

Contrat de quartier durable Jacquet

Duurzaam wijkcontract Jacquet

26.10.2021

CoQ n°4

WCo nr.4



Commission de Quartier

Wijkcommissie

CoQ n°1

Intro + premiers éléments du **diagnostic**

CoQ n°2

Avis sur le diagnostic

Travail sur les **objectifs & priorités** à mettre en oeuvre

CoQ n°3

Travail sur l'**avant-projet du programme de base**

CoQ n°4

Avis sur le **projet provisoire du programme de base** et du **rapport d'incidence environnemental**

Wijkcommissie nr. 1

Intro + eerste indicaties voor de **diagnose**

Wijkcommissie nr. 2

Mening over de **diagnose**

Werken aan de **doelstellingen & prioriteiten**

Wijkcommissie nr. 3

Werken aan **voorontwerp van het basisprogramma**

Wijkcommissie nr. 4

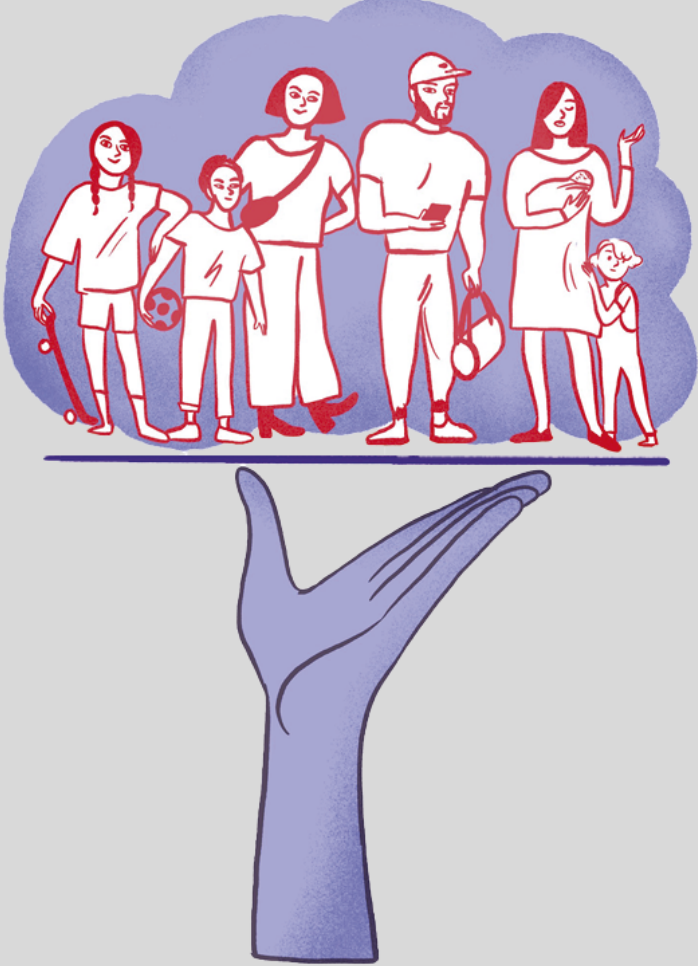
Mening over het **voorlopig ontwerp van het basisprogramma** en het **milieueffectenrapport**

6	Phase 3 - Elaboration du programme	10 May 2021	31 Jan 2022	267				Phase 3 - Elaboration du programme			
6.1	Elaboration d'un projet de programme	10 May 2021	16 Jul 2021	68				Elaboration d'un projet de programme			
6.2	Montage financier et opérationnel	10 May 2021	16 Jul 2021	68				Montage financier et opérationnel			
6.3	Planning de réalisation des opérations	10 May 2021	16 Jul 2021	68				Planning de réalisation des opérations			
6.4	Fiches de projet	10 May 2021	16 Jul 2021	68				Fiches de projet			
6.5	Ouverture de la boîte à idée	10 May 2021	10 May 2021	1				Ouverture de la boîte à idée			
6.6	CoQ n°3 — Construction du programme	22 Jun 2021	22 Jun 2021	1				CoQ n°3 — Construction du programme			
6.7	CA n°8 — Programme	25 Jun 2021	25 Jun 2021	1				CA n°8 — Programme			
6.8	Vacances d'été	1 Jul 2021	31 Aug 2021	62				Vacances d'été			
6.9	Adaptation suite CA	25 Jun 2021	12 Jul 2021	18				Adaptation suite CA			
6.10	Envoi documents au Collège	12 Jul 2021	16 Jul 2021	5				Envoi documents au Collège			
6.11	Présentation collège	16 Jul 2021	16 Jul 2021	1				Présentation collège			
6.12	Adaptation suite au Collège	19 Jul 2021	30 Jul 2021	12				Adaptation suite au Collège			
6.13	RIE	7 Jun 2021	31 Aug 2021	86				RIE			
6.14	1er appel à projets socio-éco	14 Jun 2021	25 Jul 2021	42				1er appel à projets socio-éco			
6.15	Jury socio-éco	17 Aug 2021	17 Aug 2021	1				Jury socio-éco			
6.16	Finalisation du dossier programme + RIE	16 Aug 2021	15 Oct 2021	61				Finalisation du dossier programme + RIE			
6.17	Traduction dossier de base	18 Oct 2021	5 Nov 2021	19				Traduction dossier de base			
6.18	Vacances de Toussaint	1 Nov 2021	7 Nov 2021	7				Vacances de Toussaint			
6.19	Enquête publique	8 Nov 2021	6 Dec 2021	29				Enquête publique			
6.20	CoQ n°4 — EP	26 Oct 2021	26 Oct 2021	1				CoQ n°4 — EP			
6.21	AG n°3 — Présentation du programme	16 Nov 2021	16 Nov 2021	1				AG n°3 — Présentation du programme			
6.22	Préparation commission de concertation	3 Dec 2021	17 Dec 2021	15				Préparation commission de concertation			
6.23	Commission de concertation	17 Dec 2021	17 Dec 2021	1				Commission de concertation			
6.24	Vacances de Noël	27 Dec 2021	7 Jan 2022	12				Vacances de Noël			
6.25	Adaptation suite à EP + CC	20 Dec 2021	7 Jan 2022	19				Adaptation suite à EP + CC			
6.26	Envoi pièces au conseil communal	7 Jan 2022	7 Jan 2022	1				Envoi pièces au conseil communal			

- **Enquête publique du 8 novembre au 8 décembre**
- **Commission de concertation le 17 décembre**

- **Processus de validation du projet de programme courant janvier 2022 au niveau communal (collège + conseil)**
- **Dépôt à l’administration régionale pour la fin mars 2022**
- **Processus d’approbation par le Gouvernement Régional finalisé pour la fin du 2^{ème} trimestre 2022**

CityTools



Contrat de quartier durable Jacquet

Projet de programme

Octobre 2021

Grounded Urbanism

TABLE DES MATIÈRES

1.	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES -SECTION 1-	11
2.	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES -SECTION 2-	51
3.	OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DU MAILLAGE URBAIN	57
4.	OPÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES	89
5.	ACTIONS DE REVITALISATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE	97
6.	ACTIONS DE PARTICIPATION	123
7.	ACTIONS DE COORDINATION, DE COMMUNICATION ET DE PARTICIPATION	129
8.	OPÉRATIONS DE RÉSERVE	137

ANNEXES	151
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL	153
EXEMPLES DE PHASAGES DÉTAILLÉS	159
IDENTIFICATION PRÉCISE DES BIENS IMMEUBLES DEVANT FAIRE L'OBJET D'ÉVENTUELLES MESURES D'EXPROPRIATION	163
DOSSIER PRÉPARATOIRE POUR L'INTRODUCTION D'UN OU PLUSIEURS DROITS DE PRÉEMPTION SUR LE PÉRIMÈTRE RETENU	173

Contrat de quartier durable Jacquet

Programme

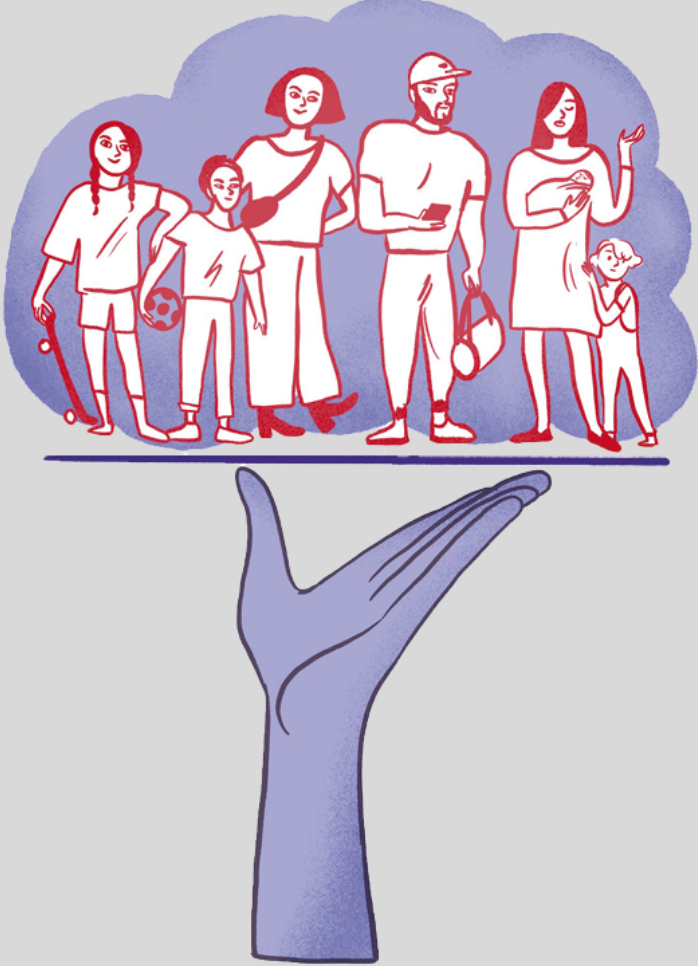
3

♦

- **Openbaar onderzoek van 8 november tot 8 december**
- **Overlegcommissie op 17 december**

- **Validatie proces van het voorontwerp van het programma gedurende januari 2022 op gemeentelijk niveau (college + raad)**
- **Indiening bij gewestelijke administratie tegen eind maart 2022**
- **Goedkeuringsproces door de Gewestregering Gouvernement afgerond tegen 2^{de} trimester van 2022**

CityTools



Contrat de quartier durable Jacquet

Projet de programme

Octobre 2021

Grounded Urbanism

TABLE DES MATIÈRES

1.	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES -SECTION 1-	11
2.	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES -SECTION 2-	51
3.	OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DU MAILLAGE URBAIN	57
4.	OPÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES	89
5.	ACTIONS DE REVITALISATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE	97
6.	ACTIONS DE PARTICIPATION	123
7.	ACTIONS DE COORDINATION, DE COMMUNICATION ET DE PARTICIPATION	129
8.	OPÉRATIONS DE RÉSERVE	137

