
NIET- BEBOUWDE, BRAAKLIGGENDE TERREINEN | <ul style="list-style-type: none">  BÂTIMENTS EN VENTE
TE KOOP STAANDE GEBOUWEN  BIENS PRIVÉS INTÉRESSANTES
INTERESSANTE PRIVÉ-EIGNENDOMMEN |
|--|---|



AUSSI BIEN DES MARCHANDS DE SOMMEILS QUE LA GENTRIFICATION

Le marché du logement dans le Molenbeek historique est caractérisé à la fois par le phénomène des marchands de sommeil et par la gentrification. Ces deux processus augmentent le prix de vente des biens dans le périmètre, ce qui permet à un groupe de plus en plus restreint d'acheter une propre habitation.

SUROCCUPATION DES LOGEMENTS DE QUALITÉ SOUVENT MÉDIOCRE

En général, on observe une surdensification du bâti, voire une suroccupation des logements de qualité souvent médiocre. La taille des logements ne correspond souvent pas aux tailles des familles nombreuses qui y habitent. Particulièrement dans ce quartier déjà très densément bâti et habité, construire de nouveaux logements semble moins approprié.

ACCÈS DIFFICILE AU LOGEMENT ABORDABLE

Devenir propriétaire d'une maison reste le rêve de nombreuses personnes et allège certainement le fardeau financier plus tard dans la vie. Cependant, le marché du logement à Bruxelles rend cela possible pour de moins en moins de personnes. Dans ce contexte, il y a des opportunités à saisir liées aux logements insalubres tenus par des marchands de sommeil dans le quartier.

ZOWEL HUISJESMELKERS ALS GENTRIFICATION

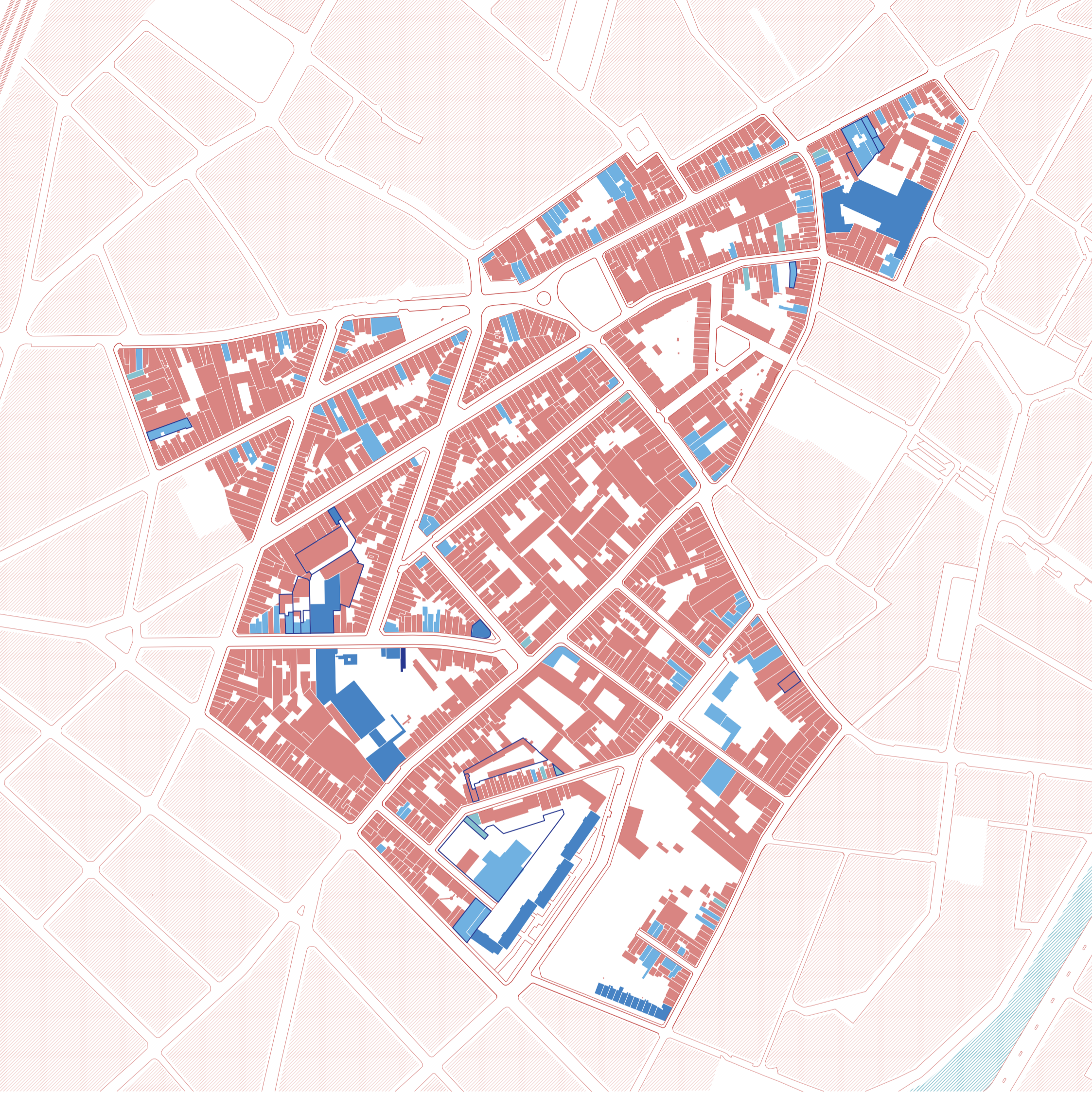
De huizenmarkt in Historisch Molenbeek wordt gekenmerkt door zowel huisjesmelkerij als gentrificatie. Beide processen verhogen de aankooprijzen van panden binnen de perimeter waardoor het voor een steeds kleinere groep mogelijk wordt een eigen woning te kopen.

OVERBEZETTING VAN WONINGEN VAN VAAK SLECHTE KWALITEIT

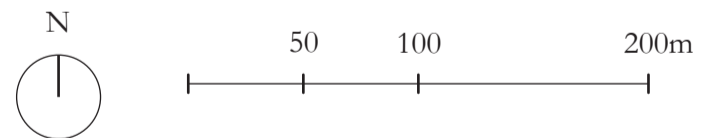
In het algemeen stellen wij een hoge dichtheid van de bebouwde omgeving vast en zelfs een overbezetting van woningen van vaak middelmatige kwaliteit. De grootte van de woningen komt vaak niet overeen met de omvang van de grote gezinnen die er wonen. Vooral in dit reeds dichtbebouwde en bewoonde gebied lijkt het bouwen van nieuwe woningen minder geschikt.



MOEILIJK TOEGANG TOT BETAALBARE HUISVESTING

Het bezitten van een eigen huis blijft voor veel mensen een droom en verlicht zeker de financiële lasten later in het leven. De woningmarkt in Brussel maakt dit echter voor steeds minder mensen mogelijk. In dit verband kunnen kansen worden benut in verband met ondermaatse huisvesting die in handen is van huisjesmelkers.



CARTE DE L'ÉTAT DES BATIMENTS
 KAART MET DE BESCHRIJVING VAN DE HUIZEN



- | | | | |
|---|--------------------------------|--|--|
|  | BON ÉTAT
GOEDE STAAT |  | BIENS PRIVÉS INTÉRESSANTES
INTERESSANTE PRIVÉ-EIGENDOMMEN |
|  | ÉTAT MOYEN
GEMIDDELDE STAAT | | |
|  | DÉGRADÉ
VERVALLEN | | |
|  | TRÈS DÉGRADÉ
ZEER VERVALLEN | | |



MARCHANDS DE SOMMEILS DANS LE QUARTIER

L'infraction dite de « marchand de sommeil » est décrite à l'article 433 decies du Code pénal et s'énonce comme suit :

« Sera puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende de cinq cents euros à vingt-cinq mille euros, quiconque aura abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouve une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire, de sa situation sociale précaire, de son âge, d'un état de grossesse, d'une maladie, d'une infirmité ou d'une déficience physique ou mentale, en vendant, louant ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un bien meuble, une partie de celui-ci, un bien immeuble, une chambre ou un autre espace visé à l'article 479 du Code pénal dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine. L'amende sera appliquée autant de fois qu'il y a de victimes ».

Un protocole Marchands de Sommeil et Grosse Insalubrité protocole (PMSI) a été mis en place en juin 2013 et est composé de la police (agents de quartiers, responsables des Antennes, section ECOSOC), du CPAS (Assistants sociaux et Cellule logement du CPAS), et des services communaux (Cellule Habitat, urbanisme, population)

Le périmètre du CQDEN est situé dans le vieux bâti, avec une forte densité de population, et certainement beaucoup de "morcellements".

La Cellule Habitat dénombre actuellement 4 situations sous arrêtés d'inhabitabilité, et 18 situations actuellement traités dans le cadre du PMSI. Pour peu que nous n'ayons malheureusement qu'une vue partielle sur la problématique 'Marchands de sommeil', son traitement doit être renforcé.

HUISJESMELKERS IN DE WIJK

Het misdrijf dat bekend staat als "huisjesmelker" wordt beschreven in artikel 433 van het wetboek van strafrecht en luidt als volgt:

"Eenieder die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de situatie van kwetsbaarheid waarin een persoon zich bevindt ten gevolge van zijn illegale of preciaire administratieve situatie, zijn preciaire sociale situatie, zijn leeftijd een toestand van zwangerschap, ziekte, gebrekkigheid of lichamelijk of geestelijk tekort, door de verkoop, de verhuur of de terbeschikkingstelling, met het oogmerk abnormaal voordeel te behalen, van roerende goederen, een deel ervan, onroerende goederen, een kamer of een andere ruimte bedoeld in artikel 479 van het Strafwetboek, in omstandigheden die onverenigbaar zijn met de menselijke waardigheid. De boete zal zo vaak worden toegepast als er slachtoffers zijn.

In juni 2013 werd een Protocol huisjesmelker met grote insalubriteit (PMSI) opgericht dat bestaat uit de politie (wijkagenten, hoofden van de antennes, ECOSOC-afdeling), het OCMW (sociaal assistenten en huisvestingscel van het OCMW), en de gemeentediensten (cel Huisvesting, stedenbouw, Bevolking)

In de perimeter van het DWC bevinden zich oude gebouwen, met een hoge bevolkingsdichtheid, en zeker veel "versnippering".

De Eenheid huisvesting telt momenteel 4 situaties onder onbewoonbaarverklaring, en 18 situaties die momenteel worden behandeld in het kader van het PMSI. Helaas is er slechts een gedeeltelijk zicht op het probleem van de "huisjesmelkers", en de behandeling ervan zou versterkt moeten worden.

L'ÉTAT DES FAÇADES EST PEU RÉVÉLATEUR

Il y a une forte problématique de dégradation d'une partie de l'habitat privé existant. Une des priorités du CQD sera d'améliorer les conditions de logement existants.

Le quartier du Molenbeek historique est le 5ème quartier le plus dense de la région. Le quartier compte environ 25000 habitants/km² (Statbel, 2020). Le prix de la location est relativement bas dans ce quartier mais l'état du bâti n'est pas toujours très bon, et certains bâtiments sont inutilisés. La commune est connue pour sa mixité en terme de typologie de logements, elle comprend un nombre important de logements sociaux même si le nombre de familles en attente d'un logement reste élevé.

La population réside majoritairement dans des appartements (70,38 % pour une moyenne régionale de 71,16 %) alors qu'une minorité habite dans une maison unifamiliale (28,04 % pour une moyenne régionale de 28,17 %). Ces chiffres sont proches de la moyenne régionale, mais on observe une forte variation entre le quartier « Centre » comportant 76,31 % d'appartements et le quartier « Piers » qui en comporte 62,3 %.

La superficie moyenne des logements de moins de 55 m² représente une bonne partie du parc immobilier (51,93 % pour une moyenne régionale de 34,72 %). La superficie moyenne par habitant dans ces deux zones est inférieure à la moyenne régionale (21,71 m² pour 35,58 m² en RBC) alors qu'en 2014, le nombre de personnes au km² dans ces zones (30.028,77 pers/km²) est plus de 4 fois supérieur à la moyenne régionale (7.209,50 personnes/km²). (source : dossier de candidature CQD Etangs Noirs)

De Brusselse huizenmarkt lag even volledig stil tijdens de coronacrisis. Maar waar het voordien al niet simpel was om een huis of appartement in het Brusselse te pakken te krijgen is de druk op de markt sinds het einde van de lockdown aanzienlijk toegenomen. Mensen op zoek naar een woning zien de prijzen steeds meer stijgen, en het aantal geïnteresseerden per woning hand over hand toenemen.

Bruzz 09/20

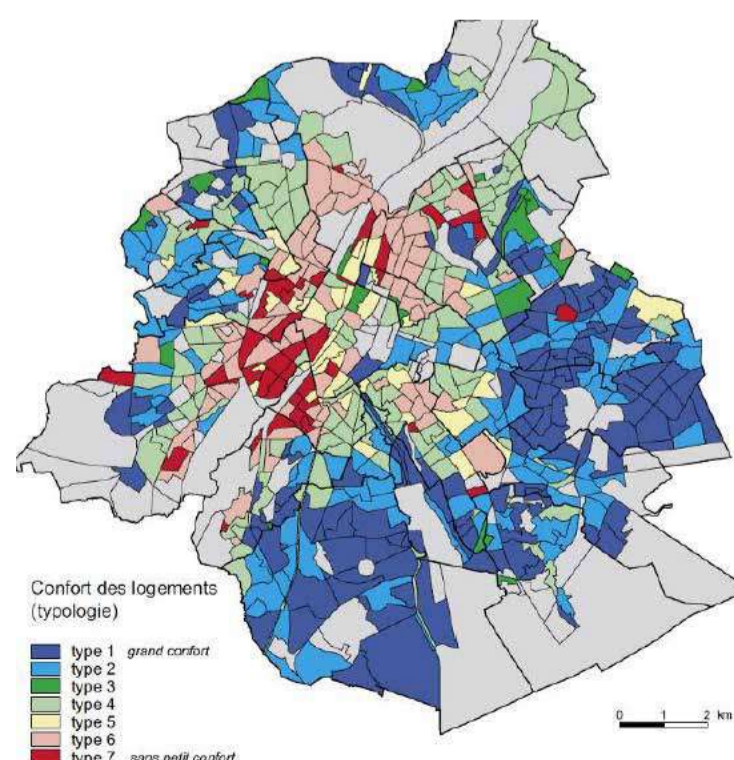
STAAT VAN DE GEVELS GEEFT WEINIG PRIJS

Er is een groot probleem van verloedering van een deel van de bestaande particuliere woningen. Een van de prioriteiten van het DWC zal de verbetering van de bestaande huisvestingsomstandigheden zijn.

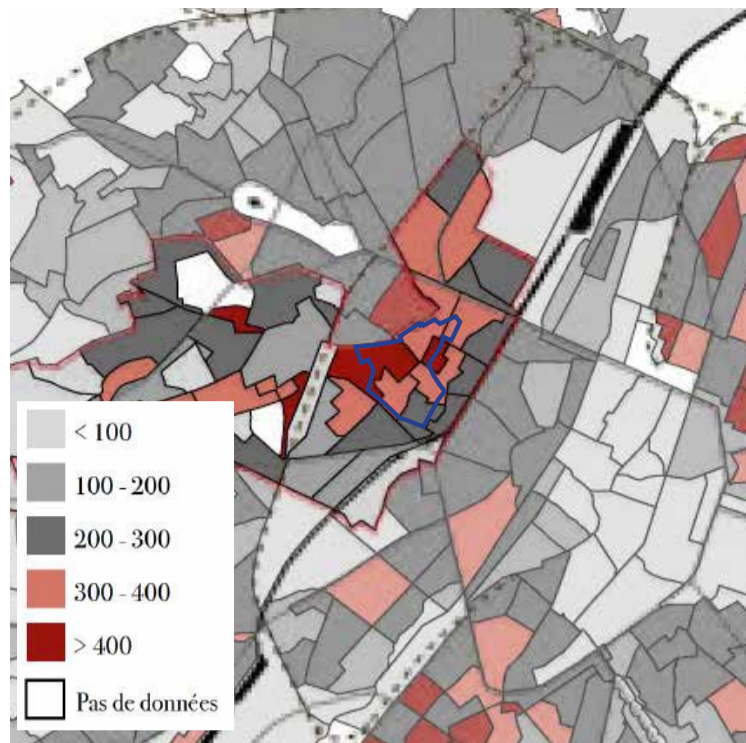
De historische wijk Molenbeek is de 5e dichtstbevolkte wijk van de regio. Het district telt ongeveer 25.000 inwoners/km² (Statbel, 2020). De huurprijs is relatief laag in dit district, maar de staat van de gebouwen is niet erg goed, en sommige gebouwen zijn ongebruikt. De gemeente staat bekend om haar mix van woningtypes, met een aanzienlijk aantal sociale woningen, hoewel het aantal gezinnen dat op een woning wacht hoog blijft.

De meerderheid van de bevolking woont in appartementen (70,38% tegen een regionaal gemiddelde van 71,16%), terwijl een minderheid in eengezinswoningen woont (28,04% tegen een regionaal gemiddelde van 28,17%). Deze cijfers liggen dicht bij het regionale gemiddelde, maar er is een sterk verschil tussen de wijk «Centrum» met 76,31% appartementen en de wijk «Piers» met 62,3%.

De gemiddelde oppervlakte van de woningen van minder dan 55 m² vertegenwoordigt een groot deel van het woningbestand (51,93% tegen een regionaal gemiddelde van 34,72%). De gemiddelde oppervlakte per inwoner in deze twee zones is lager dan het regionale gemiddelde (21,71 m² tegen 35,58 m² in RBC), terwijl in 2014 het aantal mensen per km² in deze zones (30.028,77 pers/km²) meer dan 4 keer hoger lag dan het regionale gemiddelde (7.209,50 personen/km²). (bron: kandidatuurdossier DWC Zwarte vijvers)

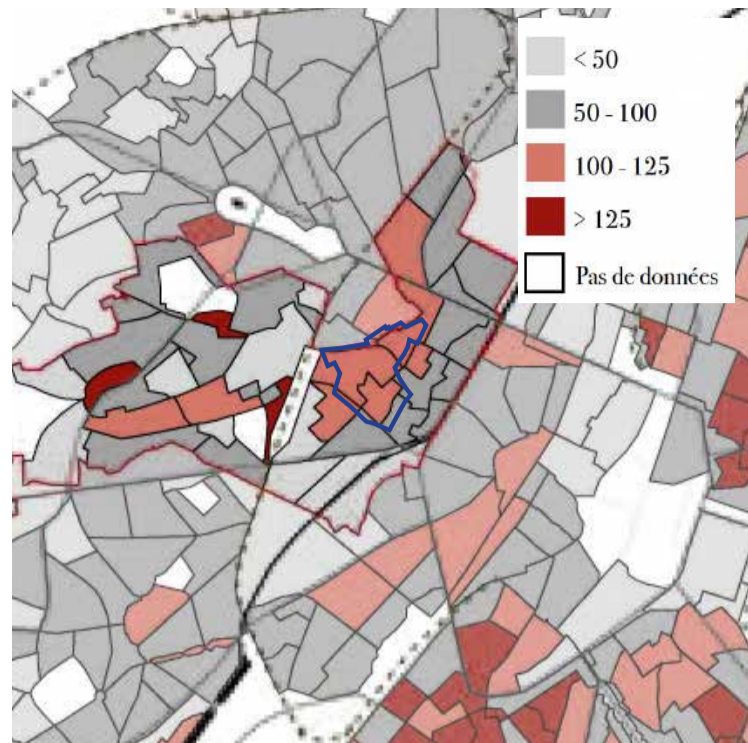






NOMBRE D'HABITANTS PAR HA
AANTAL INWONERS PER HA

Source - Bron: Vision 2050 Molenbeek - k - Studio 020 Vigano WUA



NOMBRE DES MÉNAGES PRIVÉS PAR HA
AANTAL HUISHOUDENS PER HA

0 1 km

DES MAISONS TROP PETITES AVEC UN NIVEAU DE CONFORT RELATIVEMENT FAIBLE

Le niveau de confort des logements de la zone est relativement bas. En effet, les logements de type 6 et 7 (voir ci-dessous) sont prédominants et constituent une zone presque ininterrompue où l'on reconnaît l'habitat ouvrier du 19^e siècle et début 20^e siècle.