ANNEXES

151

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

153

EXEMPLES DE PHASAGES DÉTAILLÉS

159

IDENTIFICATION PRÉCISE DES BIENS IMMEUBLES DEVANT FAIRE L'OBJET D'ÉVENTUELLES MESURES D'EXPROPRIATION

163

DOSSIER PRÉPARATOIRE POUR L'INTRODUCTION D'UN OU PLUSIEURS DROITS DE PRÉEMPTION SUR LE PÉRIMÈTRE RETENU

173

Contrat de quartier durable Jacquet Programme

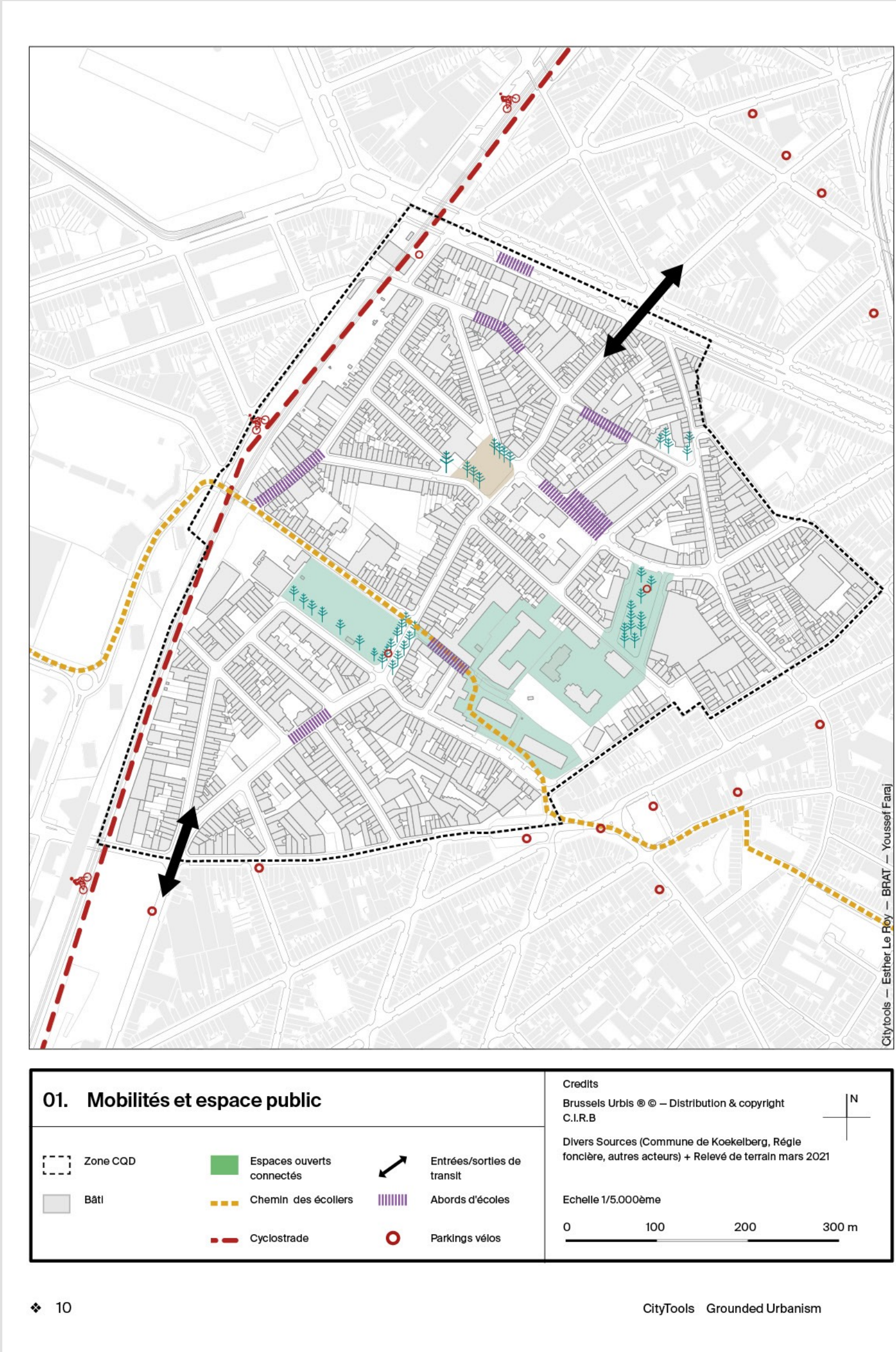
3 ♦

Les 5 enjeux pour le quartier

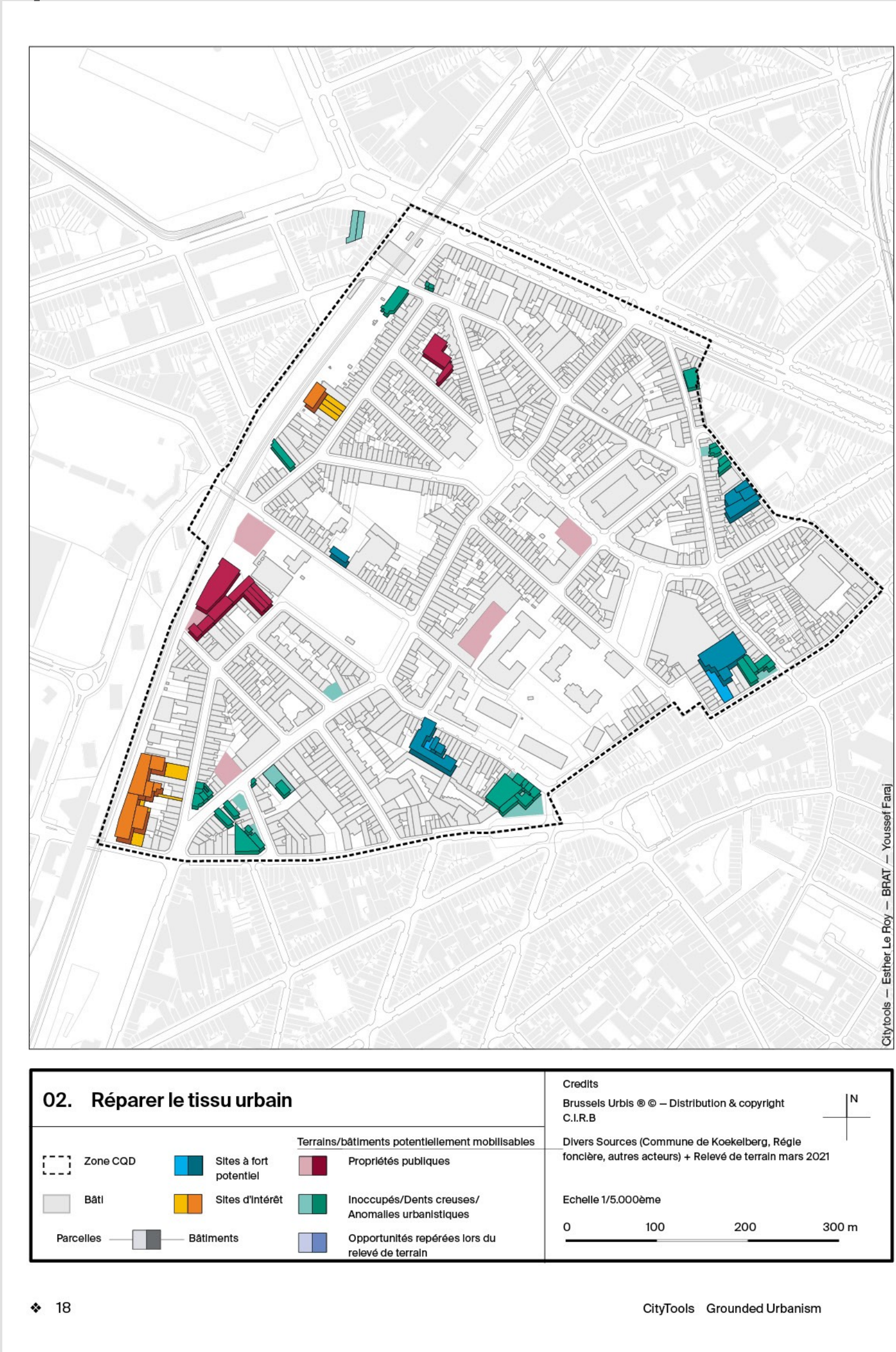
De 5 aandachtspunten voor de wijk

L'espace public comme pilier pour les interventions dans le cadre du CQD

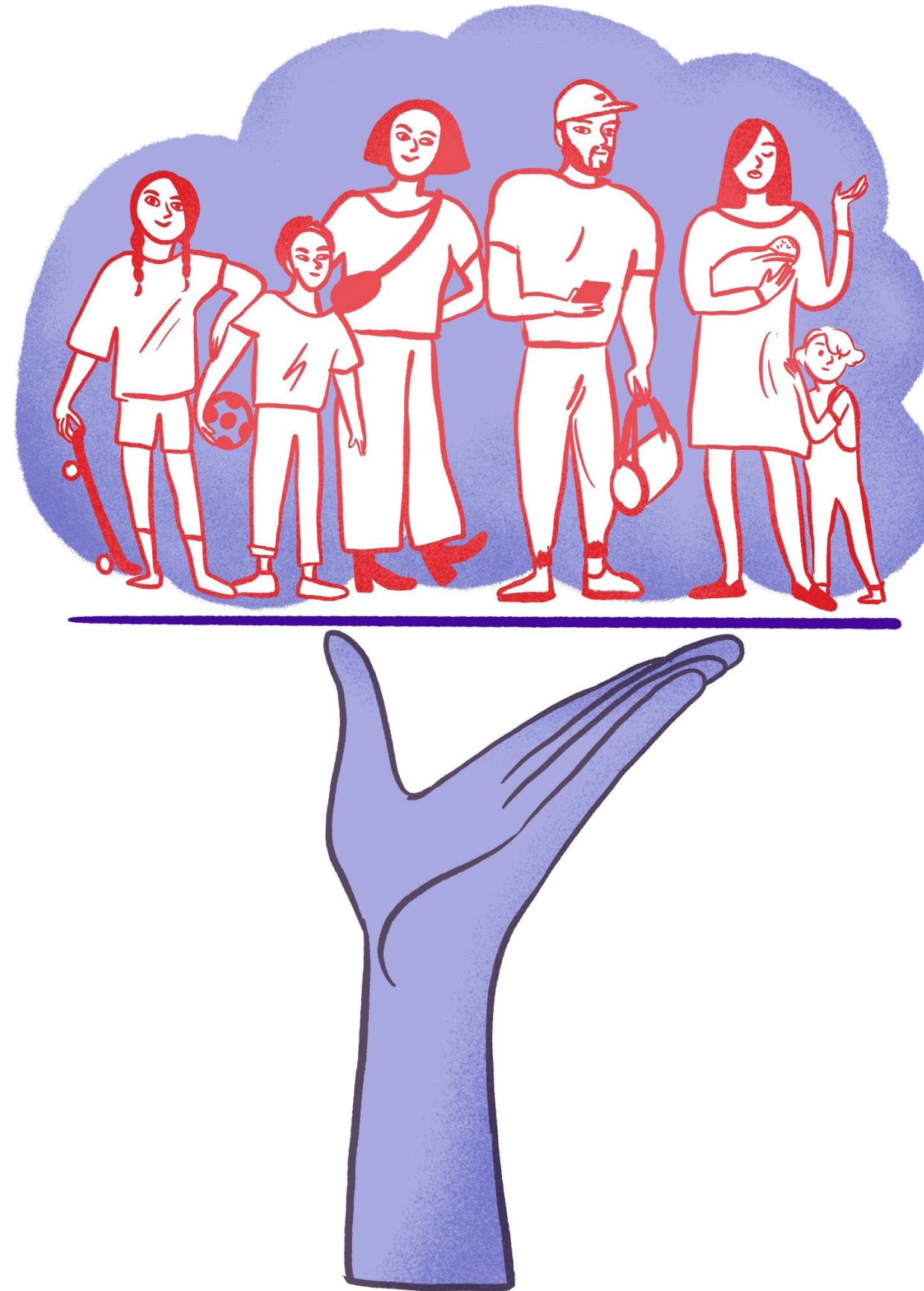
De openbare ruimte als pijler voor interventies in het kader van het DWC