Les logements de « petit confort » disposent au moins de toilettes privées et d'une salle d'eau avec bain et/ou douche, mais pas de chauffage central. Un logement qui ne répond même pas à ces conditions tombe dans la catégorie de type 7 « sans petit confort ».

De plus, alors que les familles nombreuses sont surreprésentées à Molenbeek-Saint-Jean, les logements spacieux adaptés sont au contraire sous-représentés, ce qui engendre des problèmes de surpeuplement importants dans les logements. Les familles les plus précarisées, souvent avec de jeunes enfants, sont concentrées dans les quartiers qui affichent les loyers les plus bas de la région, ou dans les quartiers de logements sociaux. Les mauvaises conditions de logement ont aussi un effet direct sur le bien-être et l'état de santé de la population.

En moyenne, le taux d'occupation des îlots de l'ensemble de cette zone (73,32 %) est presque trois fois plus élevé que celui de la région (26,32 %). Et selon les statistiques de 2013, le taux d'occupation du bâti des îlots du secteur « Étangs Noirs » est même de 83,47 %.

À la vue de ces chiffres on peut constater une pauvre offre de logements en termes de superficie ou de qualité et une offre peu adaptée à la réalité Molenbeekoise actuelle. (source : dossier de candidature CQD Etangs Noirs)

TE KLEINE WONINGEN MET RELATIEF LAAG CONFORTNIVEAU

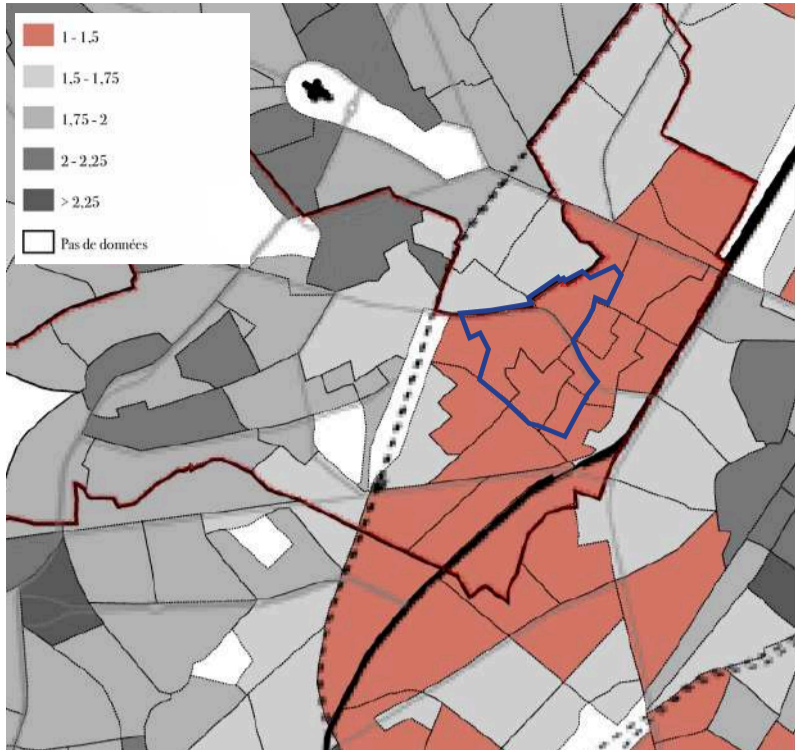
Het comfortniveau van de woningen in de zone is relatief laag. De woningen van het type 6 en 7 (zie hieronder) hebben immers de overhand en vormen een nagenoeg ononderbroken zone waar men de arbeiderswoning van de 19^e eeuw en begin 20^e eeuw herkent.

De “kleine comfortwoningen” van type 6 beschikken minstens over een privétoilet en een badkamer met bad en/of douche, maar niet over een centrale verwarming. Een woning die zelfs niet aan deze voorwaarden voldoet, valt onder categorie 7 “zonder klein comfort”.

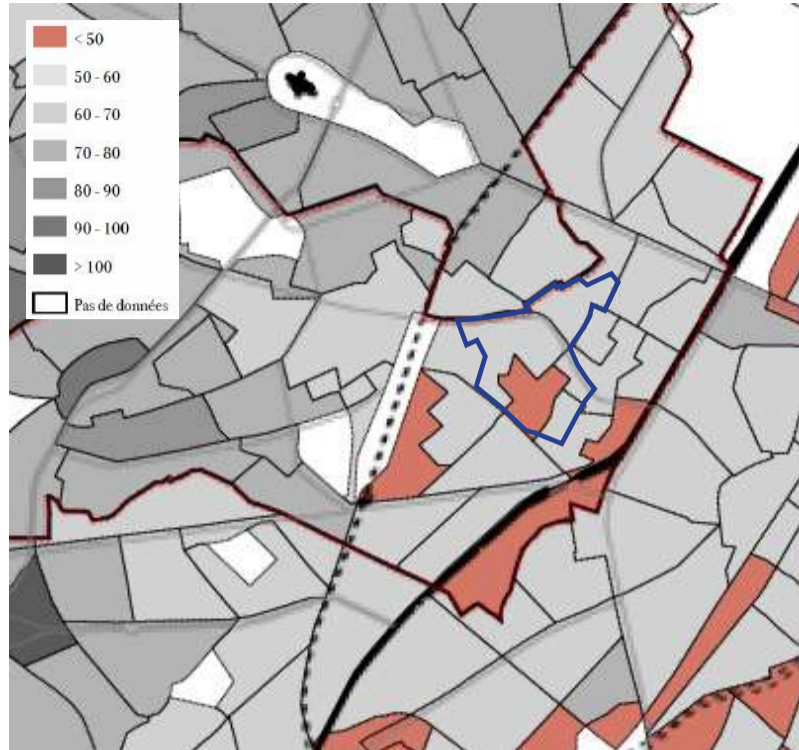
Bovendien, terwijl grote gezinnen oververtegenwoordigd zijn in Sint-Jans-Molenbeek, zijn de aangepaste ruime woningen daarentegen ondervertegenwoordigd, wat leidt tot grote overbevolking in de woningen. De meest kansarme gezinnen, vaak met jonge kinderen, zijn geconcentreerd in de wijken met de laagste huurprijzen van het Gewest of in de sociale woonwijken. Slechte woonomstandigheden hebben ook een rechtstreeks effect op het welzijn en de gezondheidstoestand van de bevolking.

Gemiddeld is de bezettingsgraad van de huizenblokken (eilanden) in deze zone (73,32%) bijna driemaal hoger dan die van het gewest (26,32%). En volgens de statistieken van 2013 bedraagt de bezettingsgraad van de huizenblokken van de sector “Zwarte Vijvers” zelfs 83,47 %.

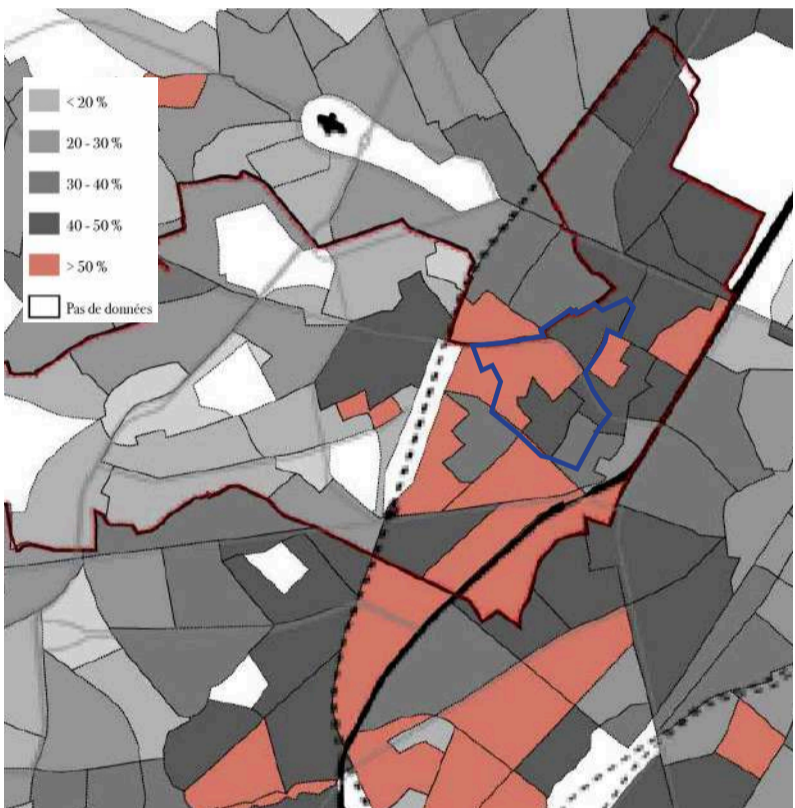
Als we deze cijfers bekijken, zien we een zwak aanbod aan woningen qua oppervlakte of kwaliteit en een aanbod dat weinig is aangepast aan de huidige Molenbeeksse realiteit. (bron: kandidatuurdossier DWC Zwarte vijvers)



NOMBRE DE PIÈCES PAR HABITANT
AANTAL SLAAPKAMERS PER INWONER



SURFACE HABITABLE (M2) PAR LOGEMENT
BEWOONBAAR OPPERVLAK (M2) PER WONING



POURCENTAGE DES LOGEMENTS SANS
SYSTÈME DE CHAUFFAGE CENTRAL
PERCENTAGE VAN DE WONINGEN ZONDER CENTRALE VERWARMING



POURCENTAGE DES LOGEMENTS SANS WC INTÉRIEUR ET SDB
PERCENTAGE VAN DE WONINGEN ZONDER WC EN SDB

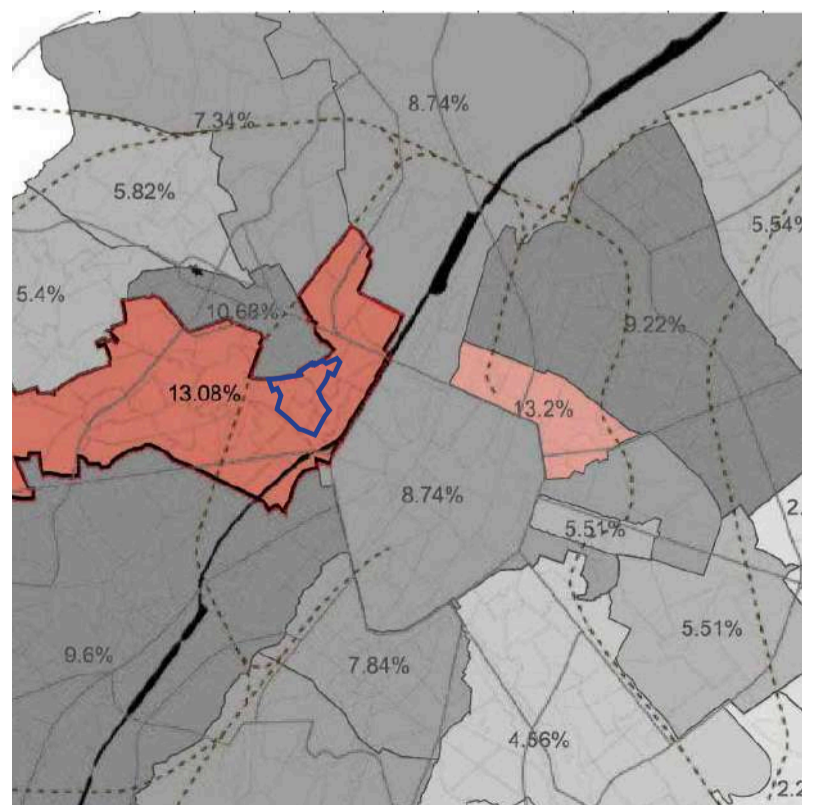
0 1 km

Source - Bron: Vision 2050 Molenbeek - Studio 020 Vigano WUA



POURCENTAGE DES LOGEMENTS SOCIAUX
PERCENTAGE SOCIALE HUISVESTING

Source - Bron: Vision 2050 Molenbeek - Studio 020 Vigano WUA



POURCENTAGE DES MÉNAGES INSCRITS POUR UNE
DEMANDE DE LOGEMENT SOCIAL PAR COMMUNE

PERCENTAGE VAN DE HUISHOUDENS
INGESCHREVEN OP DE WACHTLIJST VOOR
SOCIALE HUISVESTING PER GEMEENTE



PLUS DE 10% SUR LA LISTE POUR UNE LOGEMENT SOCIAL

En 2017, l'IBSA indique que la moyenne de logements sociaux pour 100 ménages de cette zone (10,65 %) est sensiblement plus élevée que la moyenne régionale (7,29 %). On observe cependant de fortes disparités entre le secteur « Quatre-Vents » qui a un taux de 34,26 % et le secteur « Étangs Noirs » qui ne compte aucun logement social. (source : dossier de candidature CQD Etangs Noirs)

La crise sanitaire n'a pas arrangé les choses alors que l'on comptait en Septembre dernier 10,5 % de la population bruxelloise inscrite sur la liste pour une demande de logement social. Celle-ci est susceptible d'être plus élevée au sein du périmètre car on sait que le quartier des Etangs Noirs est situé au cœur de la partie la plus pauvre de la région, avec une population très jeune et de nombreux demandeurs d'emploi (Actiris, 2020).

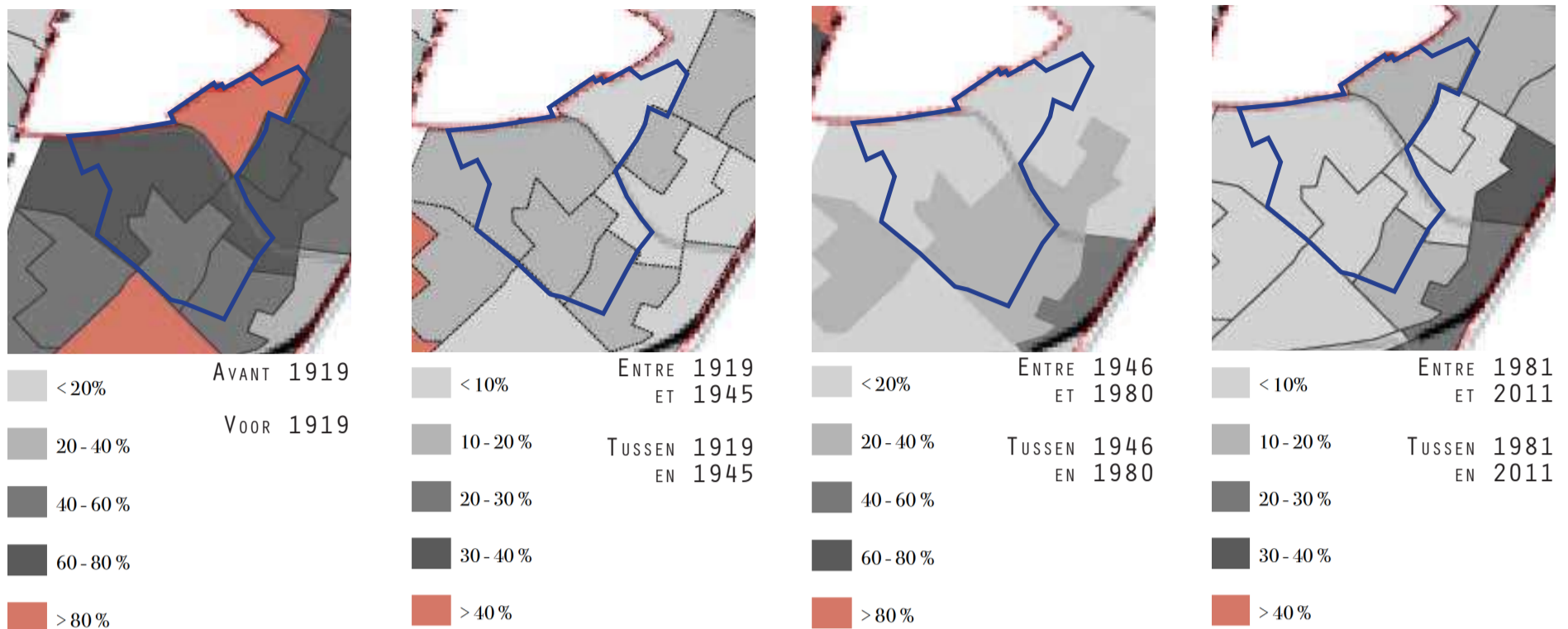
source : <https://www.rtl.be/info/regions/bruxelles/>

MEER DAN 10% OP DE WACHTLIJST VOOR EEN SOCIALE WONING

In 2017 meldt de BISA dat de gemiddelde sociale huisvesting per 100 huishoudens in dit gebied (10,65%) aanzienlijk hoger is dan het regionale gemiddelde (7,29%). Er zijn echter aanzienlijke verschillen tussen de «Vierwinden»-sector, waar het percentage 34,26% bedraagt, en de «Zwarte vijvers»-sector, waar geen sociale huisvesting is. (bron: kandidatuur dossier DWC Zwarte vijvers)

De gezondheids crisis heeft de zaken er niet beter op gemaakt: in september jongstleden stond 10,5% van de Brusselse bevolking op de lijst voor een aanvraag voor een sociale woning. Dit zal binnen de perimeteer allicht hoger zijn als we weten dat de wijk Zwarte Vijvers in het hart van het armste deel van het Gewest ligt, met een zeer jonge bevolking en veel werkzoekenden (actiris, 2020).

bron : <https://www.rtl.be/info/regions/bruxelles/>



Source - Bron: Vision 2050 Molenbeek - Studio 020 Vigano WUA

LE PATRIMOINE ANCIEN EST PROBABLEMENT AUSSI MAL CLASSÉ EN TERMES DE DURABILITÉ

En considérant la commune dans son ensemble, et sur base des données du Census 2011 concernant les logements classiques, les logements très anciens – construits avant 1919 – (33 % du parc) ainsi que les logements relativement récents – construits après 1971 – (29 %) sont proportionnellement plus fréquents à Molenbeek-Saint-Jean qu’au niveau régional (ou ces types de logements représentent respectivement 30 % et 22 % du parc). Les logements construits entre ces deux périodes sont donc proportionnellement moins fréquents à Molenbeek-Saint-Jean qu’à l’échelle de la région, en particulier ceux construits entre 1919 et 1945.

Selon les statistiques de 2001, 86,73 % du bâti du secteur Étangs Noirs a été construit avant 1961 soit une différence notable avec la moyenne régionale qui est de 63,03 %. Il est normal que ce patrimoine n’obtienne pas de bons résultats en termes de durabilité.

(Source : Dossier de candidature CQD Etangs noirs)

OUD PATRIMONIUM SCOORT ALLICHT OOK SLECHT OP VLAK VAN DUURZAAMHEID

Rekening houdend met de gemeente in haar geheel en op basis van de gegevens van Census 2011 over de klassieke woningen, zijn de zeer oude woningen – gebouwd vóór 1919 – (33 % van het park) en de relatief recente woningen – gebouwd na 1971 – (29 %) verhoudingsgewijs frequenter in Sint-Jans-Molenbeek dan op gewestelijk niveau (waar deze types woningen respectievelijk 30 % en 22 % van het park vertegenwoordigen). De woningen die tussen deze twee periodes worden gebouwd, komen dus verhoudingsgewijs minder vaak voor in Sint-Jans-Molenbeek dan in het hele Gewest, vooral de woningen die tussen 1919 en 1945 werden gebouwd.