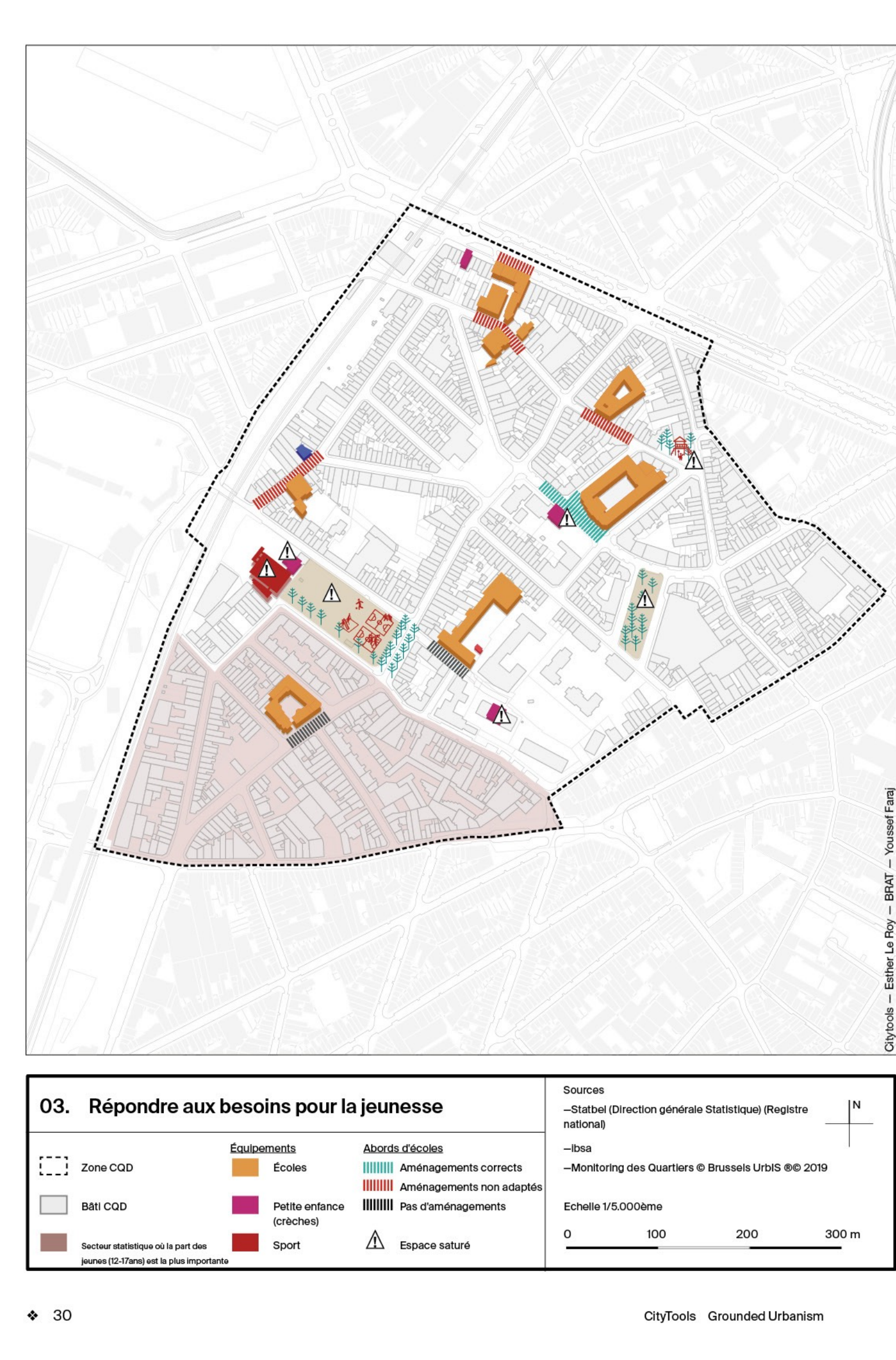
1. L'ESPACE PUBLIC COMME PILIER POUR LES INTERVENTIONS DANS LE CADRE DU CQD



2. RÉPARER LE TISSU URBAIN ET TROUVER DE LA PLACE



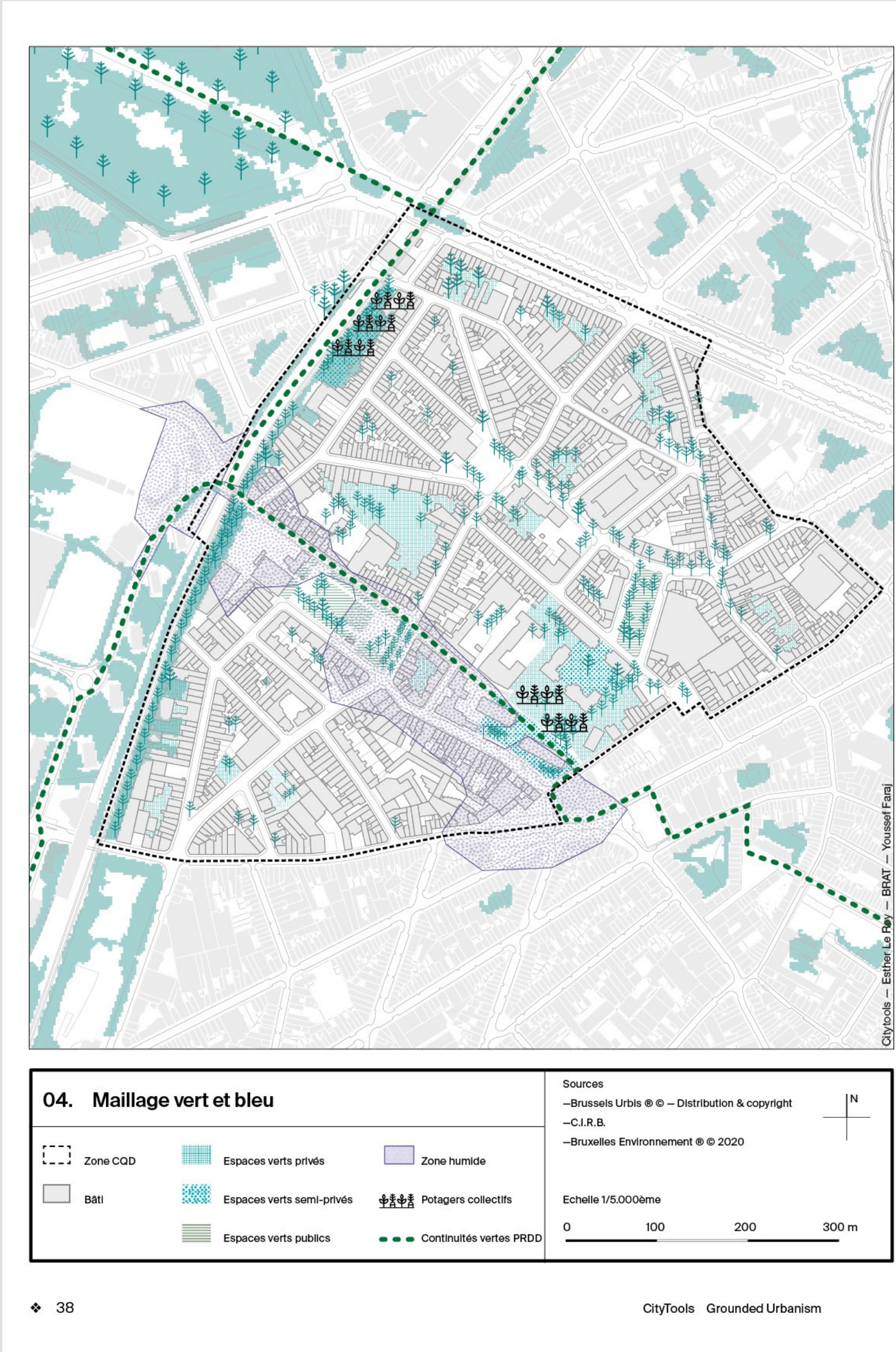
3. RÉPONDRE AUX PROBLÉMATIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES



4. RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA JEUNESSE

Inscrire le quartier dans le maillage vert et bleu

De wijk opnemen in het groen en blauw netwerk



5. INSCRIRE LE QUARTIER DANS LE MAILLAGE VERT ET BLEU

Positionnement pour le CQD

Positie innemen voor het DWC

- L'espace public est globalement en bon état
- Des axes saturés
- Des rues qui n'ont pas été rénovées depuis plus de 20 ans
- Des aménagements qui ne répondent plus à l'évolution des mobilités en ville
- Des conflits d'usage dans l'espace public entre différents usagers
- Une trop grande place laissée à la voiture
- Des profils façades à façades où la voiture utilise jusqu'à 70% de la largeur disponible



- De openbare ruimte is in het algemeen in goede staat
- Verzadigde assen
- Straten die al meer dan 20 jaar niet vernieuwd zijn
- Aanleg die niet langer beantwoorden aan de behoeften inzake stedelijke mobiliteit
- Tegenstellingen in het gebruik van de openbare ruimte
- Te veel ruimte vrijgehouden voor de auto
- Gevel tot gevel profielen waar de auto tot 70 % van de beschikbare breedte gebruikt



- L'espace public est globalement en bon état
- Des axes saturés
- Des rues qui n'ont pas été rénovées depuis plus de 20 ans
- Des aménagements qui ne répondent plus à l'évolution des mobilités en ville
- Des conflits d'usage dans l'espace public entre différents usagers
- Une trop grande place laissée à la voiture
- Des profils façades à façades où la voiture utilise jusqu'à 70% de la largeur disponible



- De openbare ruimte is in het algemeen in goede staat
- Verzadigde assen
- Straten die al meer dan 20 jaar niet vernieuwd zijn
- Aanleg die niet langer beantwoorden aan de behoeften inzake stedelijke mobiliteit
- Tegenstellingen in het gebruik van de openbare ruimte
- Te veel ruimte vrijgehouden voor de auto
- Gevel tot gevel profielen waar de auto tot 70 % van de beschikbare breedte gebruikt



- L'espace public est globalement en bon état
- Des axes saturés
- Des rues qui n'ont pas été rénovées depuis plus de 20 ans
- Des aménagements qui ne répondent plus à l'évolution des mobilités en ville
- Des conflits d'usage dans l'espace public entre différents usagers
- Une trop grande place laissée à la voiture
- Des profils façades à façades où la voiture utilise jusqu'à 70% de la largeur disponible



- De openbare ruimte is in het algemeen in goede staat
- Verzadigde assen
- Straten die al meer dan 20 jaar niet vernieuwd zijn
- Aanleg die niet langer beantwoorden aan de behoeften inzake stedelijke mobiliteit
- Tegenstellingen in het gebruik van de openbare ruimte
- Te veel ruimte vrijgehouden voor de auto
- Gevel tot gevel profielen waar de auto tot 70 % van de beschikbare breedte gebruikt



- Description du site
- Description du programme

- Plan de situation
- Photos de situation

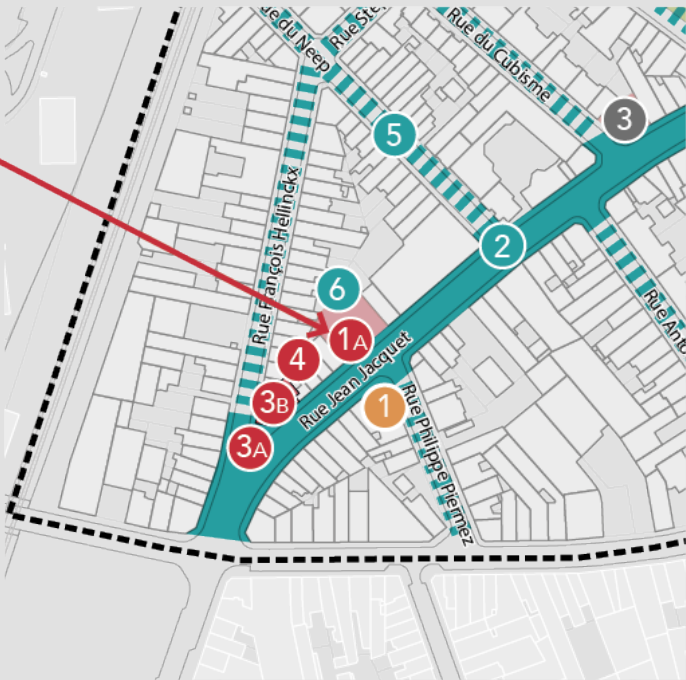
- Constats et motivations
- Publics cibles
- Description du projet
- Image programmatique
- Objectifs
- Conditions de réussite

1.1A

CRÈCHE COMMUNALE FRANCOPHONE DE 49 PLACES

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 45
PARCELLES	158/02R4
SIT. EXISTANTE	Terrain public à viabiliser
SUPERFICIE	± 600 m² au sol
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'habitation
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 4

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 980 m²
GABARIT	R+4
CONTENU	Crèche de 49 places



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Dans la situation actuelle :
- » Le quartier manque de places d'accueil en milieu de petite enfance.
 - » La crèche Bonhommet située rue Schmitz, 13, accueille 42 enfants dans des conditions problématiques (exiguïté des locaux, absence d'espaces extérieurs qualitatifs, absence de bureaux et infrastructures confortables pour le personnel, absence d'espaces siestes dans les sections...)
 - » Le quartier souffre d'un manque d'espaces extérieurs et de plaines de jeux pour les petits.
 - » Le quartier présente une pyramide des âges avec de nombreux enfants en bas âge.
 - » La dent creuse de la rue Jean Jacquet est une anomalie urbanistique, propriété communale, qu'il convient de traiter dans le cadre du CQD.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les familles en recherche de place en milieu de petite enfance.

DESCRIPTIF DU PROJET

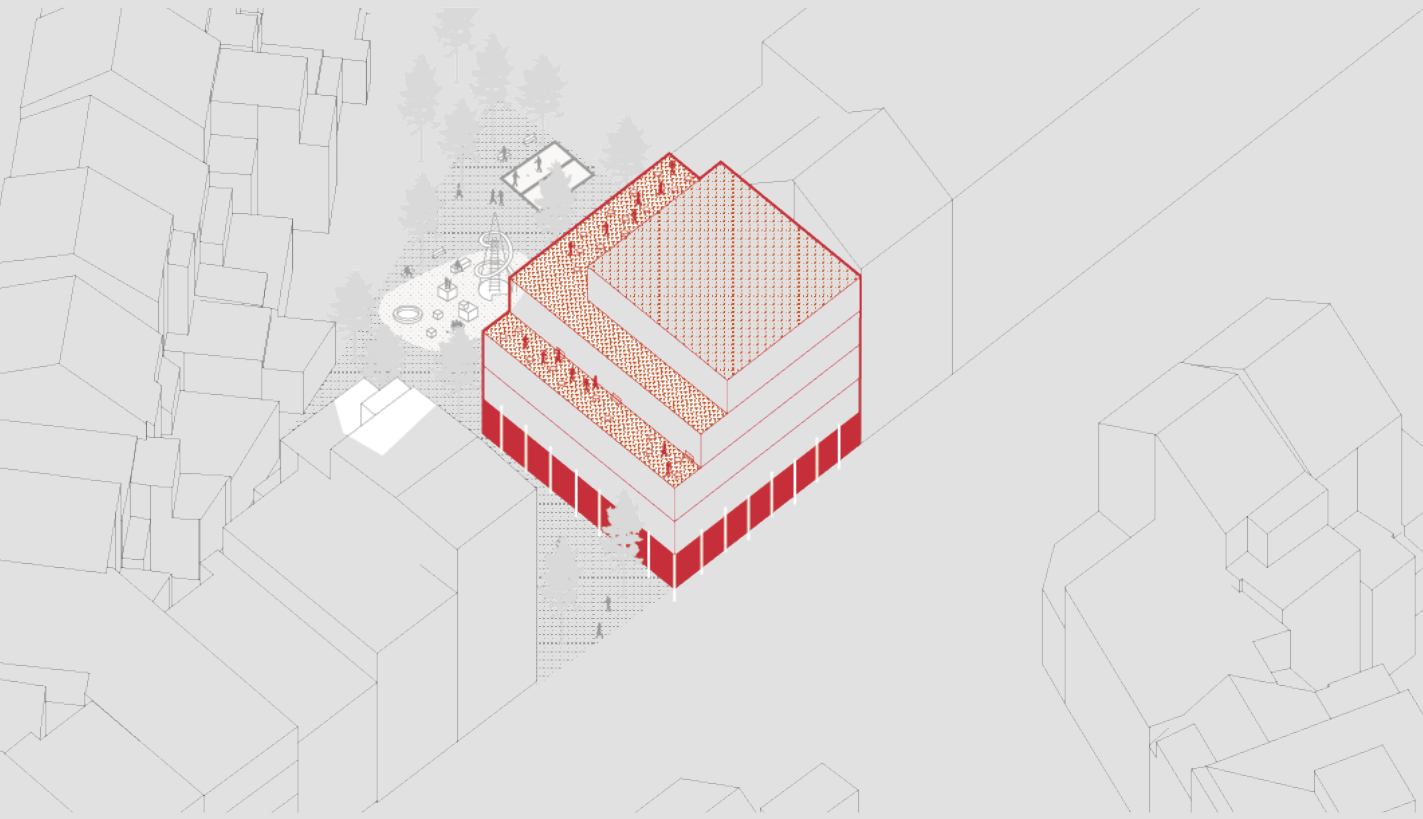
Pour pallier à la question du manque de places en milieu de petite enfance dans le quartier et résoudre la problématique de la large dent creuse adressée rue Jean Jacquet,

- 45, le projet vise à :
- » la création d'un équipement de quartier de type infrastructure petite enfance ;
 - » l'activation du front bâti et l'amélioration de la situation existante ;
 - » résoudre le problème de places en accueil petite enfance dans le sud du quartier en transférant la crèche Bonhommet (42 places) dans la nouvelle infrastructure et en augmentant sa capacité de 14% (7 places) ;
 - » récupérer les locaux de la crèche Bonhommet pour créer une nouvelle infrastructure de proximité (voir fiche 11B) ;
 - » la création d'une nouvelle plaine de jeux pour le quartier (voir fiche 3.6) ;
 - » en fonction des configurations spatiales du projet d'architecture, le mur pignon de la rue Jean Jacquet, 53 sera traité avec une végétalisation (plantes grimpantes) et/ou un projet artistique de fresque urbaine par exemple.
 - » en fonction des configurations spatiales du projet d'architecture, des toits terrasses pourront être exploités pour des zones de jeux par exemple. En fonction également de l'avis SIAMU.

Des frais de dépollution du sol sont inclus dans le plan financier provisoire et prévisionnel étant donné que les études préliminaires ont mis en lumière la présence d'une pollution de sol sur les couches superficielles du terrain. Des mouvements de terre seront a priori nécessaires.



IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS

- » Adopter une vision d'ensemble pour les opérations de la crèche, la plaine de jeux (voir fiche 3.6) et la requalification de la rue Jean Jacquet (voir fiche 31).
- » Agréation de la structure par l'ONE.
- » Inscrire la crèche dans le plan 'Good Food' de Bruxelles Environnement et viser à minima le label '2 fourchettes'.
- » L'ensemble des installations de l'espace de la structure d'accueil devront être accessibles aux PMR.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- » Intégrer le BMA dans le processus.
- » Intégrer la stratégie be.sustainable de Bruxelles Environnement dans le projet pour atteindre des enjeux de durabilité
- » Inclure, dans le CSC auteur de projet, la nécessité de consulter l'équipe actuelle de la crèche Bonhommet lors des premières phases d'esquisse et avant-projet. Cela pour s'assurer de la pleine rationalité du bâtiment et de ses abords.