Volgens de statistieken van 2001 werd 86,73 % van de gebouwen in de sector Zwarte Vijvers vóór 1961 gebouwd, wat een opmerkelijk verschil is met het regionale gemiddelde van 63,03 %. Het valt te verwachten dat dit patrimonium niet goed scoort op vlak van duurzaamheid. (Bron: aanvraagdossier Zwarte Vijvers CQD)

PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHÉOLOGIQUE ACCUEILLE UN PROGRAMME CULTUREL

LA FONDERIE (1)

LA MAISON DES CULTURES ET DE
LA COHÉSION SOCIALE (2)

LE BÂTIMENT ART DÉCO DU CINÉMA FORUM
DEVIENT UN MAGASIN DE MEUBLES (3)

LE PARC DE LA FONDERIE, SOUS-UTILISÉ,
EST UN PATRIMOINE PAYSAGER (4)

PROPRIÉTÉS PUBLIQUES AVEC POTENTIEL

BÂTIMENT SCOLAIRE RUE PIERS 93-95-97

TERRAIN VAGUE RUE TAZIEUX AVEC
SEULEMENT UNE MAISON RESTANTE

AUSSI BIEN DES MARCHANDS DE SOMMEILS QUE LA GENTRIFICATION

SUROCCUPATION DES LOGEMENTS DE
QUALITÉ SOUVENT MÉDIOCRE

ACCÈS DIFFICILE AU LOGEMENT ABORDABLE

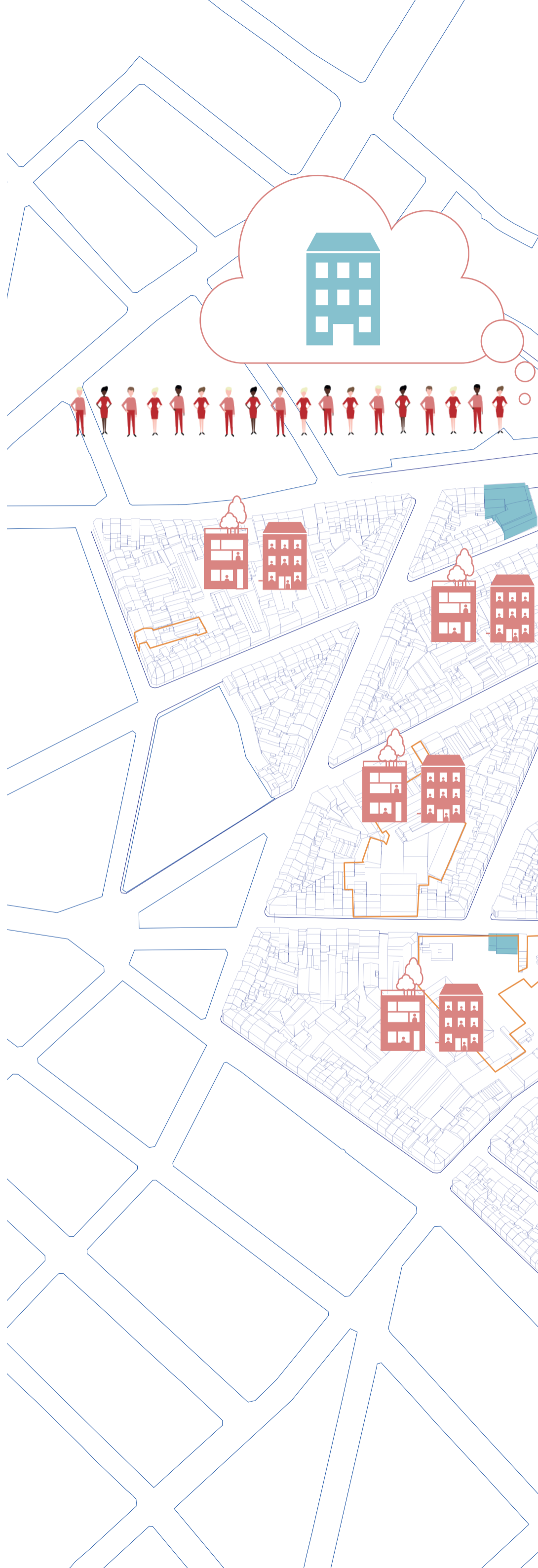
MARCHANDS DE SOMMEILS DANS LE QUARTIER

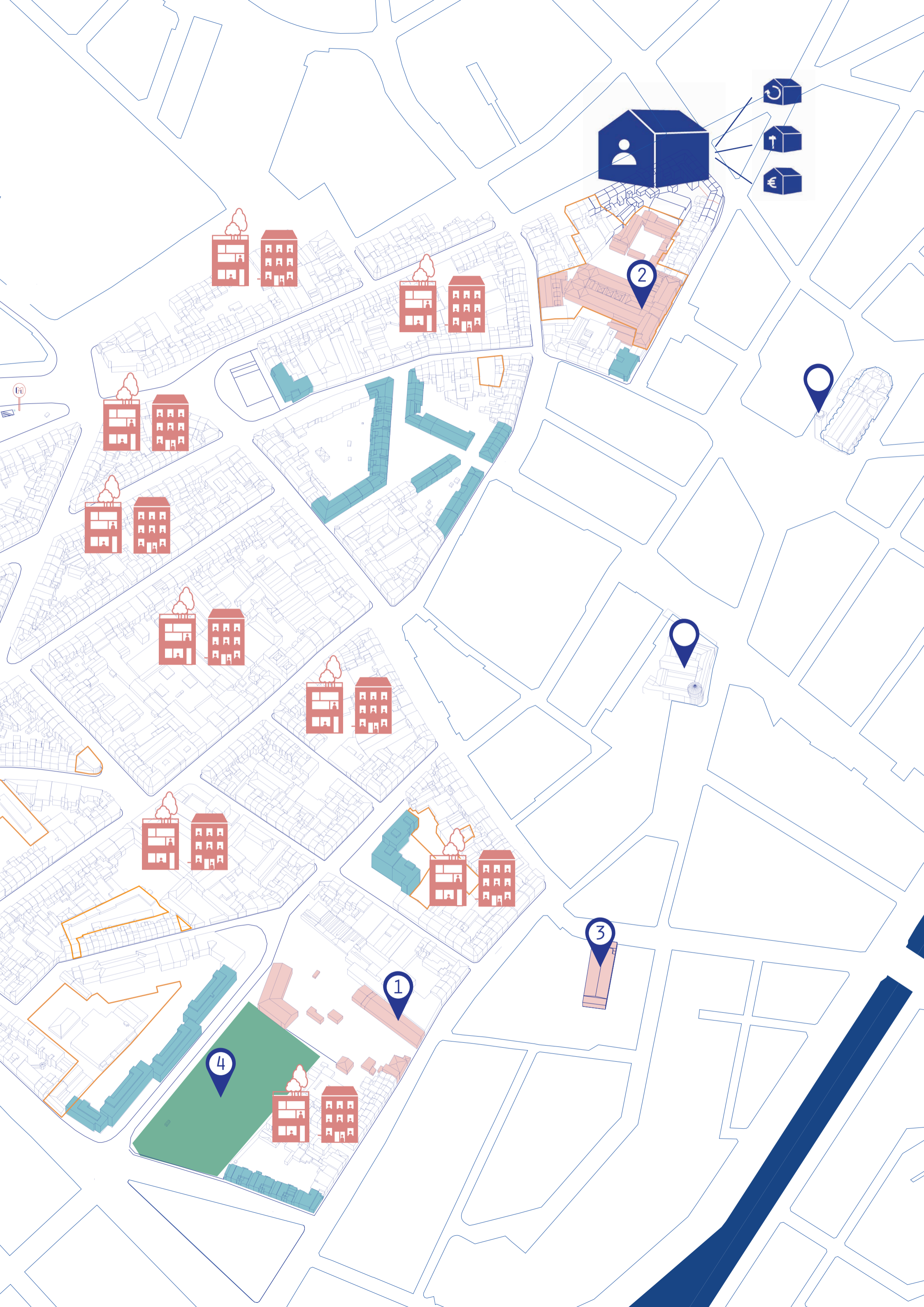
L'ÉTAT DES FAÇADES EST PEU RÉVÉLATEUR

DES MAISONS TROP PETITES AVEC UN NIVEAU
DE CONFORT RELATIVEMENT FAIBLE

PLUS DE 10% SUR LA LISTE D'ATTENTE
POUR UN LOGEMENT SOCIAL

LE PATRIMOINE ANCIEN EST PROBABLEMENT
MAL CLASSÉ EN TERMES DE DURABILITÉ





HET HISTORISCH EN ARCHEOLOGISCH ERFGOED HUISVEST EEN CULTUREEL PROGRAMMA

LA FONDERIE (1)

HET HUIS VAN CULTUREN EN
SOCIALE SAMENHANG (2)

ART DÉCO CINEMA FORUM WORDT
EEN MEUBELZAAK (3)

ONDERBENUT FONDERIEPARK GECLASSEERD
ALS LANDSCHAPPELIJK ERFGOED (4)

PUBLIEKE EIGENDOMMEN MET POTENTIEEL

SCHOOLGEBOUW PIERSSTRAAT 93-95-97

BRAAKLIGGEND TERREIN TAZIEUXSTRAAT
MET NOG ÉÉN HUIS

ZOWEL HUISJESMELKERS ALS GENTRIFICATION

OVERBEZETTING VAN WONINGEN VAN
VAAK SLECHTE KWALITEIT

MOEILIJK TOEGANG TOT
BETAALBARE HUISVESTING

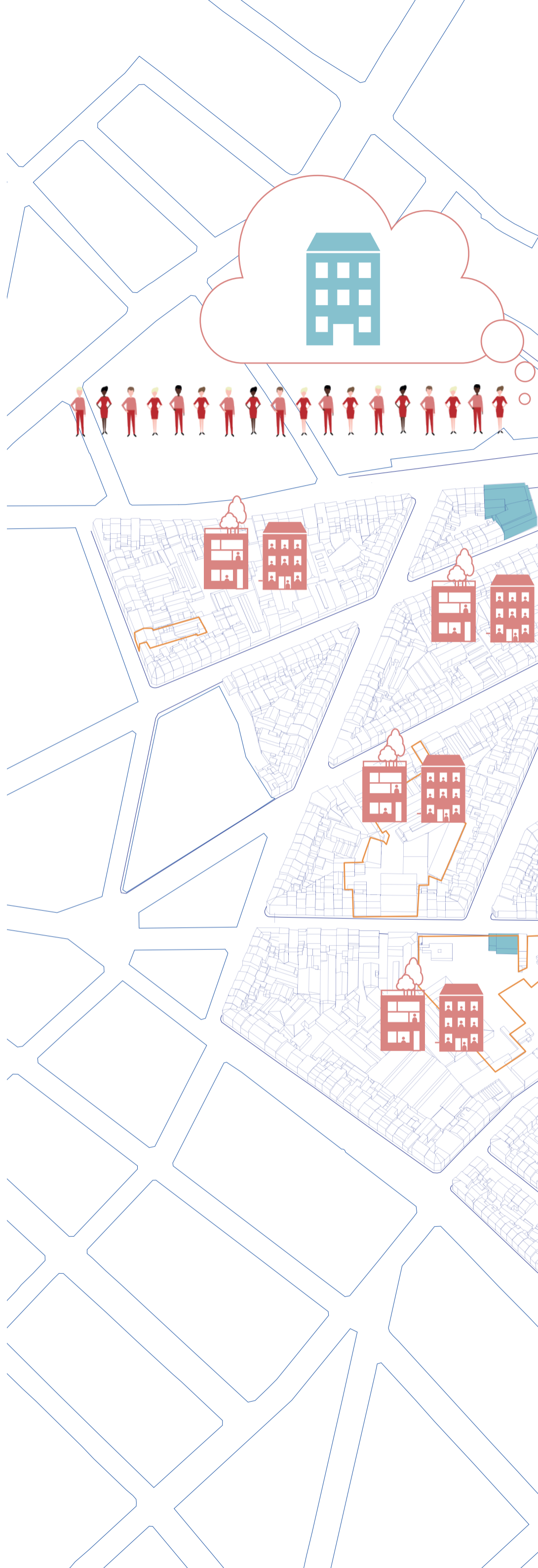
HUISJESMELKERS IN DE WIJK

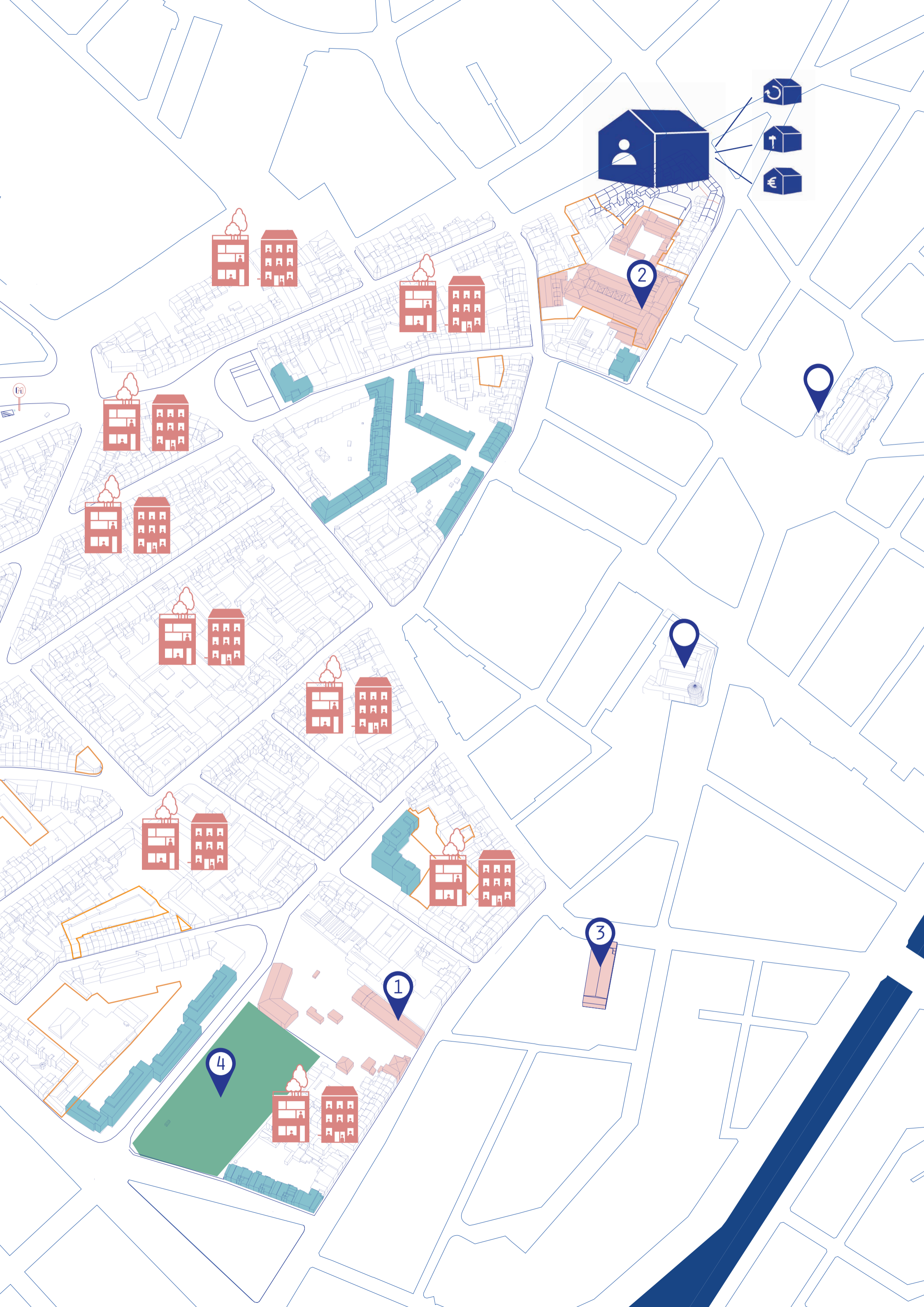
STAAT VAN DE GEVELS GEEFT WEINIG PRIJS

TE KLEINE WONINGEN MET RELATIEF
LAAG CONFORTNIVEAU

MEER DAN 10% OP DE WACHTLIJST
VOOR EEN SOCIALE WONING

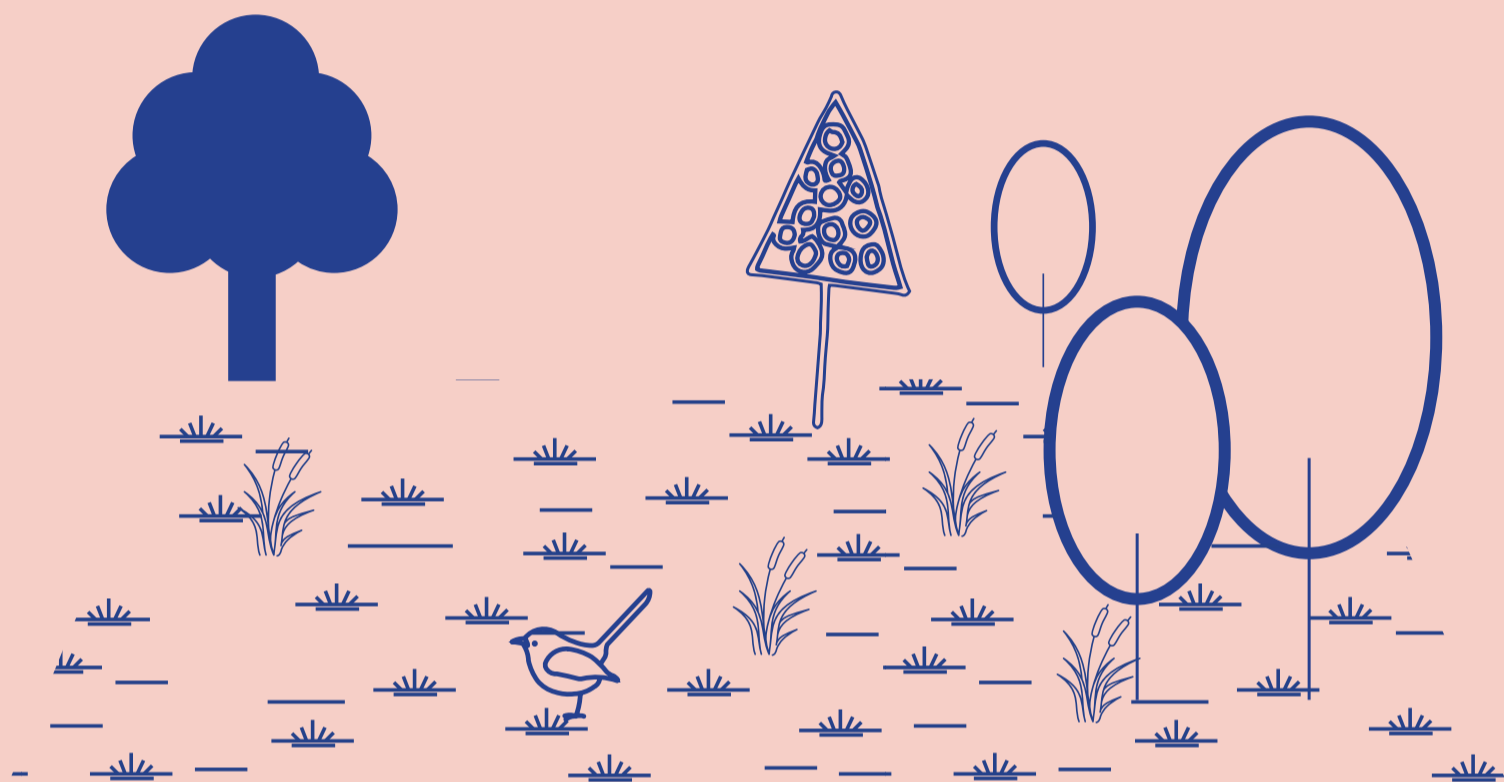
OUD PATRIMONIUM SCOORT ALLICHT OOK
SLECHT OP VLAK VAN DUURZAAMHEID





There is no planet B.

A Handbook for the Make or Break Years by Mike Berners-Lee



CE CHAPITRE MET EN RAPPORT :

IN DIT HOOFDSTUK WORDT HET VERBAND GELEGD TUSSEN :

SANTÉ ET ENVIRONNEMENT

GEZONDHEID EN LEEFMILIEU

CONTEXTE STRATÉGIQUE

STRATEGISCHE CONTEXT

OCCUPATION DU SOL

GRONDINNAME

4

SANTÉ ET ENVIRONNEMENT

Besoin de respirer

Molenbeek n'a pas une bonne réputation en ce qui concerne la qualité de l'air et le trafic en est le principal responsable.