- Description du site
- Description du programme

- Plan de situation
- Photos de situation

- Constats et motivations
- Publics cibles
- Description du projet
- Image programmatique
- Objectifs
- Conditions de réussite

1.1A

CRÈCHE COMMUNALE FRANCOPHONE DE 49 PLACES

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 45
PARCELLES	158/02R4
SIT. EXISTANTE	Terrain public à viabiliser
SUPERFICIE	± 600 m² au sol
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'habitation
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 4

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 980 m²
GABARIT	R+4
CONTENU	Crèche de 49 places



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Dans la situation actuelle :
- » Le quartier manque de places d'accueil en milieu de petite enfance.
 - » La crèche Bonhommet située rue Schmitz, 13, accueille 42 enfants dans des conditions problématiques (exiguïté des locaux, absence d'espaces extérieurs qualitatifs, absence de bureaux et infrastructures confortables pour le personnel, absence d'espaces siestes dans les sections...)
 - » Le quartier souffre d'un manque d'espaces extérieurs et de plaines de jeux pour les petits.
 - » Le quartier présente une pyramide des âges avec de nombreux enfants en bas âge.
 - » La dent creuse de la rue Jean Jacquet est une anomalie urbanistique, propriété communale, qu'il convient de traiter dans le cadre du CQD.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les familles en recherche de place en milieu de petite enfance.

DESCRIPTIF DU PROJET

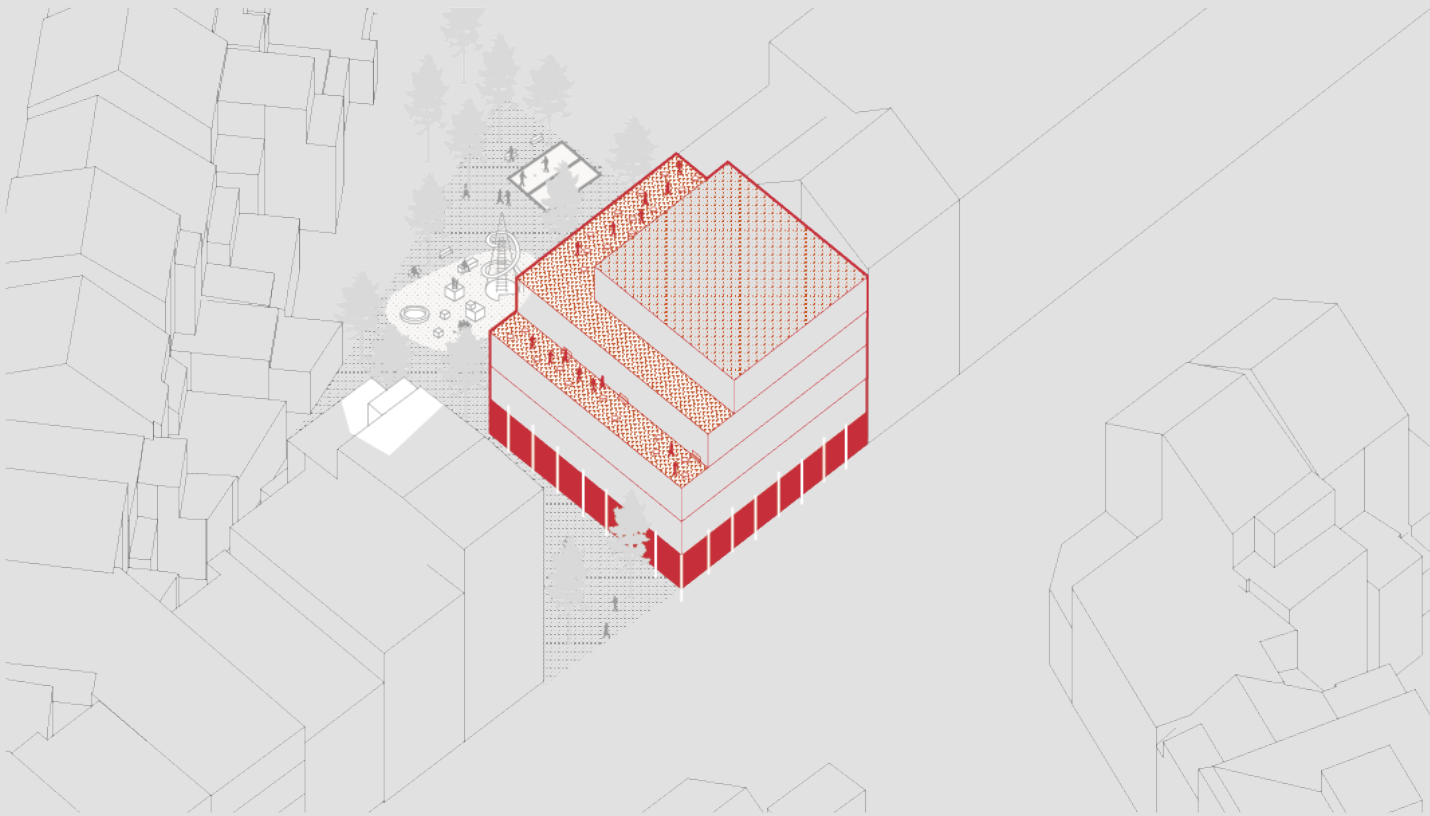
Pour pallier à la question du manque de places en milieu de petite enfance dans le quartier et résoudre la problématique de la large dent creuse adressée rue Jean Jacquet,

- 45, le projet vise à :
- » la création d'un équipement de quartier de type infrastructure petite enfance ;
 - » l'activation du front bâti et l'amélioration de la situation existante ;
 - » résoudre le problème de places en accueil petite enfance dans le sud du quartier en transférant la crèche Bonhommet (42 places) dans la nouvelle infrastructure et en augmentant sa capacité de 14% (7 places) ;
 - » récupérer les locaux de la crèche Bonhommet pour créer une nouvelle infrastructure de proximité (voir fiche 11B) ;
 - » la création d'une nouvelle plaine de jeux pour le quartier (voir fiche 3.6) ;
 - » en fonction des configurations spatiales du projet d'architecture, le mur pignon de la rue Jean Jacquet, 53 sera traité avec une végétalisation (plantes grimpantes) et/ou un projet artistique de fresque urbaine par exemple.
 - » en fonction des configurations spatiales du projet d'architecture, des toits terrasses pourront être exploités pour des zones de jeux par exemple. En fonction également de l'avis SIAMU.

Des frais de dépollution du sol sont inclus dans le plan financier provisoire et prévisionnel étant donné que les études préliminaires ont mis en lumière la présence d'une pollution de sol sur les couches superficielles du terrain. Des mouvements de terre seront a priori nécessaires.



IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS

- » Adopter une vision d'ensemble pour les opérations de la crèche, la plaine de jeux (voir fiche 3.6) et la requalification de la rue Jean Jacquet (voir fiche 3.1).
- » Agréation de la structure par l'ONE.
- » Inscrire la crèche dans le plan 'Good Food' de Bruxelles Environnement et viser à minima le label '2 fourchettes'.
- » L'ensemble des installations de l'espace de la structure d'accueil devront être accessibles aux PMR.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- » Intégrer le BMA dans le processus.
- » Intégrer la stratégie be.sustainable de Bruxelles Environnement dans le projet pour atteindre des enjeux de durabilité
- » Inclure, dans le CSC auteur de projet, la nécessité de consulter l'équipe actuelle de la crèche Bonhommet lors des premières phases d'esquisse et avant-projet. Cela pour s'assurer de la pleine rationalité du bâtiment et de ses abords.

- Beschrijving van de site
- Beschrijving van het programma

- Plattegrond
- Foto’s situatie

- Bevindingen en motivaties
- Doelgroepen
- Beschrijving van het project
- Programmatisch beeld
- Doelstellingen
- Voorwoorden van succes

1.1A

CRÈCHE COMMUNALE FRANCOPHONE DE 49 PLACES

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 45
PARCELLES	158/02R4
SIT. EXISTANTE	Terrain public à viabiliser
SUPERFICIE	± 600 m² au sol
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'habitation
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 4



DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 980 m²
GABARIT	R+4
CONTENU	Crèche de 49 places

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Dans la situation actuelle :
- » Le quartier manque de places d'accueil en milieu de petite enfance.
 - » La crèche Bonhommet située rue Schmitz, 13, accueille 42 enfants dans des conditions problématiques (exiguïté des locaux, absence d'espaces extérieurs qualitatifs, absence de bureaux et infrastructures confortables pour le personnel, absence d'espaces siestes dans les sections...)
 - » Le quartier souffre d'un manque d'espaces extérieurs et de plaines de jeux pour les petits.
 - » Le quartier présente une pyramide des âges avec de nombreux enfants en bas âge.
 - » La dent creuse de la rue Jean Jacquet est une anomalie urbanistique, propriété communale, qu'il convient de traiter dans le cadre du CQD.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les familles en recherche de place en milieu de petite enfance.