Le passé industriel a également laissé des traces sur le sol, qui est souvent pollué.

Le taux d'occupation est énorme et cela, ainsi que la topographie, contribue à un risque d'inondation autour de la place des Étangs Noirs.

Il est frappant de constater que trois axes qui peuvent être considérés comme des colonnes vertébrales de la vie sociale du quartier, dont diverses écoles, souffrent énormément des nuisances sonores causées par le trafic :

- . la chaussée de Gand
- . l'axe rue Quatre-Vents/rue Piers et la chaussée de Merchtem
- . l'axe rue de l'Éléphant/ rue de la Borne/la rue de l'École

GEZONDHEID EN LEEFMILIEU

Nood aan lucht

Molenbeek staat niet goed aangeschreven wat de luchtkwaliteit betreft en hier heeft vooral het verkeer schuld aan.

Het industriële verleden heeft daarnaast zijn sporen nagelaten op de bodem, die vaak vervuild is.

De grondinname is enorm en dit draagt - samen met de topografie bij aan een overstromingsgevaar rond Zwarte Vijvers.

Opvallend is dat 3 assen die kunnen gezien worden als ruggengraten voor het sociaal leven van de wijk met o.a. verschillende scholen, enorm lijden onder geluidsoverlast door verkeer :

- . de Gentsesteeweg
- . de as 4windenstraat/steeweg op Merchtem
- . de as Olifantenstraat/ Paalstraat/Schoolstraat

4.1

OCCUPATION DU SOL BEAUCOUP TROP ÉLEVÉE

La zone du périmètre comporte encore de nombreux îlots densément construits. Cette zone présente un bâti dense et dispose encore d'entrepôts et de manufactures désaffectées, vestiges de son passé industriel. La végétalisation et la déminéralisation de ces espaces intérieurs amélioreraient le cadre de vie.

85,22%

LES INTÉRIEURS D'ÎLOTS AVEC UN
TAUX DE SURFACE IMPERMÉABLE

VERHARDE OPPERVLAKTE VAN HET
BINNENGEBIED VAN HET BOUWBLOK

UN TAUX D'OCCUPATION DES ÎLOTS DE 83%

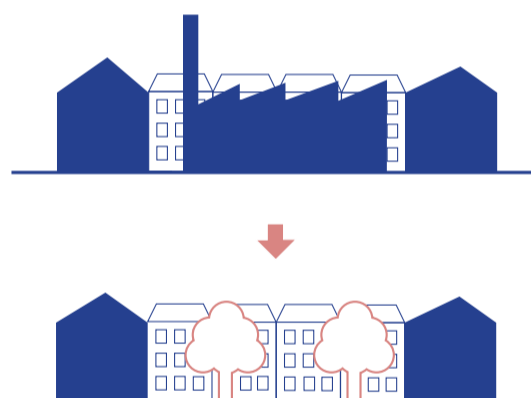
En moyenne, le taux d'occupation des îlots de l'ensemble de cette zone (73,32 %) est presque trois fois plus élevé que celui de la région (26,32 %). Et selon les statistiques de 2013, le taux d'occupation du bâti des îlots du secteur « Étangs Noirs » est même de 83,47 %.
(Source : Dossier de candidature Contrat de Quartier Durable étangs noirs)

Les intérieurs d'îlots sont très souvent bâtis avec un taux de surface imperméable de 85,22 % et souvent occupés par des entreprises ou d'anciens hangars. L'enjeu visera à dé-densifier les îlots, en créant par exemple des espaces verts en intérieur d'îlots. En outre, il est important de renforcer le lien entre les espaces verts existants, qu'ils soient reconnus comme tels ou résiduels.

(Source : Dossier de candidature Contrat de Quartier Durable étangs noirs)

GRONDINNAME VEEL TE HOOG

De zone van de perimeter omvat nog tal van vol gebouwde bouwblokken. Deze zone heeft een dichte bebouwing en beschikt nog over leegstaande magazijnen en verlaten panden, overblijfselen van zijn industrieel verleden. Een vergroening en ontharding van deze binnengebieden zou een verbetering van de leefomgeving betekenen.



EEN BEZETTINGSGRAAD VAN DE BOUWBLOKKEN VAN 83%

Gemiddeld is de bezettingsgraad van de huizenblokken in deze zone (73,32%) bijna driemaal hoger dan die van het gewest (26,32%). En volgens de statistieken van 2013 bedraagt de bezettingsgraad van de huizenblokken van de sector "Zwarte Vijvers" zelfs 83,47 %.

De binnenkant van huizenblokken zijn heel vaak bebouwd met een waterdichte oppervlakte van 85,22% en worden vaak gebruikt door bedrijven of oude loodsen. De uitdaging bestaat erin de dichtheid van de eilandjes te verminderen door bijvoorbeeld groene ruimtes te creëren binnen deze huizenblokken. Bovendien is het belangrijk om de band tussen de bestaande groene ruimten te versterken, ongeacht of ze als dusdanig of als residueel worden erkend.

(Bron: Aanvraagdossier DWC Zwarte Vijvers)

Le taux d'occupation des îlots de l'ensemble de cette zone (73,32 %) est presque trois fois plus élevé que celui de la région (26,32 %)

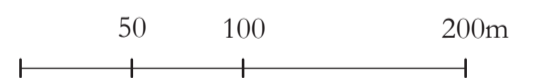
Candidature communale CQD

PARC DES
ÉTANGS NOIRS

PARC BONNEVIE

PARC DE
LA FONDERIE

ÉTAT DES INTÉRIEURS D'ÎLOTS STAAT VAN DE BINNENGEBIEDEN VAN DE BOUWBLOKKEN



PARCS PUBLICS
OPENBARE PARKEN



JARDINS EN INTÉRIEUR D'ÎLÔT
TUINEN IN HET BINNENLAND VAN HET EILAND



ESPACES PUBLICS
OUVERT
OPENBARE RUIMTEN



INTÉRIEUR D'ÎLOT NON-
VÉGÉTALISÉ
BINNENKANT VAN NIET
BEGROEID BLOK

L'utilisation d'espaces verts au sein des blocs de construction a deux effets positifs : contrecarrer l'effet d'îlot de chaleur et accroître la biodiversité. En revanche, il y a une forte présence de la faune sauvage dans le périmètre, qui vit dans les bâtiments essentiellement pour y passer la nuit. Il s'agit principalement d'oiseaux et de chauves-souris. La végétalisation des zones intérieures devra en même temps offrir un nouvel espace à ces animaux.

LES INITIATIVES (PRIVÉES) DE DÉMINÉRALISATION À PETITE ÉCHELLE FOURNISSENT UN BON EXEMPLE

Ici et là en bordure du périmètre, des espaces ouverts subsistent et sporadiquement, des projets intéressants se mettent en place. Ceux-ci restent pour la plupart privés et ont une accessibilité réglementée (uniquement pour les riverains où ont des horaires d'ouverture), mais tous ces coeurs d'îlot offrent de la verdure et des surprises ludiques pour les passants. Ces espaces pourraient être des exemples à mettre en place dans le périmètre.

Jardin Urbain

Jardin Urbain, un projet de La Rue Asbl, est un espace vert de 400 m² dans le tissu dense de Molenbeek. Le jardin de la ville est vraiment juste à l'extérieur du périmètre du DWC. Jardin Urbain promeut la rencontre entre les habitants et participe à des initiatives de développement durable à une échelle locale. Potager, culture, détente et éducation se rencontrent sur un terrain d'entente. Un peu à l'écart à l'intérieur de l'îlot, il est ouvert au public les mercredis et samedis entre 14h et 17h et offre une vue sur les alentours. C'est un exemple de la façon dont le coeur d'îlot peut s'ouvrir sur son environnement et contribuer à la création d'espaces (semi-) publics de convivialité. Toutefois, il est dommage que les heures d'ouverture restent relativement limitées.

Il pourrait être intéressant de rechercher un espace dans le périmètre pour une initiative similaire. D'autres exemples du même type sont l'Espace vert collectif Petite Senne (le Foyer et la Commune) et le Parc agro-écologique de la petite Senne derrière la place Brunfaut. Ce dernier n'est ouvert que pour une visite éducative guidée.

Het inzetten op groene ruimte binnen de bouwblokken heeft twee positieve gevolgen: het hitte-eilandeffect tegengaan en een stijgende biodiversiteit. Daarentegen is er in de perimeter een grote aanwezigheid van wilde fauna die leven in de gebouwen, voornamelijk om er te overnachten. Dit zijn voornamelijk vogels en vleermuizen. Het vergroenen van de binnengebieden zal tegelijk een nieuwe plek moeten voorzien voor deze dieren.

KLEINSCHALIGE (PRIVATE) ONTHARDINGSINITIATIVEN GEVEN GOEDE VOORBEELD

Hier en daar aan de rand van de perimeter, zijn er nog open plekken en sporadisch worden er interessante projecten opgezet. Deze blijven voor het grootste deel privé en hebben een gereguleerde toegankelijkheid (alleen voor buurtbewoners of met openingsuren), maar ze bieden allemaal groen en speelse verrassingen voor voorbijgangers. Deze projecten zouden als voorbeeld kunnen dienen voor binnen de perimeter.

Jardin Urbain

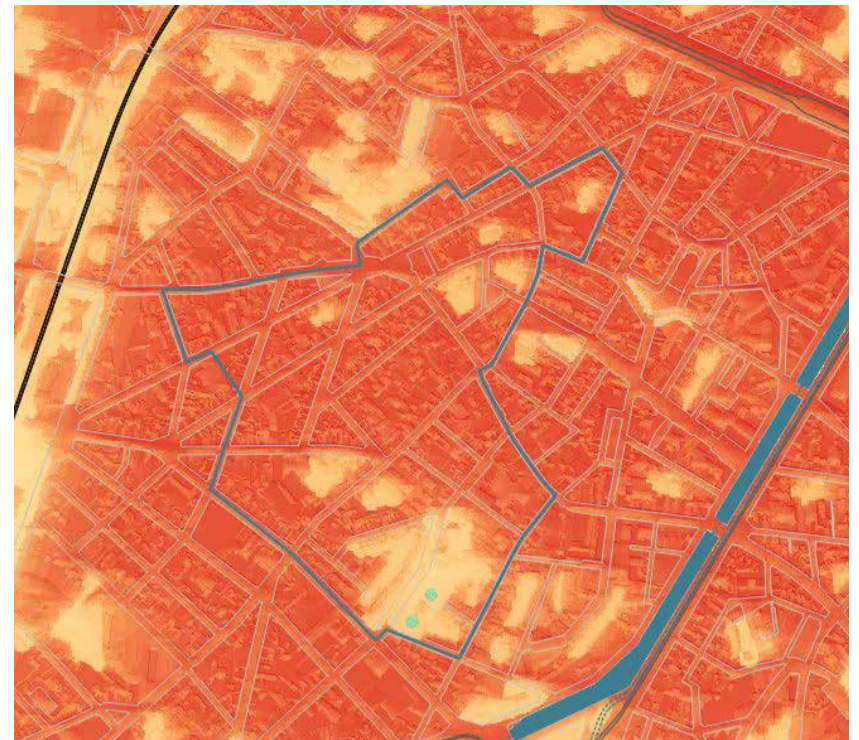
De Jardin Urbain, een project van de vzw La Rue, is een groene ruimte van 400 m² in het dichte weefsel van Molenbeek. De stadstuin bevindt zich echt net buiten de perimeter van het DWC. Jardin Urbain bevordert ontmoetingen tussen bewoners en neemt deel aan initiatieven voor duurzame ontwikkeling op lokale schaal. Tuin, cultuur, ontspanning en onderwijs ontmoeten elkaar op een gemeenschappelijk terrein. Een beetje apart van de rest van het blok, is de tuin open voor het publiek op woensdag en zaterdag tussen 14 en 17 uur en biedt de tuin uitzicht op de omgeving. Dit is een voorbeeld van hoe het hart van het huizenblok zich kan openen naar zijn omgeving en kan bijdragen tot het creëren van gezellige (semi) openbare ruimten. Het is echter jammer dat de openingsuren relatief beperkt blijven.

Het zou interessant kunnen zijn om binnen de perimeter op zoek te gaan naar ruimte voor een gelijkaardig initiatief. Andere voorbeelden van hetzelfde type zijn de collectieve groene ruimte van de Kleine Zenne (de Foyer en de gemeente) en het agro-ecologische park van kleine Zenne achter het Brunfaut plein. Deze laatste is enkel open voor een begeleid educatief bezoek.



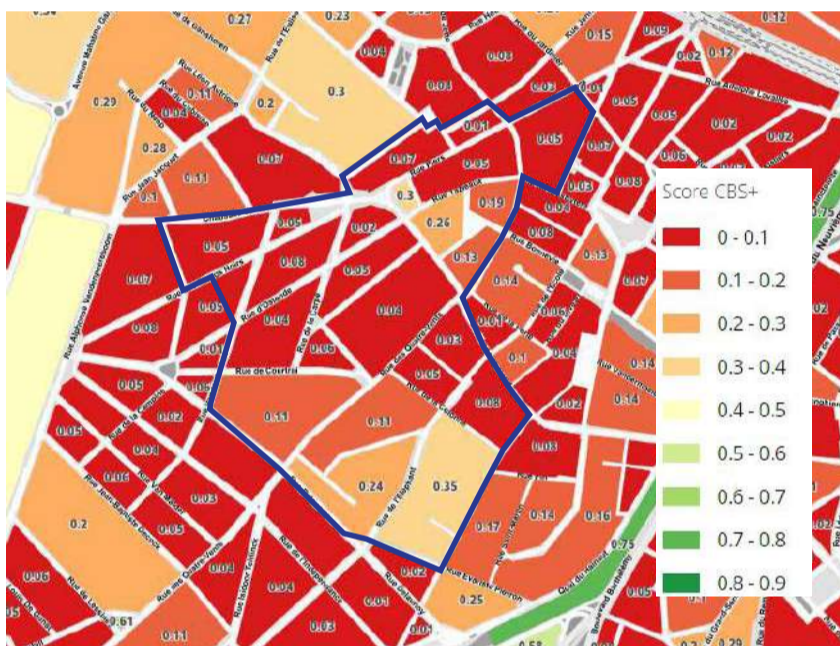
RÉSEAU ECOLOGIQUE BRUXELLOIS
BRUSSELS ECOLOGISCH NENWERK

Source: BRAT



EFFET ILOT DE CHALEUR
HITTE-EILANDEFFECT

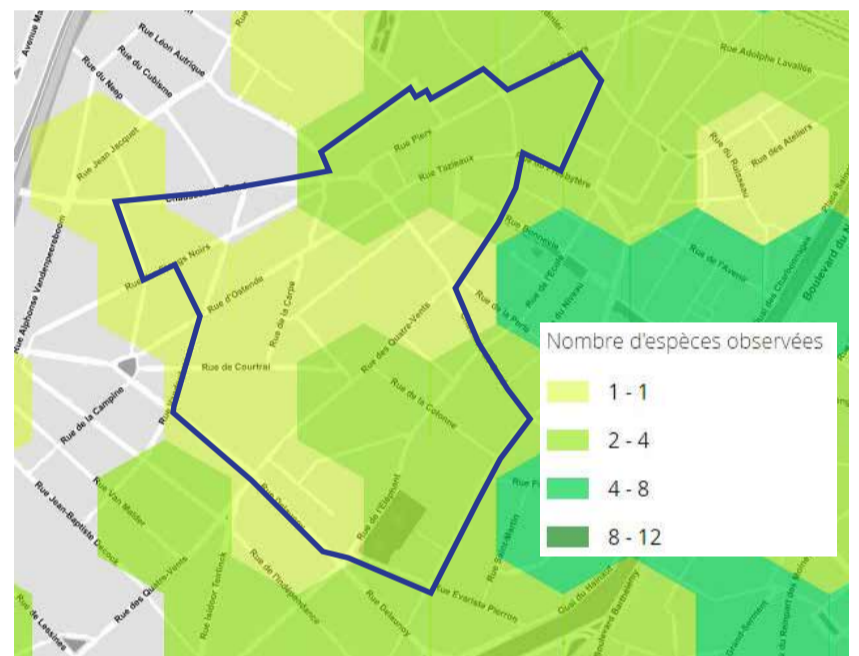
Source: Bruxelles Environnement
Bron: Leefmilieu Brussel



ESTIMATION DU SCORE DE COEFFICIENT DU POTENTIEL DE BIODIVERSITÉ PAR SURFACE POUR CHAQUE ÎLOT BÂTI

SCHATTING VAN DE COEFFICIENTENSORE VAN DE BIODIVERSITEIT PER OPPERVLAKTE VOOR ELK BOUWBLOK

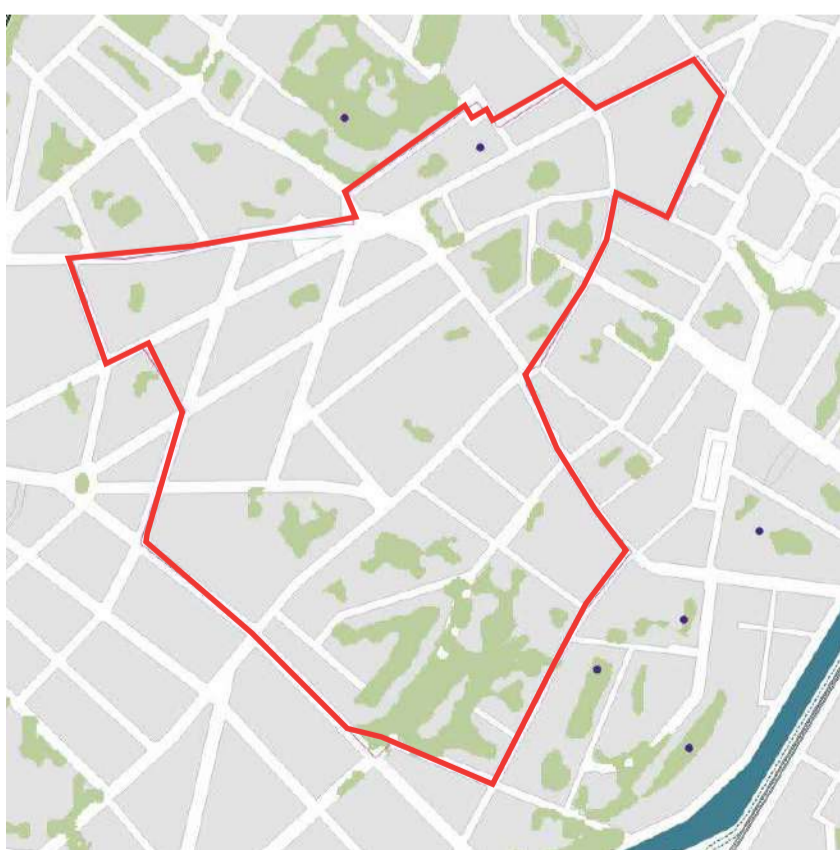
Source: Bruxelles Environnement
Bron: Leefmilieu Brussel



DIFFÉRENTES ESPÈCES ANIMALES (OISEAUX ET CHAUVES-SOURIS EN PARTICULIER) ONT LEUR MILIEU DE VIE INTIMEMENT LIÉ AUX BÂTIMENTS

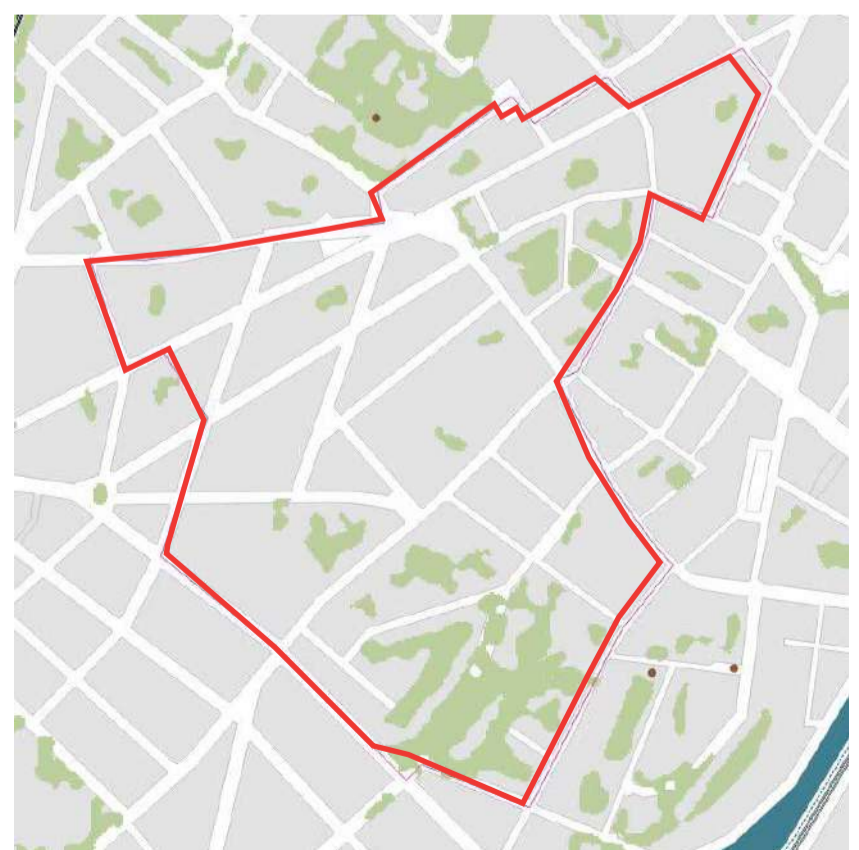
VERSCHILLENDE DIERSOORTEN (MET NAME VOGELS EN VLEERMUIZEN) HEBBEN HUN LEEFOMGEVING NAUW VERBONDEN MET DE GEBOUWEN.

Source: Bruxelles Environnement
Bron: Leefmilieu Brussel



PORTAGER
MOESTUIN

Source: Bruxelles Environnement
Bron: Leefmilieu Brussel



COMPOST

Source: Bruxelles Environnement
Bron: Leefmilieu Brussel

Potager et compost

D'autres initiatives d'adoucissement sont les jardins potagers et le compost. Nous ne trouvons pas de potagers dans le périmètre, seulement quelques conteneurs dans la cour du collectif alpha. Cependant, nous trouvons quelques jardins potagers près du périmètre. Le compost n'est pas disponible dans la zone mais peut être trouvé juste à l'extérieur du périmètre.

UN POTENTIEL INTÉRESSANT EN TOITURE POUR VÉGÉTALISER

Le regard sur les toitures permet de noter les lieux du périmètre qui ont du potentiel pour être transformés en jardin urbain ou tout simplement en toiture végétale. Cette action a pour but de diminuer l'effet "îlot de chaleur" que l'on retrouve dans un périmètre très dense comme celui-ci. La carte permet aussi de noter quels bâtiments possèdent des toitures avec des panneaux solaires. Certains habitants ont d'eux même pris l'initiative de ce mode d'énergies dans le quartier.

Moestuin en compost

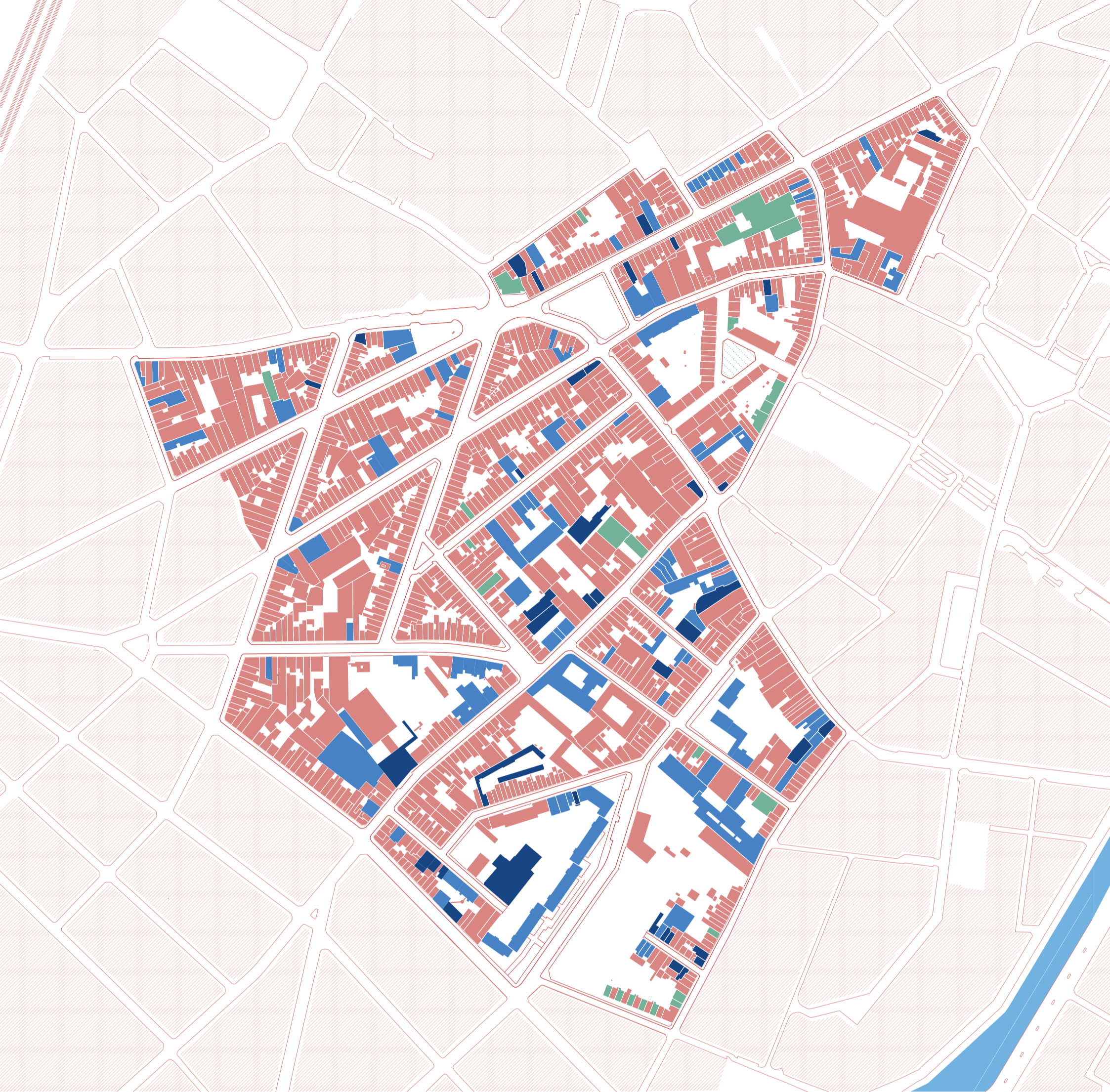
Andere onthardingsinitiatieven zijn moestuinen en composthopen. Moestuinen vinden we niet binnen de perimeter, alleen wat bakken op de binnenplaats van het alfacollectief. Toch vinden we een aantal moestuin in de buurt van de perimeter. Compost is er niet binnen het gebied maar zijn wel te vinden net buiten de perimeter.

INTERESSANT POTENTIEEL VOOR VERGROENING VAN DAKEN

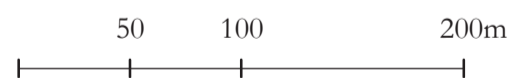
Een blik op de daken maakt het mogelijk de plaatsen in de perimeter op te merken die het potentieel hebben om te worden omgevormd tot stadstuinen of gewoon groene daken. Met deze actie wordt beoogd het "hitte-eiland"-effect, dat zich in een zeer dichtbevolkt gebied als dit voordoet, te verminderen. Op de kaart is ook te zien welke gebouwen daken met zonnepanelen hebben. Sommige bewoners hebben het initiatief genomen voor deze wijze van energievoorziening

Mais dans Cette Ville verticale, dans cette ville comprimée où tous les vides tendent à se remplir et tout bloc de ciment à se fondre avec d'autres blocs de ciment, s'ouvre une espèce de contre-ville, de ville négative faite d'espaces vides entre un mur et un autre, de distances minimales, prescrites par le plan régleur, entre deux constructions, entre l'arrière et l'arrière de deux bâtisses. C'est une ville d'intervalles, de soupiraux, de conduits d'aération, de passages charretiers, de placettes intérieures, d'escaliers de sous-sols; c'est comme un réseau de canaux à sec sur une planète de plâtre et d'asphalte

Italo Calvino , Les villes invisibles



SOURCE : GOOGLEMAPS



TOITS PLATS
PLATTE DAKEN



TOITS PLATS MAIS OCCUPÉS PAR DES ÉLÉMENTS
PLATTE DAKEN MAAR BEZET MET ELEMENTEN



TOITS AVEC DES PANNEAUX SOLAIRES
DAKEN MET ZONNEPANELEN

RISQUE ACCRU D'INONDATION À L'AXE DES ÉTANGS NOIRS

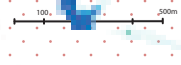
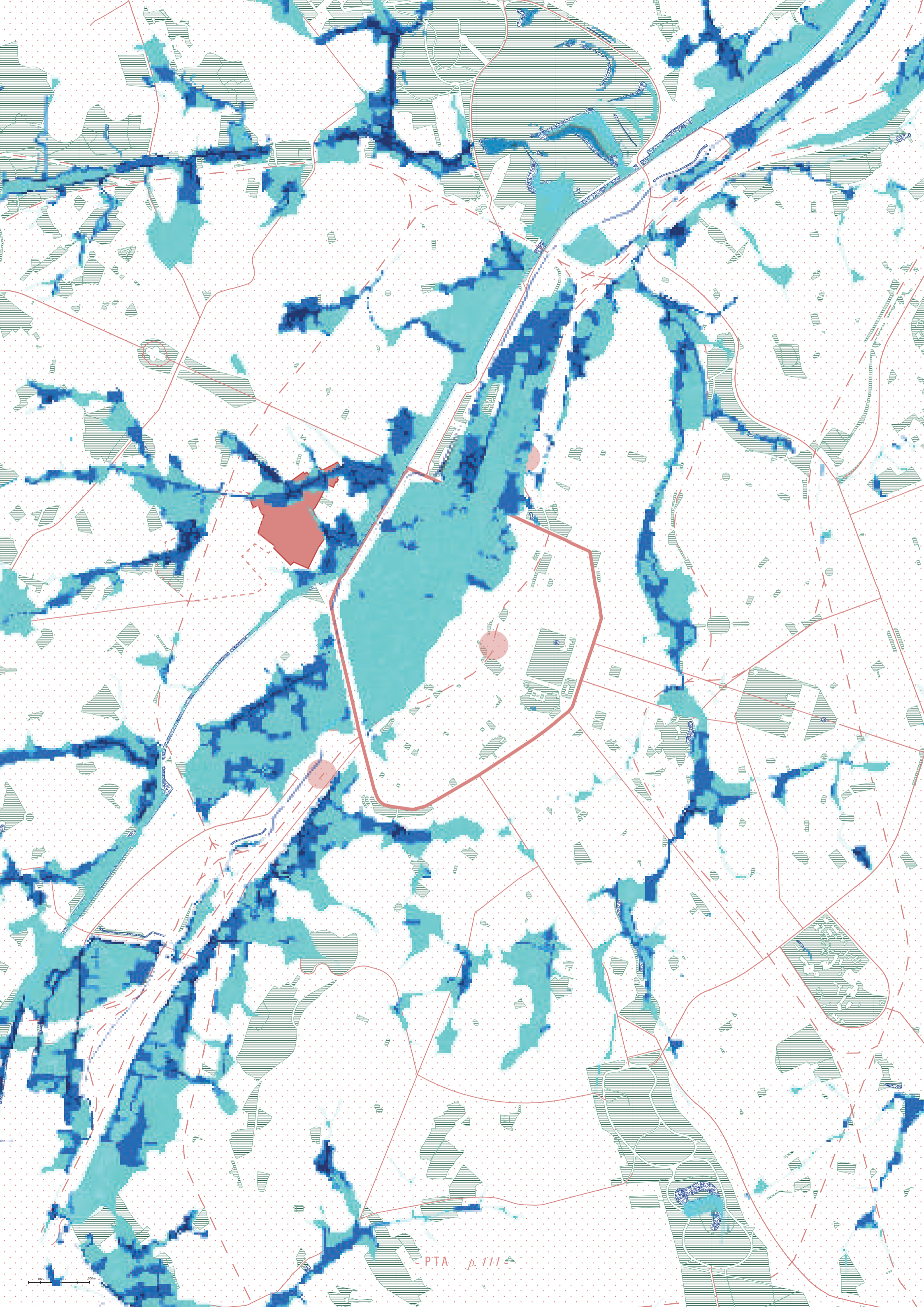
Le quartier est situé dans une zone à la topographie relativement basse. En combinaison avec un taux d'occupation élevé, cela entraîne un risque accru d'inondation. Ceci est particulièrement évident le long de l'axe Étangs Noirs - rue Piers. Il n'est pas surprenant qu'il y ait eu des étangs à cet endroit.

Les mesures relatives à la déminéralisation et au tamponnement de l'eau sont essentielles. De cette façon, l'eau peut avoir plus de place dans le domaine public ainsi que sur les parcelles privées.

VERHOOGD OVERSTROMINGSRISICO AAN AS ZWARTE VIJVERS

De wijk is gelegen in een gebied met een relatief lage topografie. In combinatie met een hoge bezettingsgraad veroorzaakt dit een verhoogd overstromingsrisico. Dit tekent zich vooral af langs de as Zwarte Vijvers - Piersstraat. Niet verwonderlijk dat hier vroeger vijvers aanwezig waren.

Maatregelen m.b.t. ontharding en waterbuffering dringen zich op. Op die manier kan water meer plaats krijgen zowel in het publiek domein als op private percelen.



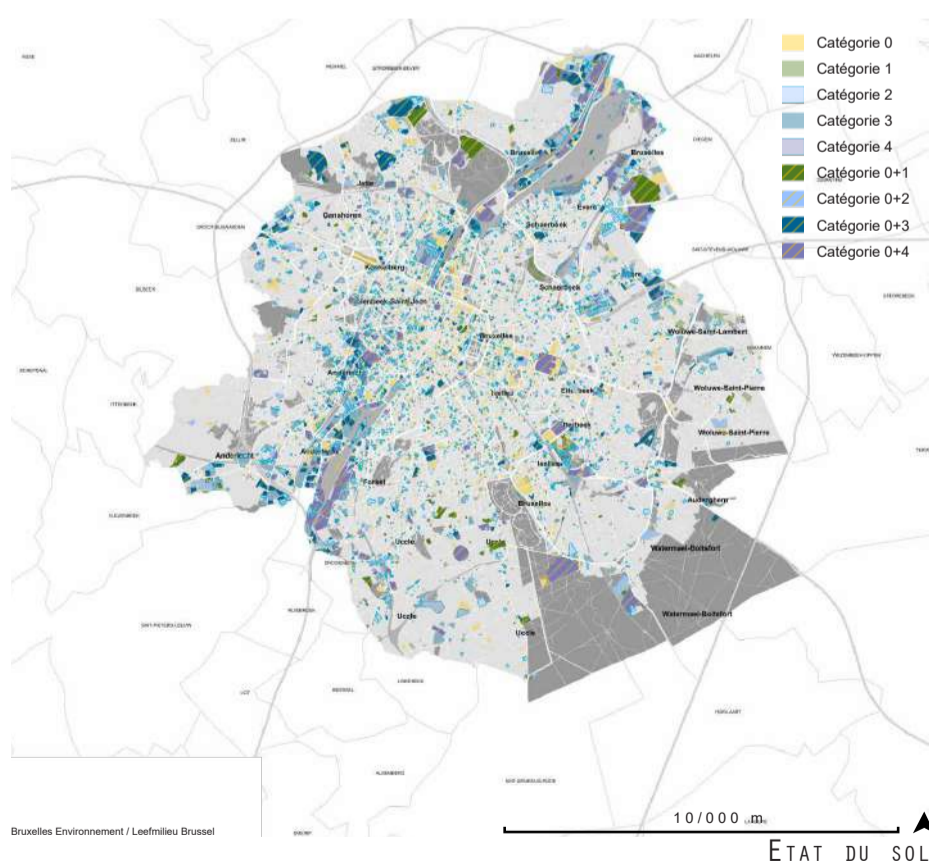
4.2

DES CONDITIONS D'HYGIÈNE ET D'ENVIRONNEMENT PEU RASSURANTES

La commune de Molenbeek a connu un passé industriel important. Les sols et les eaux souterraines de la commune ont, de ce fait, souffert de nombreuses pollutions au cours des siècles.

SOLS POTENTIELLEMENT POLLUÉS

Un inventaire de l'état du sol a été dressé et contient pas moins de 14.459 terrains pollués ou présumés, soit environ 3.050 ha (18,9% de la surface régionale) (PRDD, 2018).



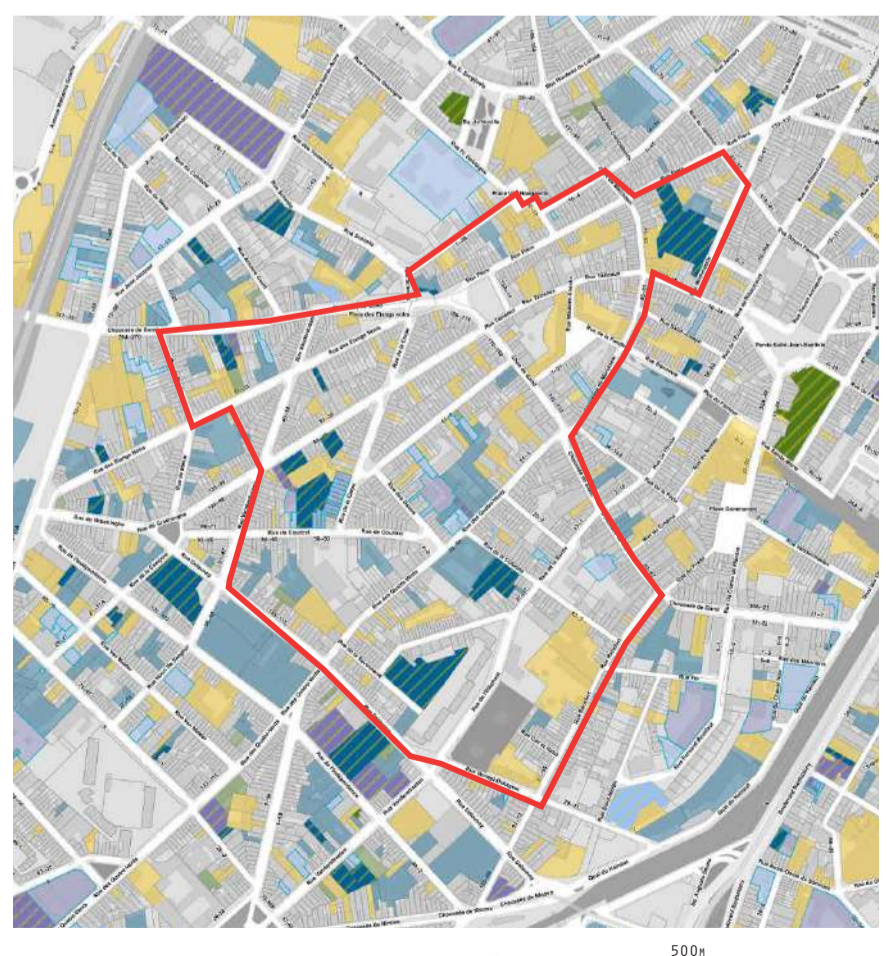
Source: Bruxelles Environnement
Bron: Leefomgeving Brussel

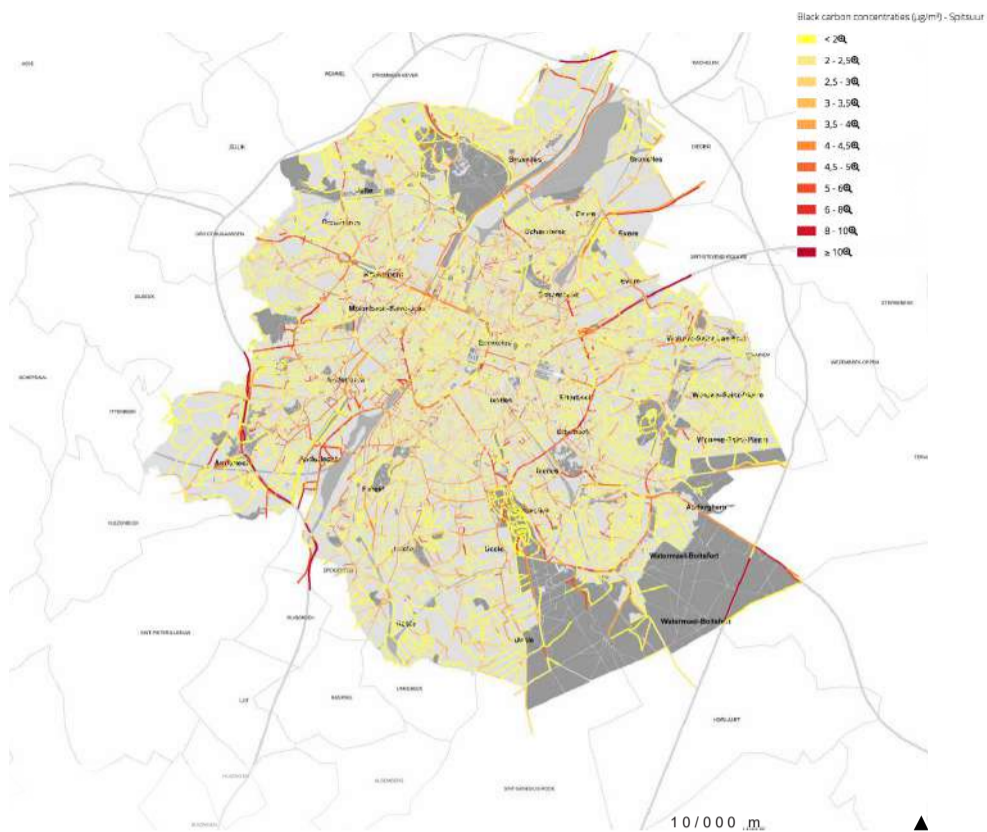
CONDITIES GEZONDHEID EN LEEMILIEU NIET GERUSTSTELLEND

De gemeente Molenbeek heeft een belangrijk industrieel verleden. Daardoor hebben de bodem en het grondwater in de gemeente in de loop der eeuwen veel te lijden gehad van verontreiniging.