DESCRIPTIF DU PROJET

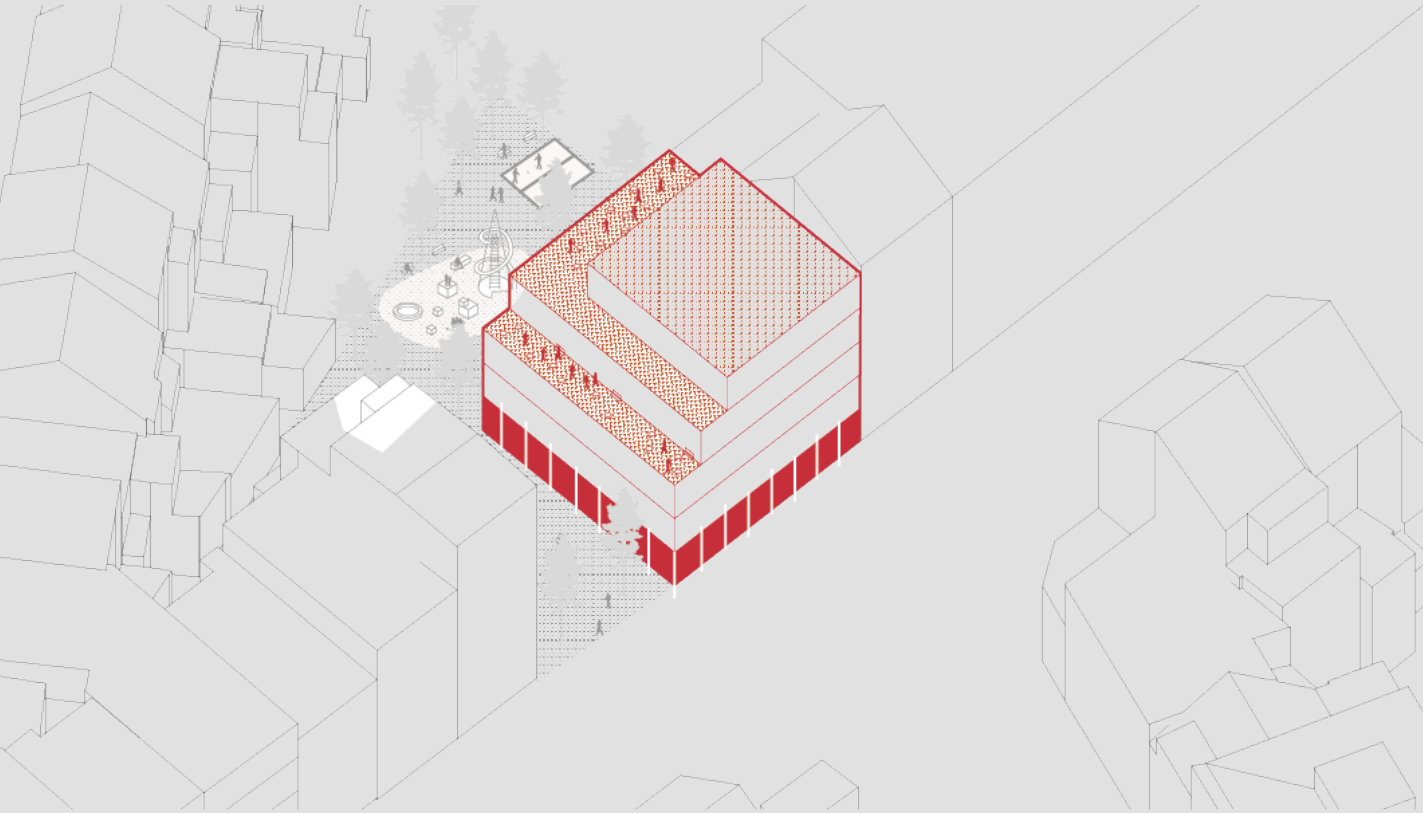
Pour pallier à la question du manque de places en milieu de petite enfance dans le quartier et résoudre la problématique de la large dent creuse adressée rue Jean Jacquet,

- 45, le projet vise à :
- » la création d'un équipement de quartier de type infrastructure petite enfance ;
 - » l'activation du front bâti et l'amélioration de la situation existante ;
 - » résoudre le problème de places en accueil petite enfance dans le sud du quartier en transférant la crèche Bonhommet (42 places) dans la nouvelle infrastructure et en augmentant sa capacité de 14% (7 places) ;
 - » récupérer les locaux de la crèche Bonhommet pour créer une nouvelle infrastructure de proximité (voir fiche 11B) ;
 - » la création d'une nouvelle plaine de jeux pour le quartier (voir fiche 3.6) ;
 - » en fonction des configurations spatiales du projet d'architecture, le mur pignon de la rue Jean Jacquet, 53 sera traité avec une végétalisation (plantes grimpantes) et/ou un projet artistique de fresque urbaine par exemple.
 - » en fonction des configurations spatiales du projet d'architecture, des toits terrasses pourront être exploités pour des zones de jeux par exemple. En fonction également de l'avis SIAMU.

Des frais de dépollution du sol sont inclus dans le plan financier provisoire et prévisionnel étant donné que les études préliminaires ont mis en lumière la présence d'une pollution de sol sur les couches superficielles du terrain. Des mouvements de terre seront a priori nécessaires.



IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS

- » Adopter une vision d'ensemble pour les opérations de la crèche, la plaine de jeux (voir fiche 3.6) et la requalification de la rue Jean Jacquet (voir fiche 3.1).
- » Agréation de la structure par l'ONE.
- » Inscrire la crèche dans le plan 'Good Food' de Bruxelles Environnement et viser à minima le label '2 fourchettes'.
- » L'ensemble des installations de l'espace de la structure d'accueil devront être accessibles aux PMR.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- » Intégrer le BMA dans le processus.
- » Intégrer la stratégie be.sustainable de Bruxelles Environnement dans le projet pour atteindre des enjeux de durabilité
- » Inclure, dans le CSC auteur de projet, la nécessité de consulter l'équipe actuelle de la crèche Bonhommet lors des premières phases d'esquisse et avant-projet. Cela pour s'assurer de la pleine rationalité du bâtiment et de ses abords.

- Porteurs du projet
- Partenariats envisagés

- Plan financier provisoire et prévisionnel
- Phasage

- Projets de référence

- Recommandations RIE

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

» Commune de Koekelberg
Division II
Cellule petite enfance
» ONE

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RELEVÉ GÉOMÈTRE			2.022 €
FRAIS DE DÉPOLLUTION			80.000 €
FRAIS DE DÉFRAIEMENT 0,8%			25.728 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			283.179 €
TVA ÉTUDES 21%			59.467 €
CONSTRUCTION DE LA CRÈCHE 49 PLACES	± 980 M²	2.064 €/M² HT	2.022.704 €
TVA 21%			424.768 €
ASSURANCE 2,5%			50.568 €
CSS 2,4%			48.545 €
RÉVISION DES PRIX 10%			244.747 €
TOTAL	± 980 M²	3.308 €/M² TVAC	3.241.728 €
REPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			3.241.728 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		2.917.555 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10 %		324.173 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2023	DÉBUT DE L'AVANT-PROJET. FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME.
2024	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2026	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2028	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIERES OCCUPATIONS DES LIEUX. EVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

❖ 14

CityToolsGrounded Urbanism

PROJETS DE RÉFÉRENCE	
	
	
REF. 1 Crèche Pilouk • CQD Koekelberg Historique • 2019 • Baumanns-Deffet architectes • Photos Séverin Malaud © urban.brussels	
RECOMMANDATIONS RIE	
➤ Favoriser l'insertion socio-professionnelle (embauche de personnel local issu des filières d'ISP) ou favoriser les parents à la recherche d'un emploi/formation.	➤ Utilisation de matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...
➤ Maximiser la capacité d'accueil de la crèche (pour une augmentation plus importante du nombre de places dans le quartier).	➤ Développer une (partie des) toiture(s) verte(s), végétaliser les façades.
➤ Le cas échéant, travailler avec Opensource.brussels pour la gestion de l'eau de pompage pendant le chantier.	➤ Prévoir un compost dans le jardin adjacent, à disposition de la crèche et du quartier.
➤ Dans le nouveau bâtiment, viser l'exemplarité en matière de gestion de l'eau (stockage et temporisation de l'eau de pluie, réutilisation dans le bâtiment, limitation des consommations, réutilisation de l'eau grise et/ou de sa chaleur...).	➤ Opter pour les langes lavables ou au moins compostables.
	➤ Prévoir une zone de dépose minute, des locaux confortables pour le stockage des poussettes, ainsi que des emplacements de stationnement pour vélos et vélos cargo en rue devant la crèche ou à l'entrée du parc arrière, afin de favoriser ces modes de transport par rapport à la voiture.

Contrat de quartier durable Jacquet

Programme

15 ❖

- Porteurs du projet
- Partenariats envisagés

- Plan financier provisoire et prévisionnel
- Phasage

- Projets de référence

- Recommandations RIE

PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Commune de Koekelberg
Division II
Cellule petite enfance
⇒ ONE

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RELEVÉ GÉOMÈTRE			2.022 €
FRAIS DE DÉPOLLUTION			80.000 €
FRAIS DE DÉFRAIEMENT 0,8%			25.728 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			283.179 €
TVA ÉTUDES 21%			59.467 €
CONSTRUCTION DE LA CRÈCHE 49 PLACES	± 980 M²	2.064 €/M² HT	2.022.704 €
TVA 21%			424.768 €
ASSURANCE 2,5%			50.568 €
CSS 2,4%			48.545 €
REVISION DES PRIX 10%			244.747 €
TOTAL	± 980 M²	3.308 €/M² TVAC	3.241.728 €

REPARTITION BUDGÉTAIRE

PART CQD			3.241.728 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		2.917.555 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10 %		324.173 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2023	DÉBUT DE L'AVANT-PROJET. FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME.
2024	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2026	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2028	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIÈRES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

❖ 14

CityTools Grounded Urbanism

PROJETS DE RÉFÉRENCE



REF. 1 Crèche Pilouk • CQD Koekelberg Historique • 2019 • Baumans-Deffet architectes • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

⇒ Favoriser l'insertion socio-professionnelle (embauche de personnel local issu des filières d'ISP) ou favoriser les parents à la recherche d'un emploi/formation.

⇒ Maximiser la capacité d'accueil de la crèche (pour une augmentation plus importante du nombre de places dans le quartier).

⇒ Le cas échéant, travailler avec Opensource.brussels pour la gestion de l'eau de pompage pendant le chantier.

⇒ Dans le nouveau bâtiment, viser l'exemplarité en matière de gestion de l'eau (stockage et temporisation de l'eau de pluie, réutilisation dans le bâtiment, limitation des consommations, réutilisation de l'eau grise et/ou de sa chaleur...).

⇒ Utilisation de matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...

⇒ Développer une (partie des) toiture(s) verte(s), végétaliser les façades.

⇒ Prévoir un compost dans le jardin adjacent, à disposition de la crèche et du quartier.

⇒ Opter pour les langes lavables ou au moins compostables.

⇒ Prévoir une zone de dépose minute, des locaux confortables pour le stockage des poussettes, ainsi que des emplacements de stationnement pour vélos et vélos cargo en rue devant la crèche ou à l'entrée du parc arrière, afin de favoriser ces modes de transport par rapport à la voiture.