POTENTIEEL VERONTREINIGDE BODEM

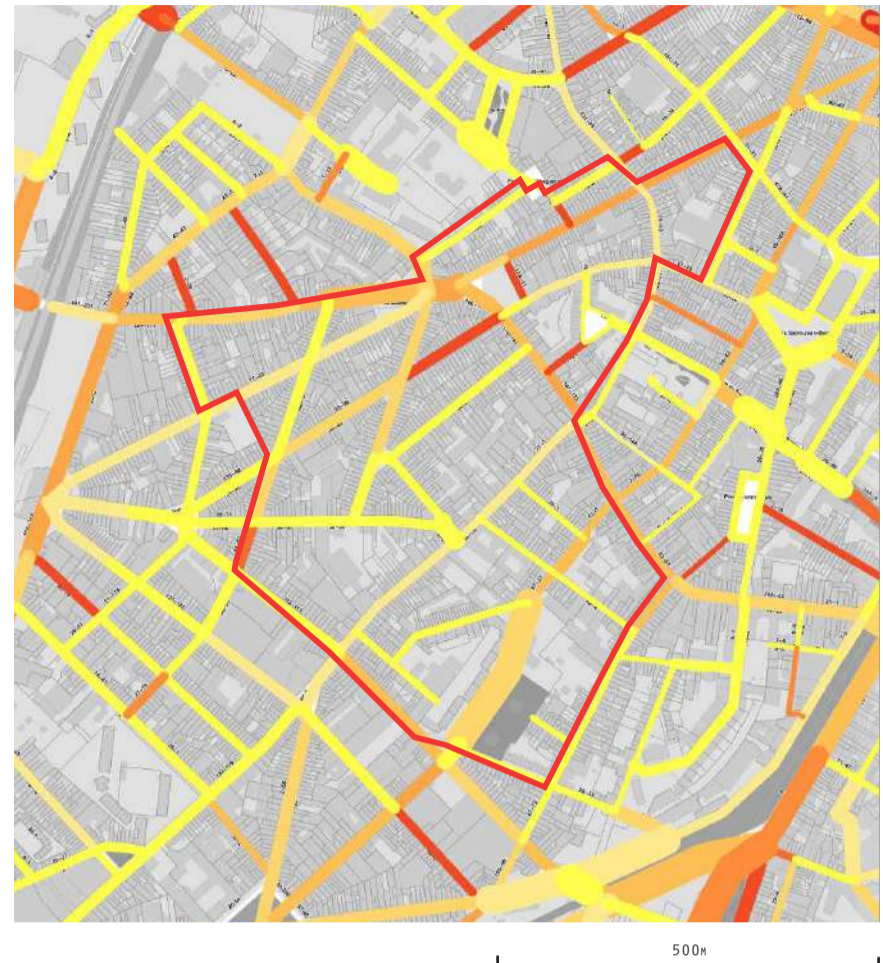
Er is een inventaris van de toestand van de bodem opgemaakt, die bevat niet minder dan 14 459 verontreinigde of vermoedelijk verontreinigde gronden, d.w.z. ongeveer 3 050 ha (18,9% van de regionale oppervlakte) (GPDO, 2018).





Source: Bruxelles Environnement
Bron: Leefomgeving Brussel

QUALITÉ DE L'AIR -
EXPOSITION AU BLACK CARBON



POLLUTION DE L'AIR ALARMENTE

L'amélioration de la qualité de l'air est un enjeu qui s'applique évidemment dans le quartier. Une qualité de l'air insuffisante peut, en effet, donner lieu à des conséquences graves pour la santé des habitants.

La Région a mis en place le « Plan Air-Climat-Energie » pour permettre une méthode d'aménagement du territoire selon un principe de ville de proximité, de courtes distances, de fiscalité routière et de meilleur organisation du travail. Mais la qualité de l'air peut aussi être traitée au niveau local.

A Molenbeek on sait bien que la voiture est omniprésente, l'air est donc constamment chargé en particules fines en sachant que la commune, et notamment le périmètre des étangs noirs, ne bénéficie que de très peu d'espaces ouverts ou d'espaces aérés.

Les deux secteurs les plus polluants sont ceux des transports et de la construction. Des alternatives moins polluantes sont possibles pour permettre à ces deux secteurs de devenir plus propre.

LUCHTVERONTREINIGING ALARMEREND

De verbetering van de luchtkwaliteit is een zorg die zeker van toepassing is in de perimeter. Onvoldoende luchtkwaliteit kan ernstige gevolgen hebben voor de gezondheid van de bewoners.

Door het Gewest zal het "Air-Climate-Energy Plan" ten uitvoer worden gebracht om een ruimtelijk ordeningsprincipe mogelijk te maken dat gebaseerd is op een stad van nabijheid en korte afstanden, wegenbelasting, werkorganisatie, enz. Maar ook op lokaal niveau kan de luchtkwaliteit worden aangepakt.

In Molenbeek zijn auto's alomtegenwoordig, dus de lucht is constant vol van fijne stofdeeltjes, wetende dat de gemeente en vooral de perimeter van de Zwarte Vijvers weinig groene ruimten of verluchte zones heeft.

De twee meest vervuilende sectoren zijn die van het vervoer en de bouw. Minder vervuilende alternatieven zijn mogelijk om deze twee sectoren schoner te maken.

LA POLLUTION SONORE LIÉE À LA HAUTE DENSITÉ ET AU TRAFIC

“Le bruit est une des nuisances environnementales les plus ressenties par la population bruxelloise.” (PRDD, 2018).

La densité est un facteur qui révèle aussi des niveaux sonores élevés dans les différentes études. Dans le cas des étangs noirs, le quartier est très dense et le revêtement des voiries est souvent pavé ce qui peut amplifier les effets de résonance. Le non respect de la limitation de vitesse sur ces revêtements routiers ne fait qu'augmenter le bruit et, par ailleurs, met en danger la sécurité même des habitants. Afin de limiter au maximum l'exposition au bruit du transport, une réflexion est à pousser notamment au niveau du logement dans un quartier aussi dense. Certaines prescriptions urbanistiques pourraient être mises en place dans les zones trop bruyantes (PRDD, 2018) comme le vitrage acoustique ou l'isolation acoustique.

Le quartier des étangs noirs se caractérise par un équilibre entre des zones d'habitation et des lieux de vie commune qui peuvent être potentiellement bruyants. Notamment certaines infrastructures, activités ou autres lieux productifs/économiques peuvent générer des nuisances sonores.

Ces cartes nous montrent que :

- La chaussée de Gand et la place Étangs Noirs obtiennent de très mauvais résultats en termes de nuisances sonores dues à la circulation. Cela empêche dans une large mesure une qualité de vie dans cet espace public et génère des nuisances pour les riverains.
- La rue Piers est un point noir en termes de pollution sonore. Cela est probablement dû à un effet de “canyon de rue”. Dans la rue étroite aux bâtiments relativement hauts, le bruit est amplifié.
- Il est également frappant de constater que les axes rue Quatre-Vents/rue Piers et la chaussée de Merchtem et la rue de l'Éléphant/la rue de la Borne/la Rue de l'École souffrent énormément du

GELUIDSHINDER GELINKT AAN HOGE DENSITEIT EN VERKEER

“Lawaai is een van de milieuoverlastposten die het meest door de Brusselse bevolking wordt gevoeld.” (GPDO, 2018).

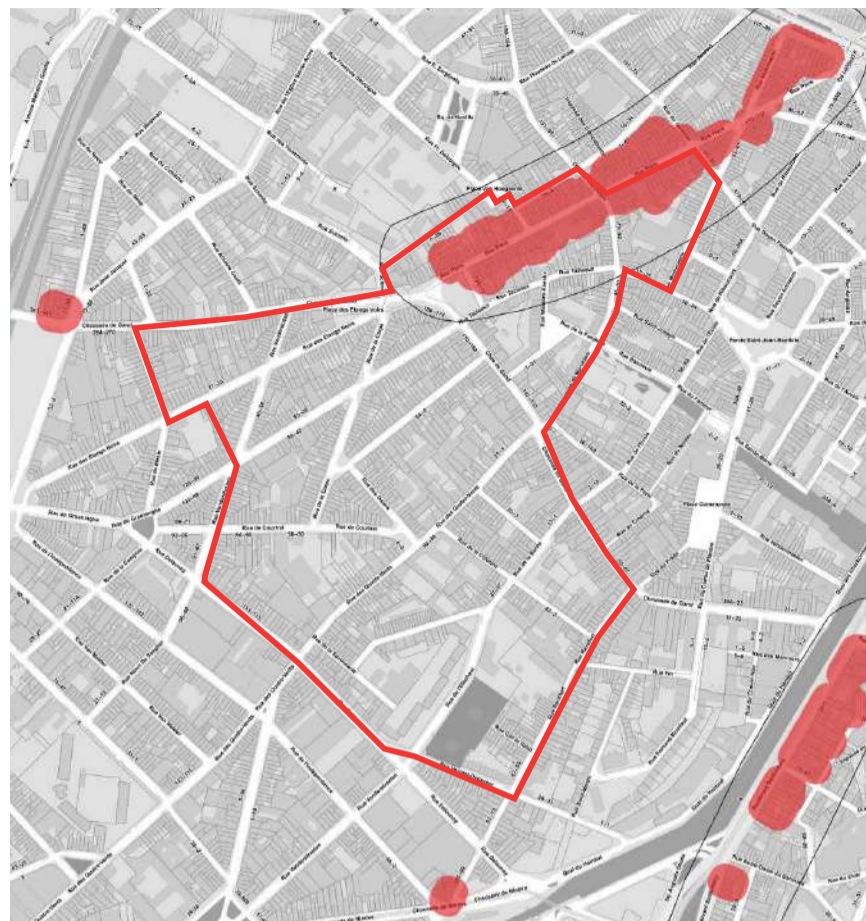
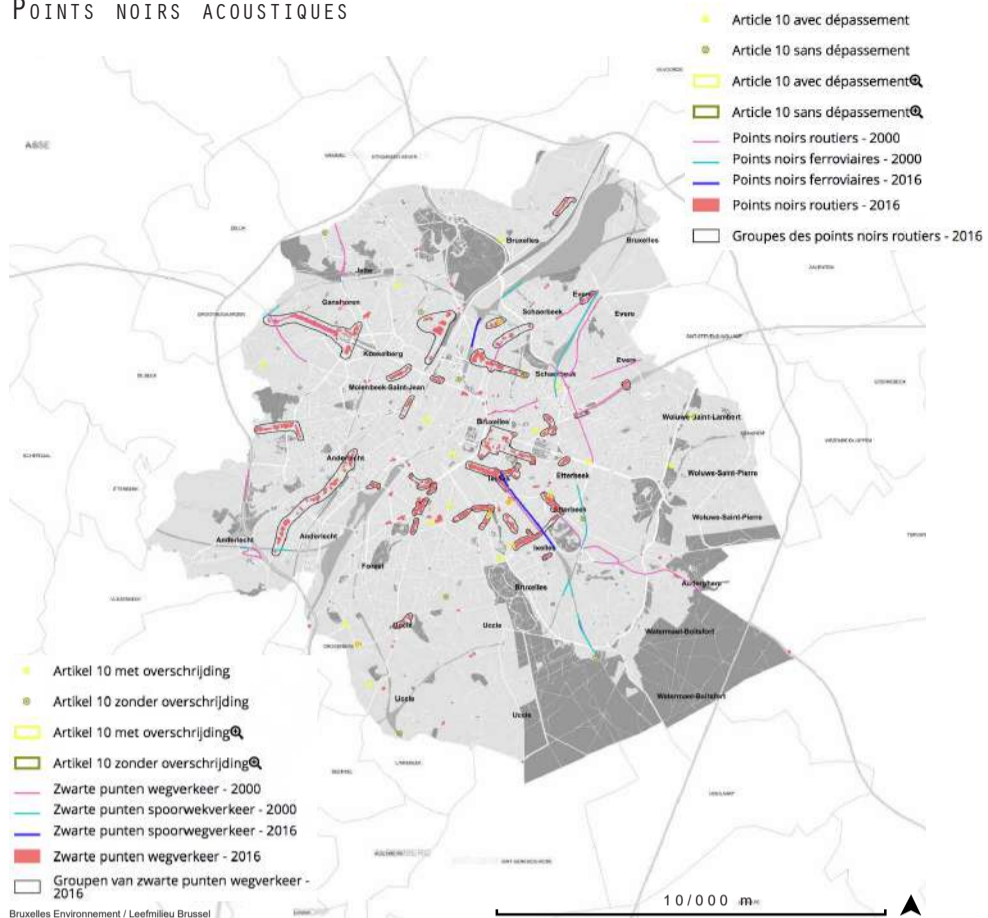
De dichtheid is een factor die in verschillende studies ook hoge geluidsniveaus aan het licht brengt. In het geval van de Zwarte Vijvers is de buurt zeer dicht bebouwd en zijn de wegdekken vaak verhard, hetgeen resonantie-effecten kan opwekken. Het niet in acht nemen van de snelheidsbeperking op deze wegdekken doet het lawaai alleen maar toenemen en brengt bovendien de veiligheid van de bewoners in gevaar. Om de blootstelling aan transportlawaai zoveel mogelijk te beperken, moet in een dergelijk dichtbevolkt gebied worden nagedacht over de woningen. In gebieden met buitensporig veel lawaai kunnen bepaalde stedenbouwkundige voorschriften worden ingevoerd (GPDO, 2018), zoals akoestische beglazing of geluidsisolatie.

De perimter Zwarte Vijvers wordt gekenmerkt door een evenwicht tussen woongebieden en publieke ruimte die potentieel lawaaiërig kunnen zijn. Met name bepaalde infrastructures, activiteiten of andere productieve/economische plaatsen kunnen geluidshinder veroorzaken.

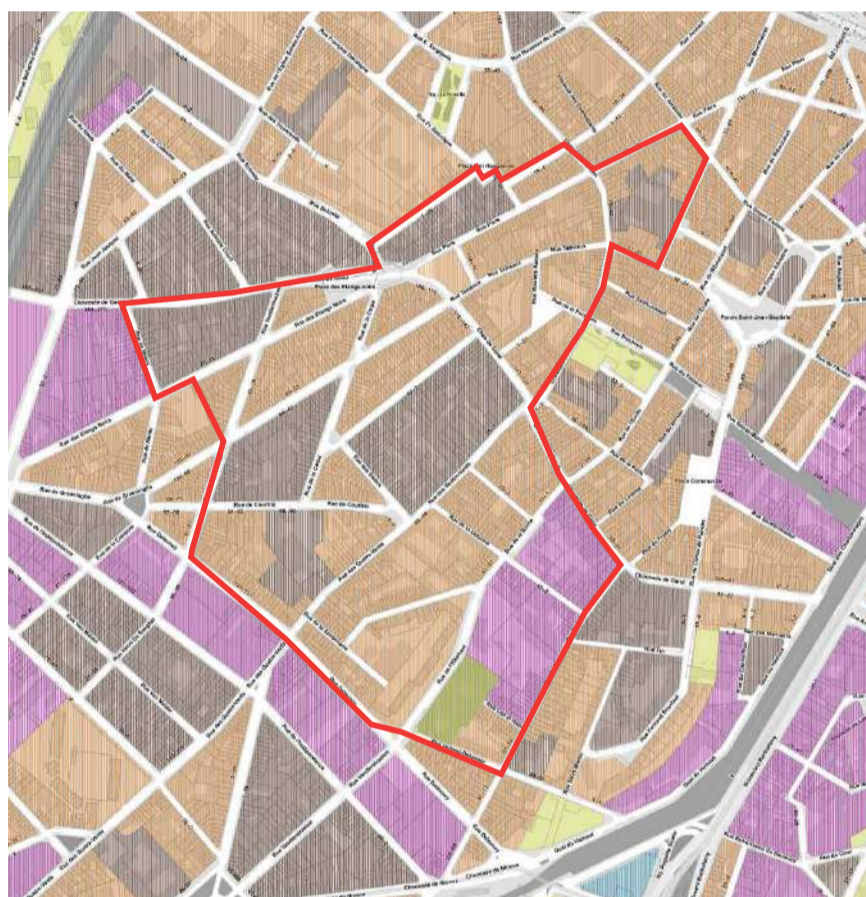
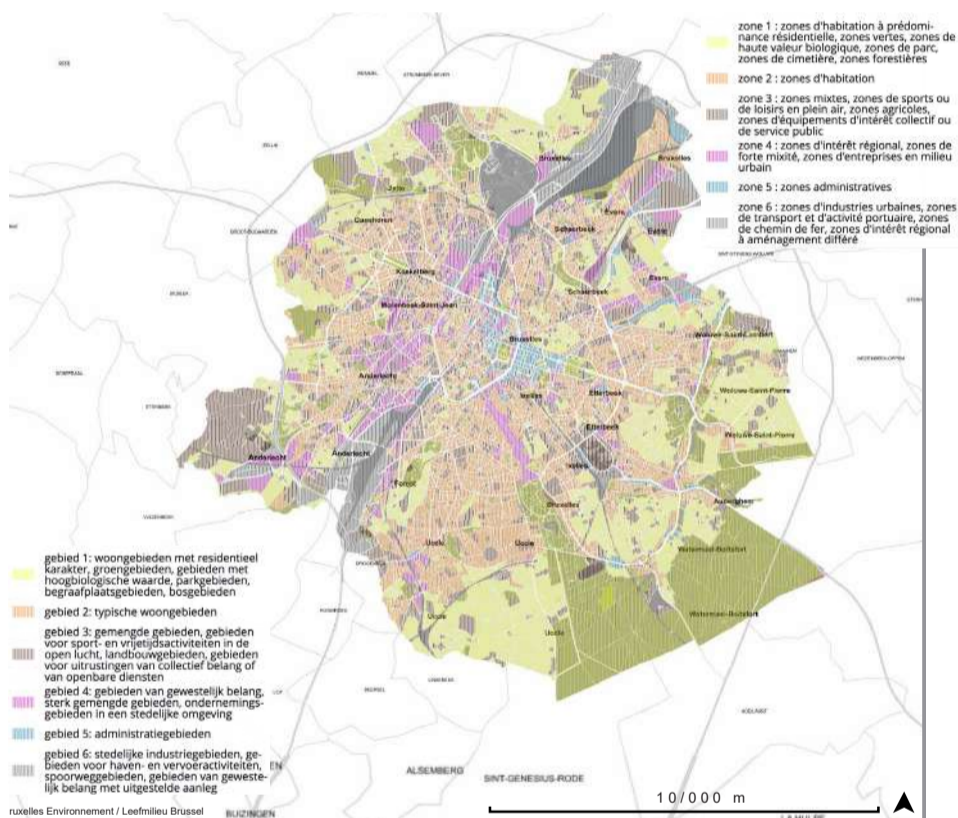
Deze kaarten leren ons dat :