Contrat de quartier durable Jacquet Programme

15 ❖

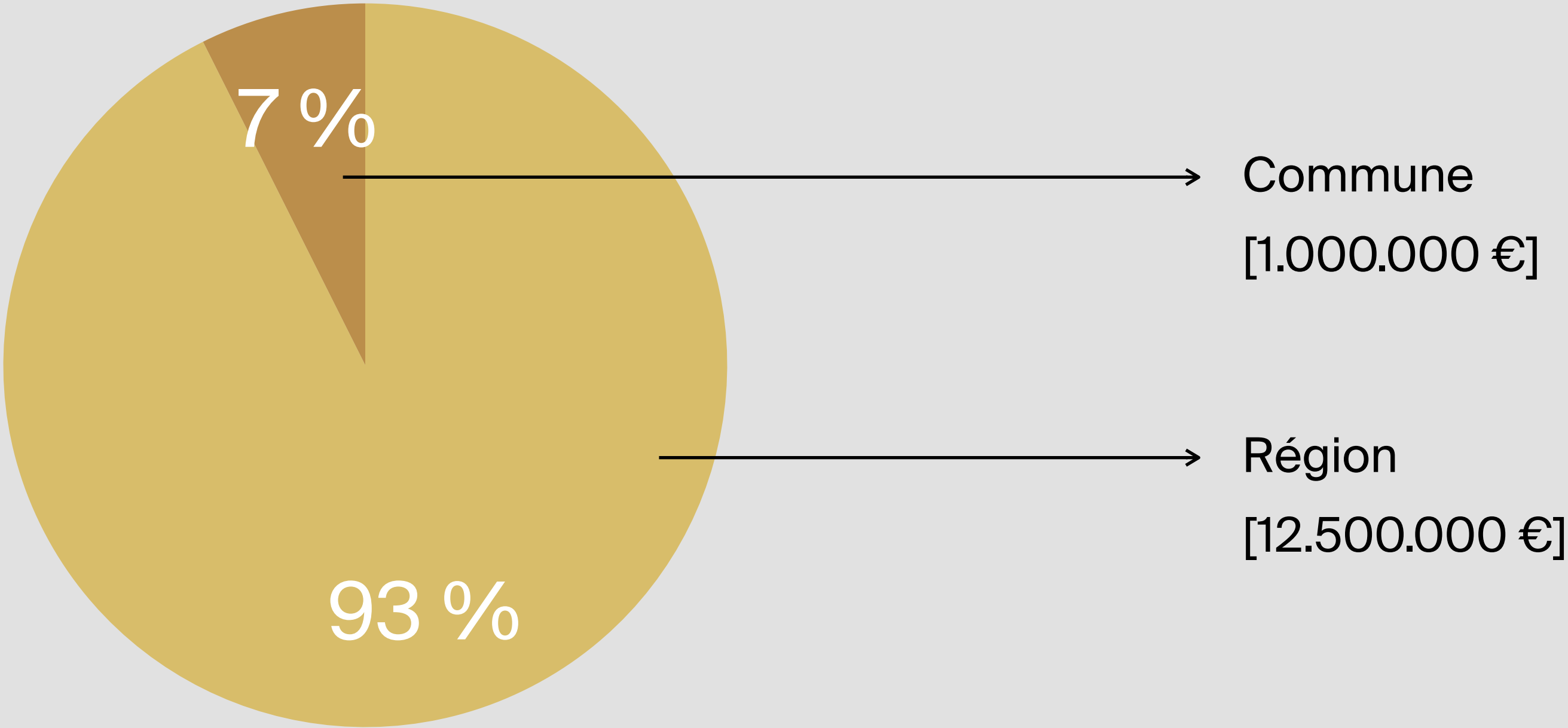
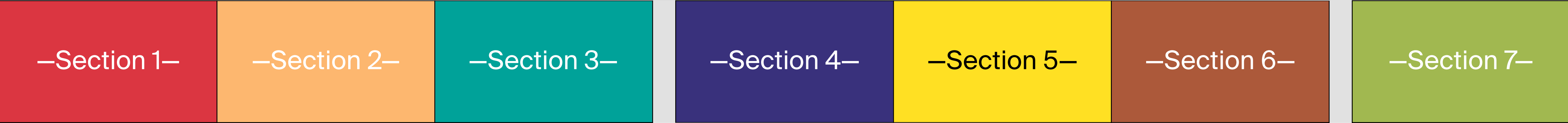
- Aanbevelingen milieueffectenrapport

PHASAGE	
ANNÉE	DESCRIPTION
2022	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2023	DÉBUT DE L'AVANT-PROJET. FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME.
2024	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2026	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2028	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIÈRES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

Contenu du programme

Inhoud van het programma

—Section 1—			—Section 2—			—Section 3—			—Section 4—			—Section 5—			—Section 6—			—Section 7—		
— Logement assimilé au logement social — Infrastructures de proximité			— Logements conventionnés			— Requalification des espaces publics et du maillage urbain			— Opérations environnementales			— Actions de revitalisation sociétale et économique			— Actions de participation			— Coordination et fonctionnement pour le CQD		
— Woning gelijkgesteld met sociale woning — Lokale infrastructuur			—Geconvectioneerde woningen			— Herkwalificatie van openbare ruimte en het stedelijk weefsel			— Milieu-operaties			— Sociale en economische herwaarderingsacties			— Participatieve acties			— Coördinatie en werking voor het DWC		
									jusqu’à 20 %									jusqu’à 10 %		
Total général : 13.500.000 €																				



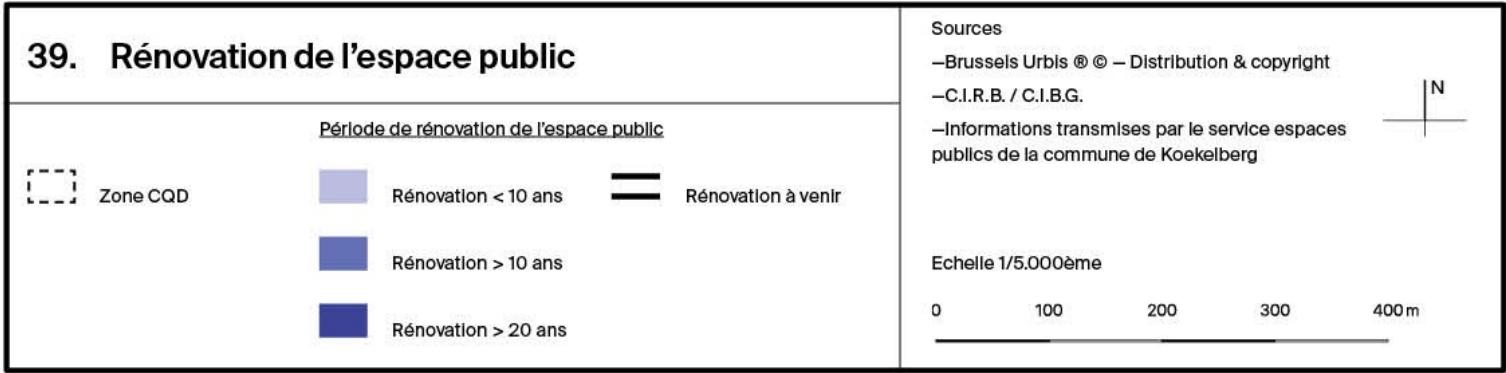
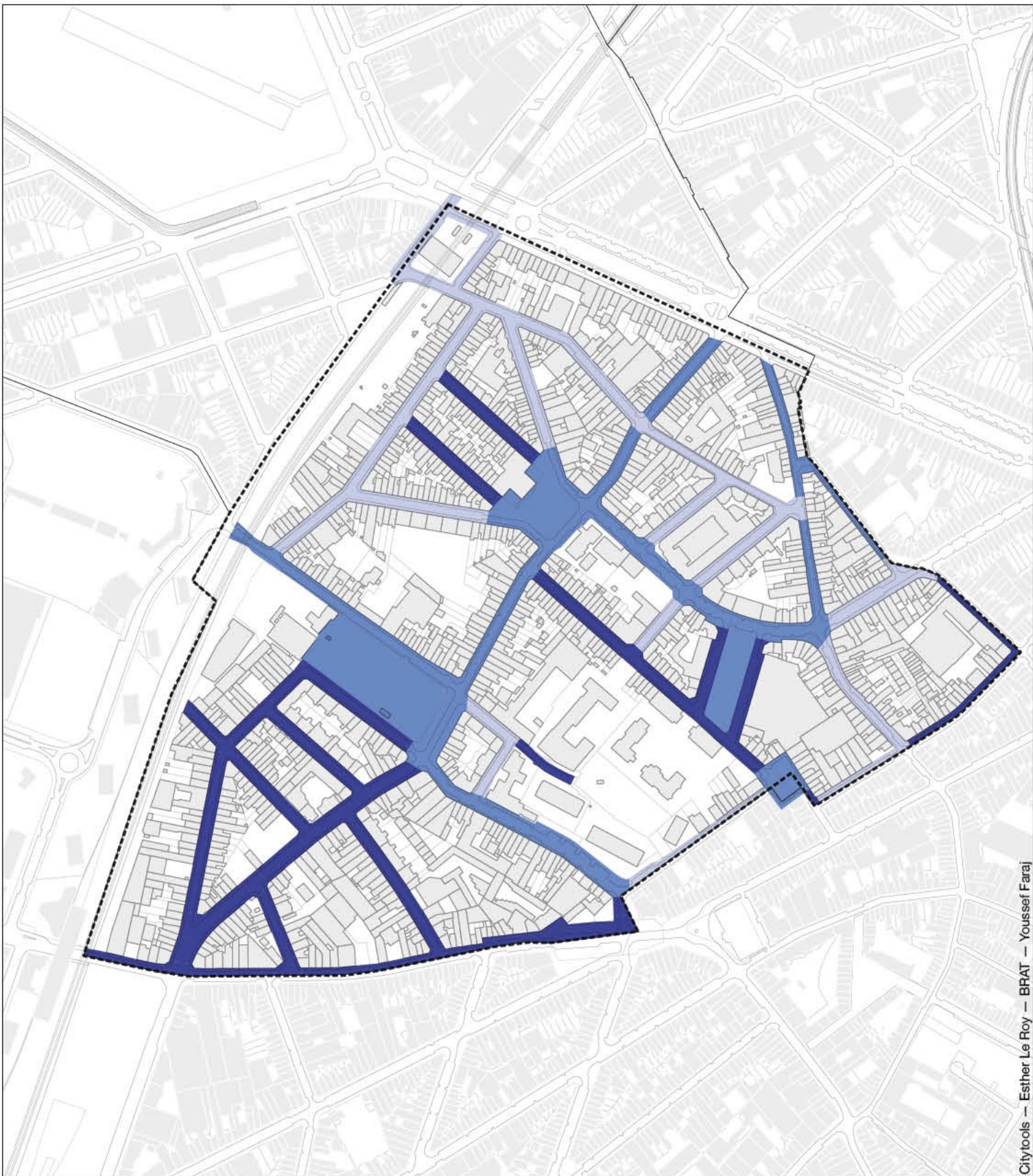
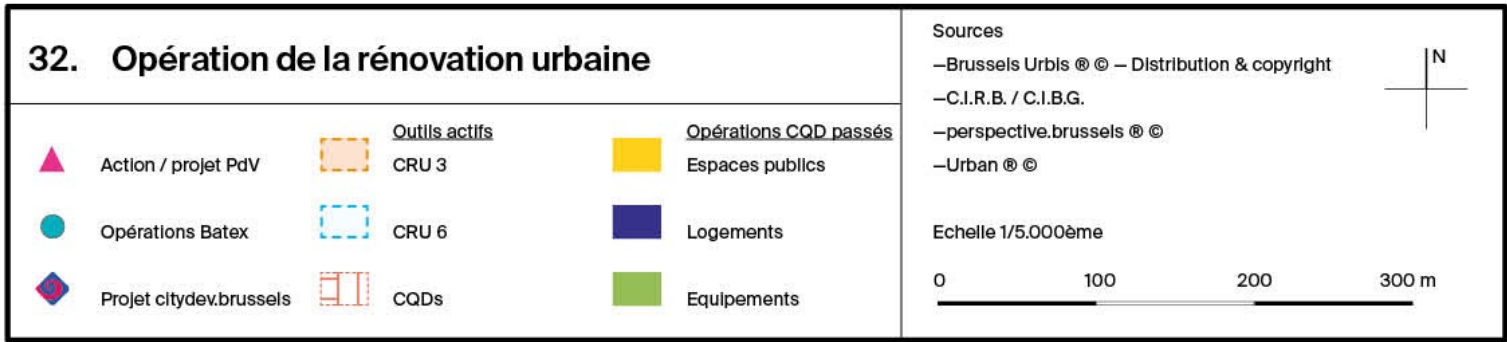
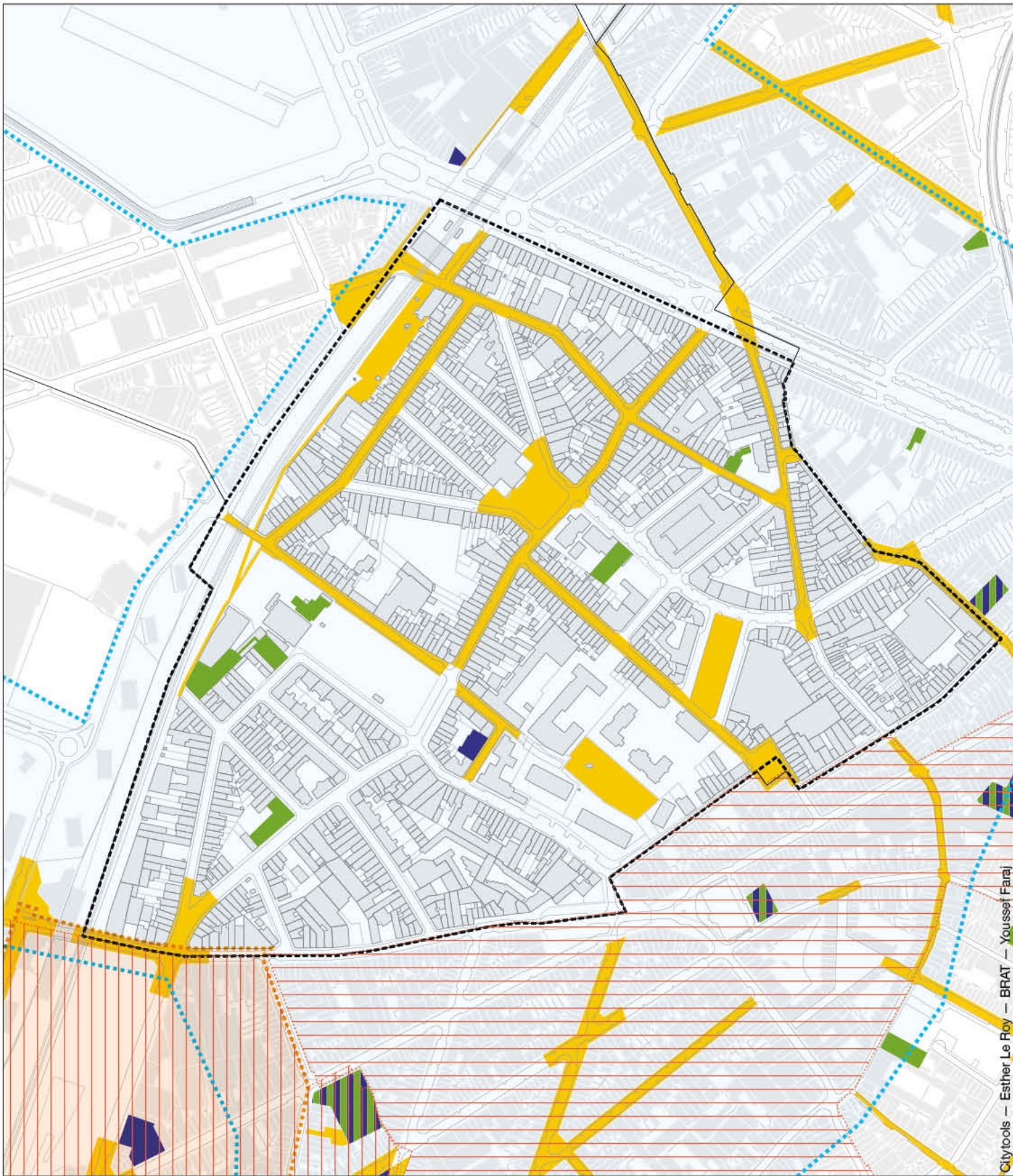
Total général : 13.500.000 €