- De Gentssteenweg en het Zwarte Vijversplein zeer slecht scoren op vlak van geluidsoverlast door verkeer. Dit verhindert in grote mate een verblijfskwaliteit op deze publieke ruimte en genereert overlast voor buurtbewoners.
- De Piersstraat een zwart punt vormt op vlak van geluidsoverlast. Dit is allicht te wijten aan een ‘street canyon’ effect. In de smalle straat met relatief hoge bebouwing wordt het geluid versterkt.
- Opvallend is ook dat de assen 4windenstraat/steenweg op Merchtem en de Olifantstraat/Paalstraat/Schoolstraat enorm lijden onder geluidsoverlast door verkeer. Hierbij dient opgemerkt

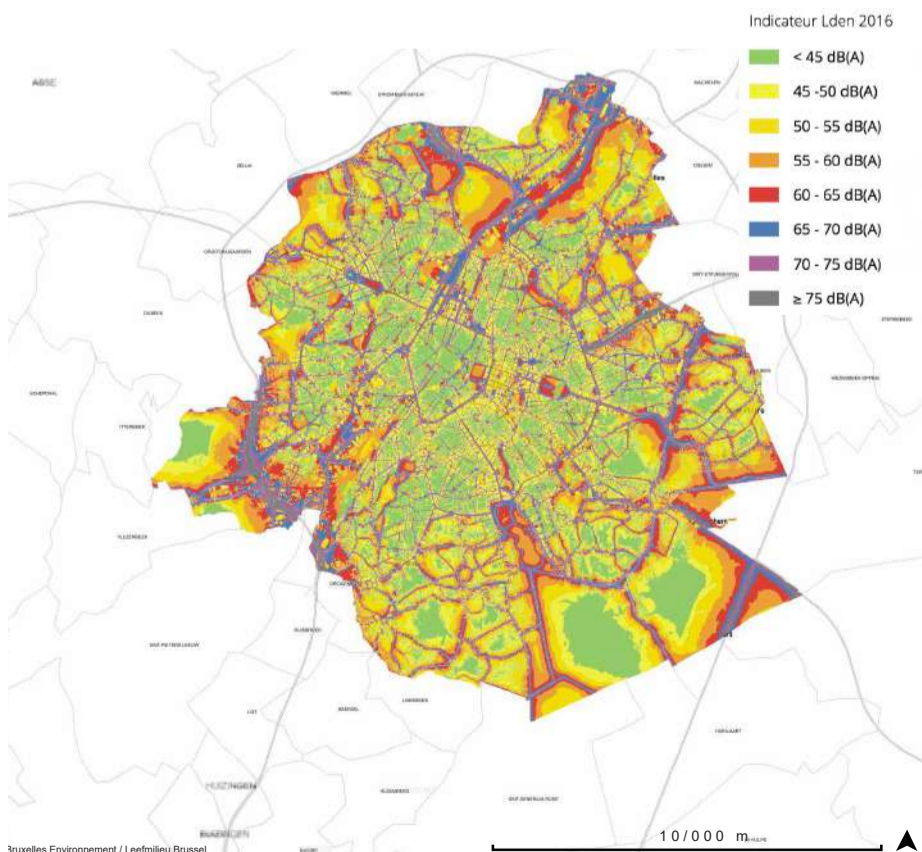
POINTS NOIRS ACOUSTIQUES



ZONES DE BRUIT



NIVEAU DE BRUIT DU TRAFIC ROUTIER





PARC DE LA FONDERIE
FONDERIEPARK

bruit de la circulation. Il faut noter qu'il y a plusieurs écoles le long de ces axes.

DES DÉCHETS DÉFIGURENT LES RUES

Dans la zone, les rues et ses alentours sont jonchés de débris. Il y a un problème des dépôts sauvages et les trottoirs sont encombrés de déchets et de temps en temps d'encombrants. Dans un parc ou sur une place, les gens ne prennent pas toujours la peine d'apporter leurs déchets à la poubelle. Pourtant, il y en a.

La plupart des riverains mêmes semblent cependant être attachés à la propreté de leur quartier et les habitants sont dès lors très mécontents de la propreté dans leur environnement direct.

Le problème des déchets est connu auprès de la commune. Elle offre même un service gratuit pour venir chercher les déchets encombrants à proximité du domicile. Il s'agit d'un problème persistant qui a déjà été abordé par divers projets (y compris les Contrats de Quartier). Une autre réflexion à mener est l'installation de « mini-recypark » de proximité qui pourrait améliorer sensiblement la possibilité de se débarrasser de ses encombrants. Un point noir à signaler est le numéro 66 de la Rue de la Carpe (devant un immeuble appartenant à Sibelga) où les gens ont l'habitude de déposer systématiquement leurs encombrants.

“Tout le monde ici nourrit les pigeons avec leur pain rassis. Ces pigeons sont une nuisance. Tous les bancs et le sol sont recouverts avec les crottes de pigeon.”

(Habitant de la Place des Etangs Noirs)

dat zich langs deze assen verschillende scholen bevinden.

AFVAL ONTSIERT DE STRATEN

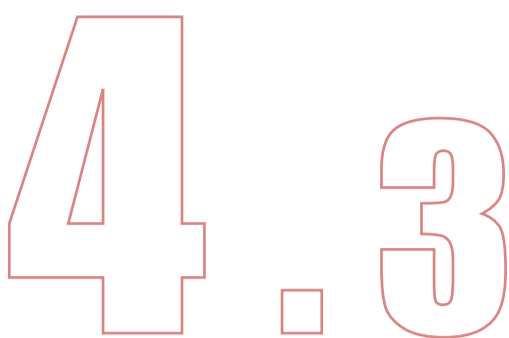
In het gebied ligt er erg veel vuil op en rond de straten. Er is een probleem van sluikstorten en mensen laten afval en soms meubels achter op het voetpad. In een parkje of op een pleintje wordt niet altijd de moeite genomen, het afval naar de vuilbak te brengen. Nochtans zijn die er wel. Het merendeel van de omwonenden zelf blijkt wel veel te geven om de netheid van hun buurt. Er heerst een grote ontevredenheid over de netheid bij de bewoners m.b.t. hun directe omgeving.

Het afvalprobleem is bekend bij de gemeente. Ze biedt daarom zelfs een gratis dienstverlening aan voor het ophalen van grof huisvuil. Het is een hardnekkig probleem waar verschillende projecten (o.a. in wijkcontracten) reeds op hebben ingezet. Een andere mogelijkheid is de installatie van lokale “minirecyclingcars”, die de mogelijkheid om grofvuil op te ruimen aanzienlijk zouden kunnen verbeteren. Een zwarte plek die moet worden vermeld is nummer 66 van de Rue de la Carpe (voor een gebouw van Sibelga), waar mensen de gewoonte hebben hun grofvuil systematisch te deponeren.



Iedereen streeft naar mentaal welbevinden en een goede fysieke gezondheid. Je woonomgeving heeft een grote invloed op je mentale welbevinden. Want aangename, groene en veilige plekken zullen je mentale welbevinden positief stimuleren.

www.gezondleven.be



LE CONTEXTE STRATÉGIQUE INVITE À UNE APPROCHE AMBITIEUSE

Un CQD doit être plus qu'une liste d'opérations qui répondent aux opportunités identifiées. Tout d'abord il faut formuler des ambitions pertinentes et fortes pour le futur du quartier et ses habitants. Après, il faut définir comment le CQD pourrait jouer un rôle levier dans cette transition. Bien entendu, cette vision à long terme doit s'inscrire dans le contexte stratégique régionale.

DANS LA ZONE PRIORITAIRE DE VERDOIEMENT SELON LE PRDD

Le Plan Régional de Développement Durable a été actualisé en 2018 et permet de comprendre les objectifs et les stratégies que la région doit atteindre en terme de développement durable. Elle se base sur les 17 critères de base qui forment les objectifs de développement durables élaborés par l'ONU en 1999. Les objectifs sont par exemple, "Éliminer la pauvreté et la faim", "Assurer à tous une éducation équitable", "Établir des modes de consommation et de production durables" ou encore "promouvoir un travail décent pour tous", etc...

Le PRDD se structure en 4 axes majeurs qui permettent d'établir des stratégies territoriales en mobilisant le territoire:

- . Mobiliser le territoire pour construire l'armature du développement territorial et développer de nouveaux quartiers.
- . Mobiliser le territoire pour développer un cadre de vie agréable, durable et attractif.

STRATEGISCHE CONTEXT NODIGT UIT TOT AMBITIEUZE AANPAK

Een DWC moet meer zijn dan een lijst van activiteiten die inspelen op vastgestelde kansen. In de eerste plaats moeten er relevante en sterke ambities voor de toekomst van de perimeter en zijn bewoners worden geformuleerd. Vervolgens moet worden bepaald hoe het DWC bij deze transitie een hefboomfunctie kan vervullen. Uiteraard moet deze toekomstvisie in overeenstemming zijn met de gewestelijke strategische context.

IN DE PRIORITAIRE VERGROENINGS ZONE VOLGENS HET GPDO

Het Gewestelijke Plan Voor Duurzame Ontwikkeling is in 2018 geactualiseerd en biedt inzicht in de doelstellingen en strategieën die de regio op het gebied van duurzame ontwikkeling moet verwezenlijken. Het is gebaseerd op de 17 basiscriteria die de Duurzame Ontwikkelingsdoelen vormen die in 1999 door de VN zijn ontwikkeld. De doelstellingen zijn bijvoorbeeld: "Armoede en honger uitroeien", "Rechtvaardig onderwijs voor iedereen tot stand brengen", "Duurzame consumptie- en productiepatronen tot stand brengen" of "Waardig werk voor iedereen bevorderen", enz.

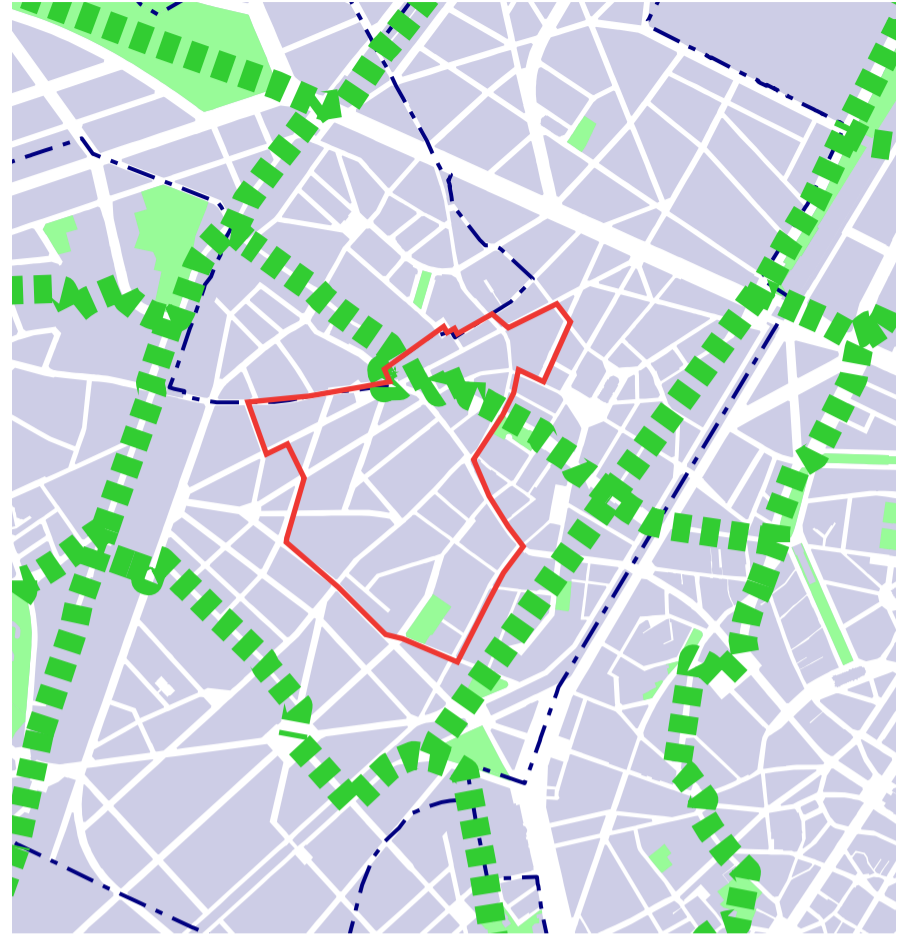
Het GDPO is gestructureerd rond vier grote assen die het mogelijk maken territoriale strategieën uit te stippelen:

- . Het grondgebied inzetten om het kader van de territoriale ontwikkeling vast te leggen en nieuwe wijken te creëren.



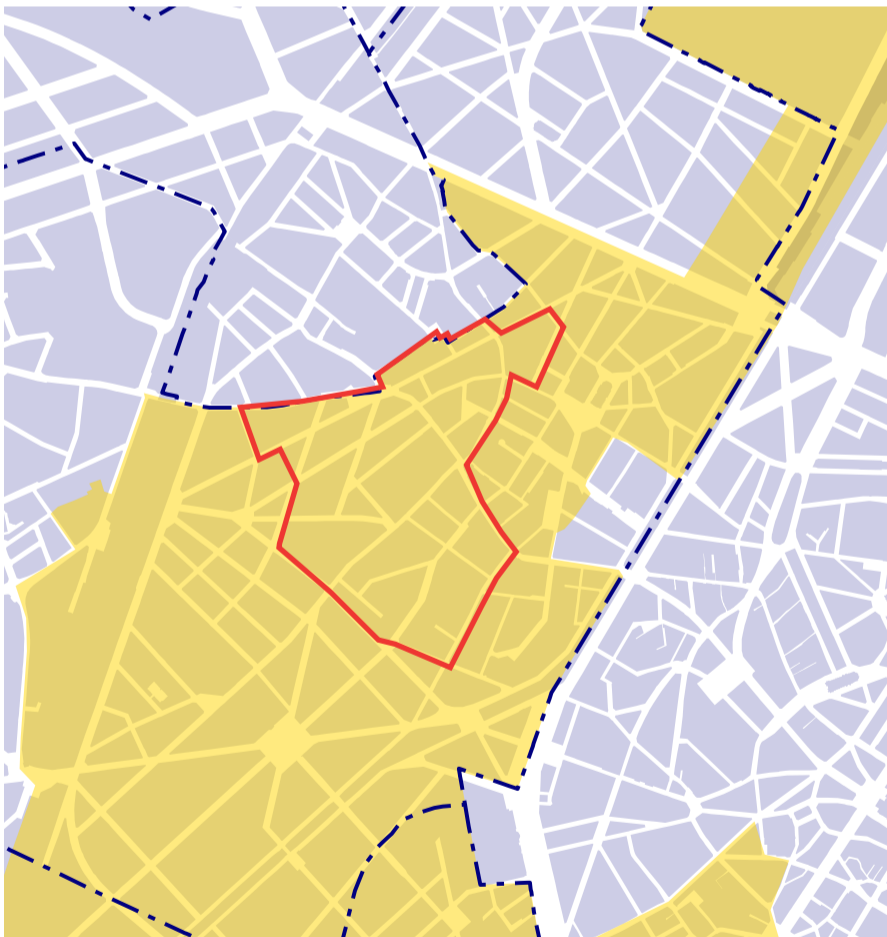
ZONES DE VERDOLEMENT
VERGROENINGSZONES

- | | | |
|--|--|---|
| Limite régionale | | Gewestgrens |
| Limite communale | | Gemeentegrens |
| Réseau viaire | | Wegennet |
| Zones de verdoement | | Vergroeningszones |
| Zone prioritaire de verdoement | | Prioritaire zone voor begroening |
| Zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot | | Zone met versterking van het groene karakter van de binnenterreinen van bouwblokken |
| Zone de protection de la ville verte de seconde couronne | | Zone met bescherming van de groene stad in de tweede kroon |



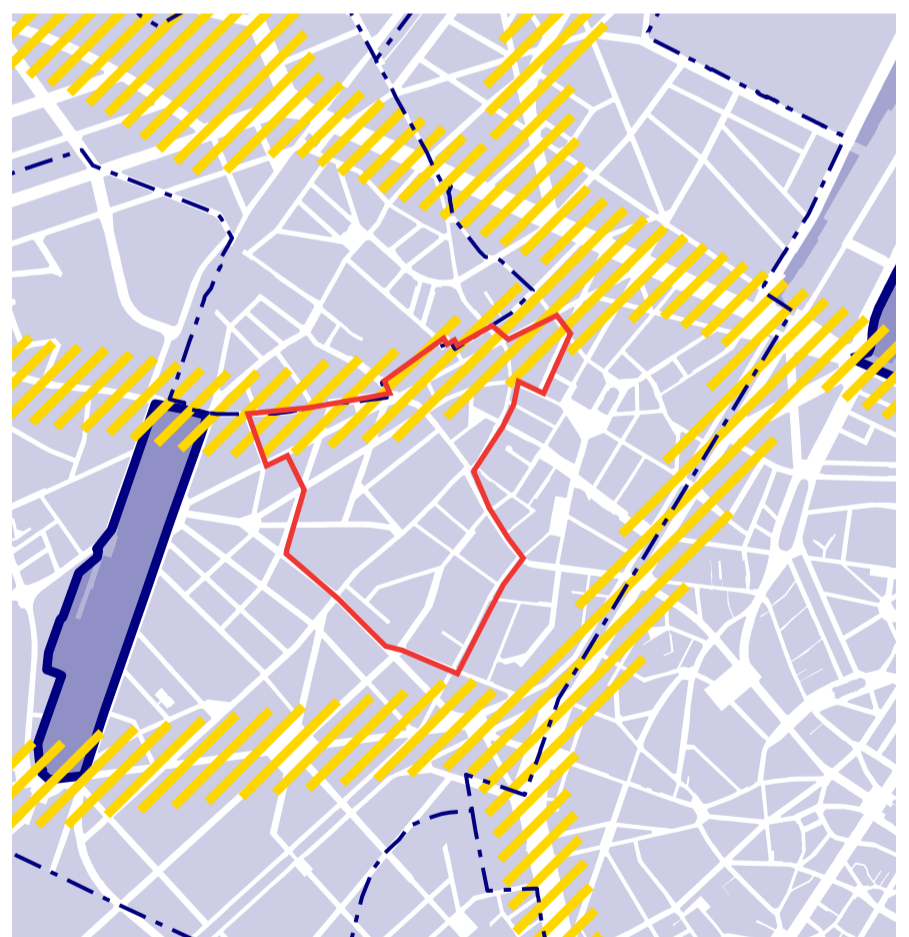
ÉLÉMENTS DE MAILLAGE VERT
GROENZONES

- | | | |
|---------------------|--|---------------------|
| Limite régionale | | Gewestgrens |
| Limite communale | | Gemeentegrens |
| Réseau viaire | | Wegennet |
| Zones vertes (PRAS) | | Groengebieden (GBP) |
| Promenade verte | | Groene wandeling |
| Continuité verte | | Groene verbinding |



ZONE D'ÉCONOMIE URBAINE STIMULÉE
ZONE VAN ECONOMISCHE UITBOUW IN DE STAD

- | | | |
|----------------------------------|--|--|
| Limite régionale | | Gewestgrens |
| Limite communale | | Gemeentegrens |
| Réseau viaire | | Wegennet |
| Zone d'économie urbaine stimulée | | Ontwerpzone van economische uitbouw in de stad |



RÉSEAU STRUCTURANT DE VOIRIES
STRUCTUREREND WEGENNET

- | | | |
|----------------------|--|--------------------------------|
| Limite régionale | | Gewestgrens |
| Limite communale | | Gemeentegrens |
| Réseau viaire | | Wegennet |
| Pôles prioritaires | | Prioritaire ontwikkelingssites |
| Corridor de mobilité | | mobilitaitcorridor |

500 m

Source: PRDD - Perspective

Bron: GPDO - Perspective:

- . Mobiliser le territoire pour développer l'économie urbaine.
- . Mobiliser le territoire pour favoriser le déplacement multimodal.

Il cherche à faire valoir les identités des différents quartiers, notamment grâce à leurs noyaux d'identité locale tout en les mettant en parallèles avec les défis actuels comme la croissance démographique, la qualité de vie et l'accessibilité au logement ou le réchauffement climatique.

Il est intéressant de voir les critères mis en places pour les comparer au contexte du périmètre du CQD Étangs Noirs.

Quelques conclusions :

- Compte tenu de la densité résidentielle déjà très élevée dans le périmètre, la proposition d'une densification contrôlée avec intégration d'immeubles de grande hauteur est difficilement envisageable, d'autant plus que les espaces verts sont insuffisants pour une augmentation de la population.
- La demande de futures actions de logement social, en revanche, s'inscrit pleinement dans les priorités définies dans cette étude.
- Le périmètre est situé dans la zone de verdissement prioritaire selon le Plan Régional de Développement Durable, ce qui est aussi un des points sur lesquelles le CQD devra travailler.
- Nous constatons que la chaussée de Gand n'a pas été retenue comme faisant partie du réseau routier primaire. Cela permet de réduire son profil de mobilité conformément au quatrième axe du PRDD, c'est-à-dire de se concentrer sur la transition en matière de mobilité.
- L'axe au-dessus du métro entre le canal et les étangs noirs est considéré comme un axe important dans le cadre du réseau vert au niveau régional.

LE PLAN GOOD MOVE CONFIRME 'TROP DE PARTICULES FINES'

Le Plan Good Move (plan régional de mobilité pour la période 2020-2030) a été approuvé par la région le 5 Mars 2020 et affiche des objectifs clés en terme de développement de la mobilité douce pour cette période.

Dans le contexte du quartier des étangs noirs et dans la commune de Molenbeek, le défi de la mobilité fait partie des défis majeurs. En effet, les habitants se déplacent beaucoup avec la voiture, les

- . Het grondgebied inzetten voor de ontwikkeling van een aangename, duurzame en aantrekkelijke leefomgeving.
- . Het grondgebied inzetten voor de ontwikkeling van de stedelijke economie.
- . Het grondgebied inzetten om multimodale verplaatsingen te bevorderen.

Het GDPO wil de identiteit van de verschillende wijken benadrukken, met name via hun kernen van lokale identiteit, en tegelijk een parallel trekken met actuele uitdagingen zoals demografische groei, levenskwaliteit en toegankelijkheid van woningen, of de opwarming van de aarde. Het is interessant te zien welke criteria worden aangehaald om ze te vergelijken met de context van Zwarte Vijvers.

Enkele bevindingen :

- Gezien de reeds zeer hoge woondichtheid in de perimeter is het voorstel van gecontroleerde verdichting met integratie van hoge gebouwen moeilijk voorstelbaar, met name omdat er onvoldoende groene ruimte is voor een bevolkingstoename.
- De vraag naar toekomstige acties voor sociale huisvesting zijn dan weer volledig in overeenstemming met de prioriteiten die in deze studie worden vastgelegd.
- De perimeter bevindt zich in de prioritaire vergroeningszone volgens het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling, hier zal het DWC dus op moeten inzetten.
- We stellen vast dat de Gentssteenweg niet is geselecteerd in het primaire wegennet. Dit geeft de mogelijkheid om het mobiliteitsprofiel ervan af te bouwen in navolging van de vierde as van het GPDO, met name het inzetten op de mobiliteitstransitie.
- De as boven de metro tussen het kanaal en Zwarte Vijvers wordt naar voren geschoven in het gewestelijk groen netwerk.

PLAN GOOD MOVE BEVESTIGT 'TE VEEL FIJN STOF'

Dit is het regionale mobiliteitsplan voor de periode 2020-2030. Het werd op 5 maart 2020 door het Gewest goedgekeurd en bevat de belangrijkste doelstellingen voor de ontwikkeling van zachte mobiliteit voor deze periode.

In het kader van de wijk Zwarte Vijvers en in de gemeente Molenbeek is de mobiliteit één van de grootste uitdagingen. De bewoners verplaatsen zich inderdaad veel met de auto, de

stationnements sont quasiment tous le temps occupés et cela donne une image plus grise, plus terne au quartier.

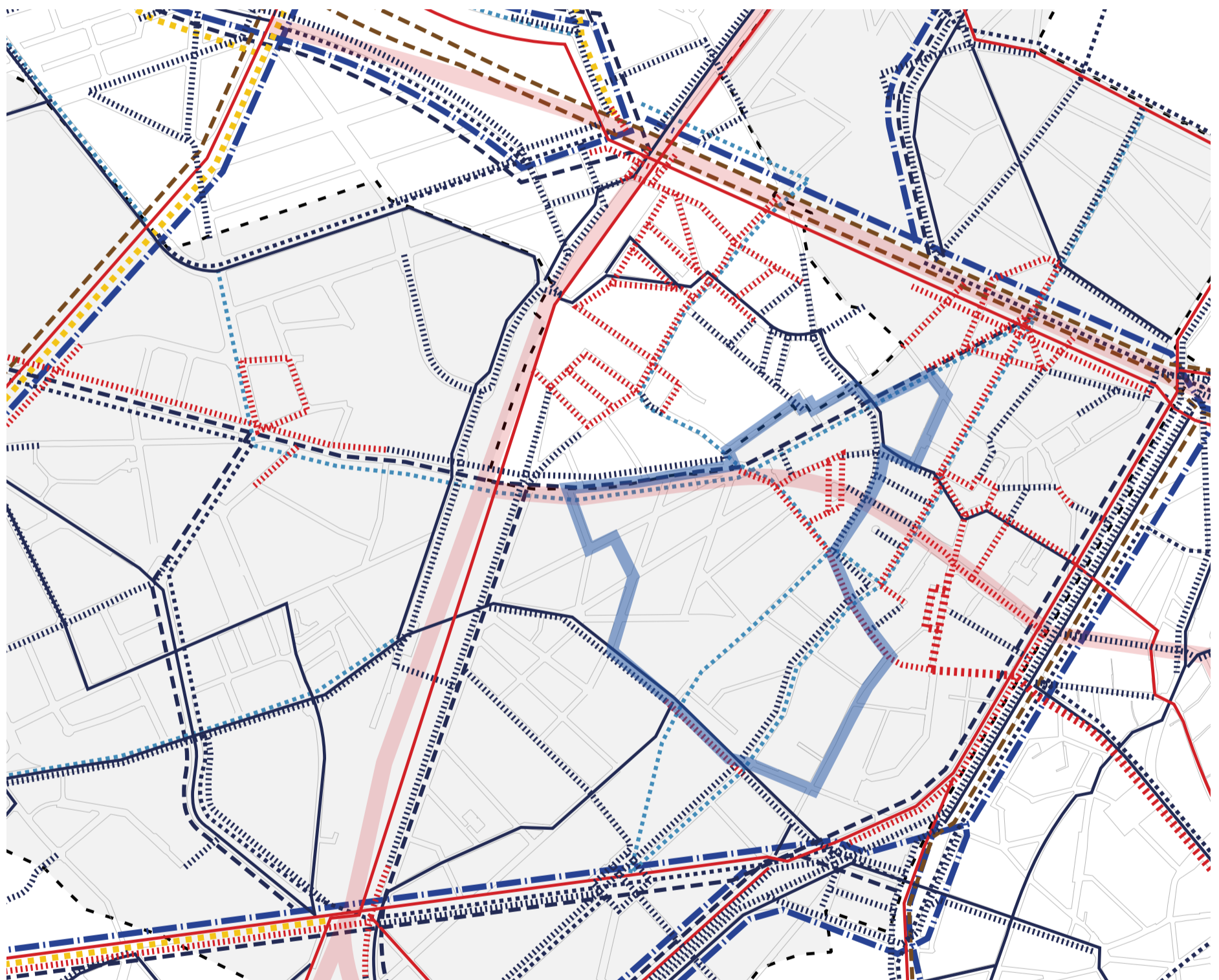
En terme de particules fines, le plan Good Move nous apprend que la commune de Molenbeek fait office de mauvais exemple face aux autres communes. Son niveau de dépassement des particules dans l'air est supérieur aux autres communes et cela peut avoir un impact sur la santé des habitants. Molenbeek est victime de son manque d'espaces verts et de sa grande densité d'espaces bâtis.

La jonction la plus intéressante en terme de mobilité dans le quartier est celle de la place des Étangs Noirs. Il s'agit d'un carrefour un peu chaotique selon les dires des habitants du quartier.

parkeerplaatsen zijn bijna altijd bezet en dit geeft een grijs, saai beeld aan de wijk.

Wat fijn stof betreft, blijkt uit het *Good Move*-plan dat de gemeente Molenbeek een slecht voorbeeld is in vergelijking met andere gemeenten. Het niveau van zwevende deeltjes in de lucht is hoger dan in andere gemeenten, en dit kan gevolgen hebben voor de gezondheid van de inwoners. Molenbeek is het slachtoffer van zijn gebrek aan groene ruimten en zijn hoge bebouwingsdichtheid.

Wat de mobiliteit betreft, is het interessante knooppunt in de wijk de Zwarte Vijversplein. Het is een nogal chaotisch kruispunt volgens de inwoners van de wijk.



- | | | |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|
| ⋯⋯⋯⋯⋯ Piéton CONFORT | ⋯⋯⋯⋯⋯ Piéton + | Transport public + hors voirie |
| — Vélo CONFORT | ⋯⋯⋯⋯⋯ Piéton + magistrale | ⋯⋯⋯⋯⋯ Transport public QUARTIER |
| - - - - - Voiture CONFORT | — Vélo + | |
| ⋯⋯⋯⋯⋯ Transport public CONFORT | - - - - - Voiture + | |
| ▬▬▬▬▬ Poids lourd CONFORT | ⋯⋯⋯⋯⋯ Transport public + | |

GOOD MOVE UNE VISION STRATÉGIQUE DE LA MOBILITÉ
GOOD MOVE EEN STRATEGISCHE VISIE OP MOBILITEIT

<https://mobilite-mobiliteit.brussels/nl/good-move>

OCCUPATION DU SOL BEAUCOUP TROP ÉLEVÉE

UN TAUX D'OCCUPATION
DES ÎLOTS DE 83%

LES INITIATIVES (PRIVÉES) DE
DÉMINÉRALISATION À PETITE ÉCHELLE
FOURNISSENT UN BON EXEMPLE

RISQUE ACCRU D'INONDATION À
L'AXE DES ÉTANGS NOIRS

DES CONDITIONS D'HYGIÈNE ET D'ENVIRONNEMENT PEU RASSURANTES

SOLS POTENTIELLEMENT POLLUÉS

POLLUTION DE L'AIR ALARMENTE

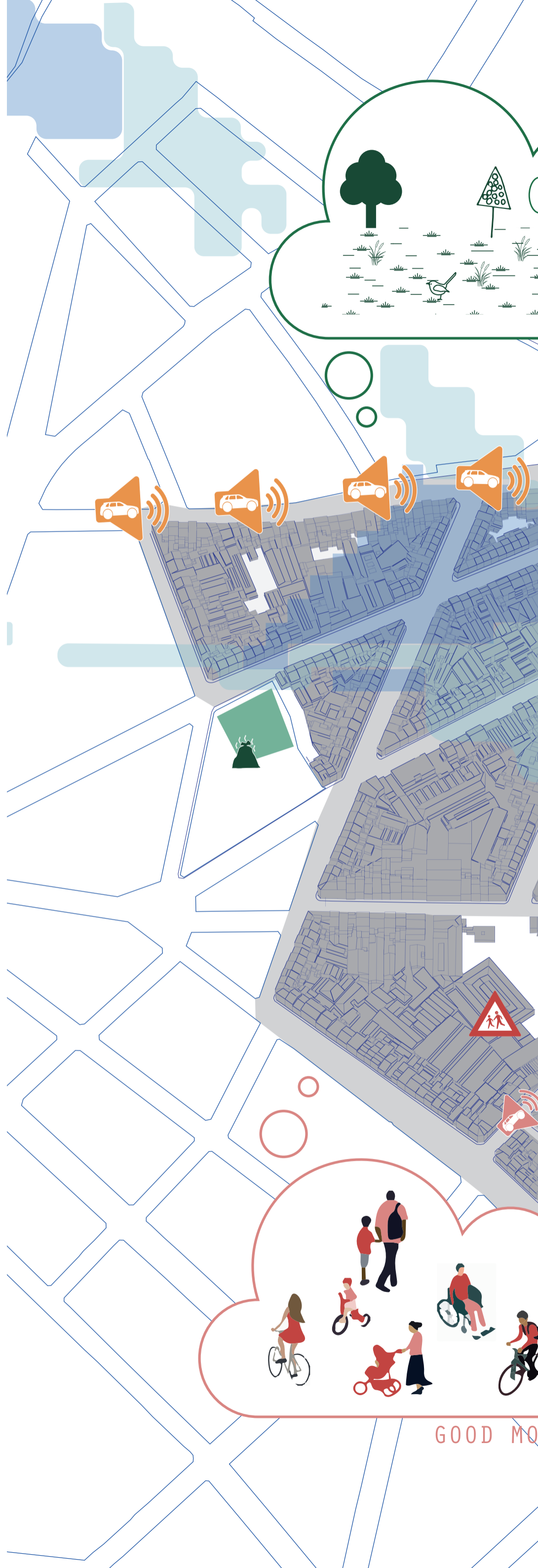
LA POLLUTION SONORE LIÉE À LA
HAUTE DENSITÉ ET AU TRAFIC

DES DÉCHETS DÉFIGURENT LES RUES

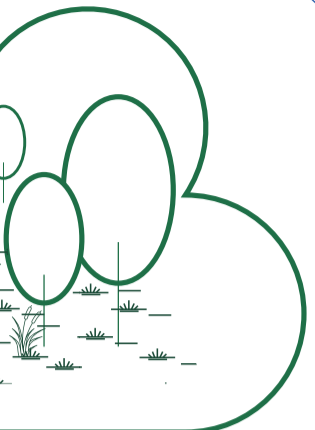
LE CONTEXTE STRATÉGIQUE INVITE À UNE APPROCHE AMBITIEUSE

DANS LA ZONE PRIORITAIRE DE
VERDOIEMENT SELON LE PRDD

LE PLAN GOOD MOVE CONFIRME
'TROP DE PARTICULES FINES'



GOOD MOVE



PRDD



VE

GRONDINNAME VEEL TE HOOG

EEN BEZETTINGSGRAAD VAN DE
BOUWBLOKKEN VAN 83%

KLEINSCHALIGE (PRIVATE)
ONTHARDINGSINITIATIVEN
GEVEN GOEDE VOORBEELD

VERHOOGD OVERSTROMINGSRISICO
AAN AS ZWARTE VIJVERS

CONDITIES GEZONDHEID EN LEEMILIEU NIET GERUSTSTELLEND

POTENTIEEL VERONTREINIGDE BODEM

LUCHTVERONTREINIGING ALARMEREND

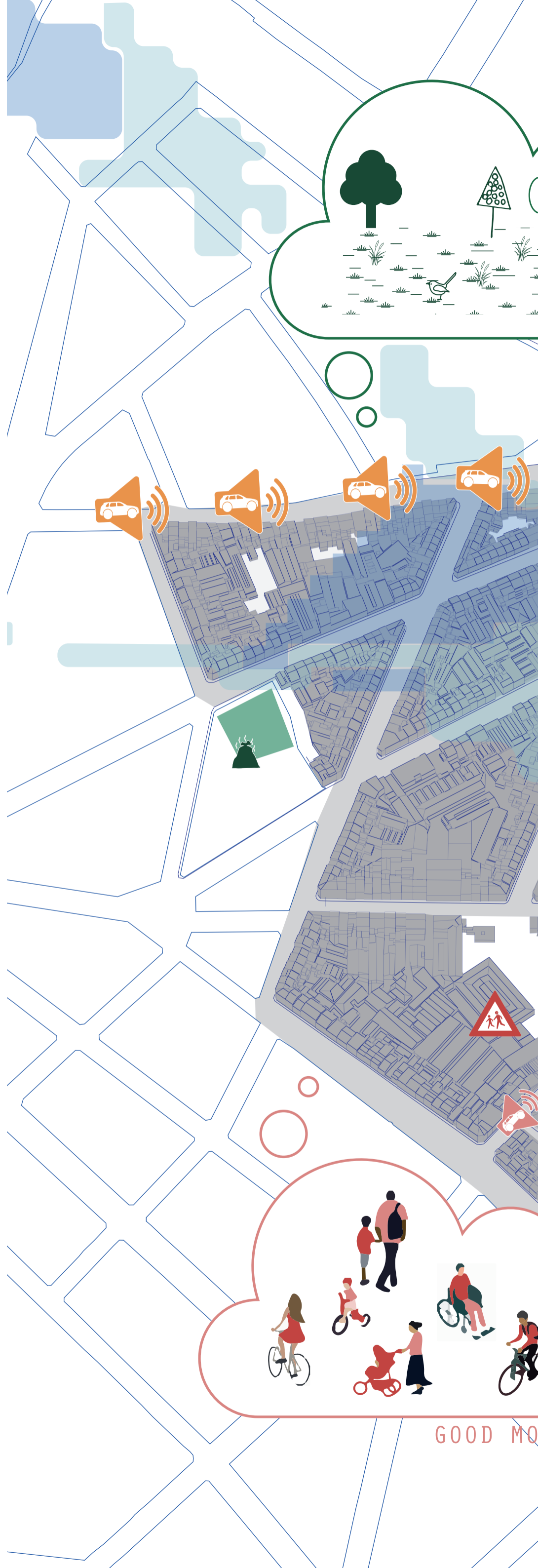
GELUIDSHINDER GELINKT AAN
HOGE DENSITEIT EN VERKEER

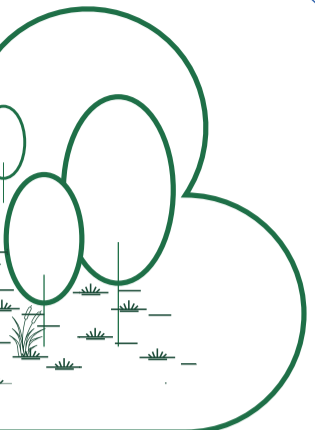
AFVAL ONTSIERT DE STRATEN

STRATEGISCHE CONTEXT NODIGT UIT TOT AMBITIEUZE AANPAK

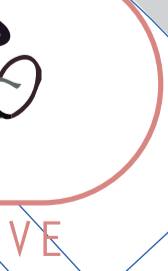
IN DE PRIORITAIRE VERGROENINGSZONE
VOLGENS HET GPDO

PLAN GOOD MOVE BEVESTIGT
'TE VEEL FIJN STOF'





PRDD



VE