Avant-projet de programmation

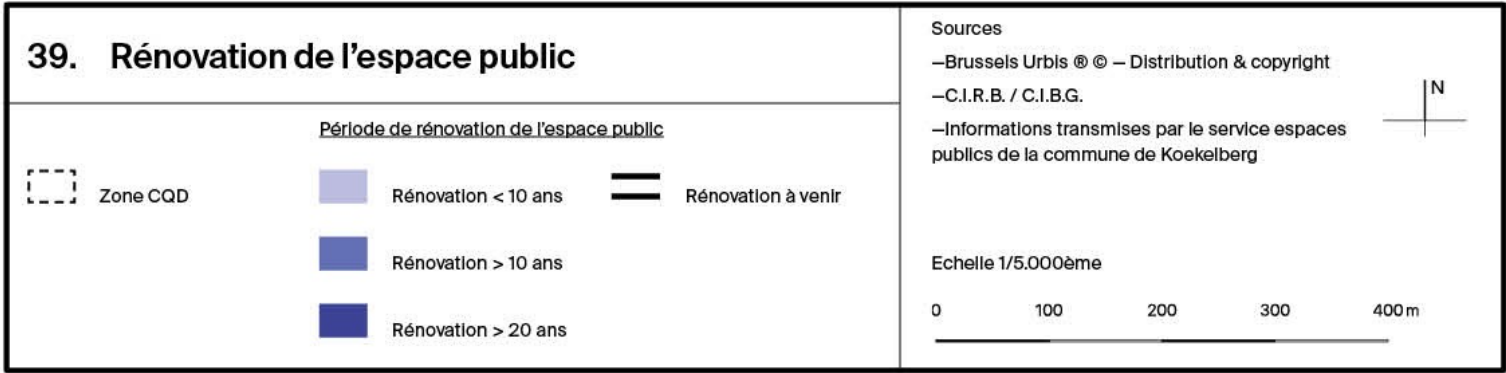
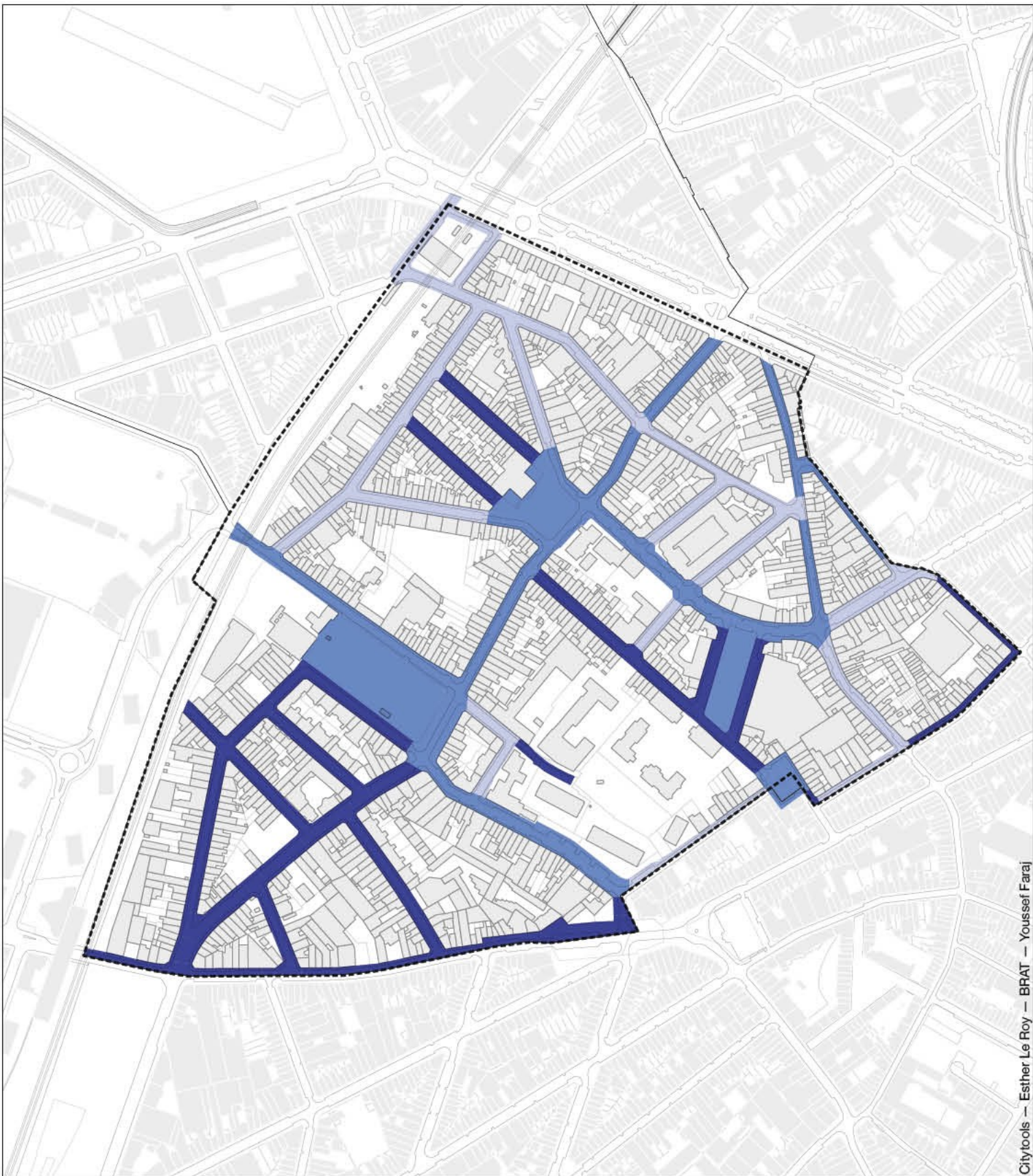
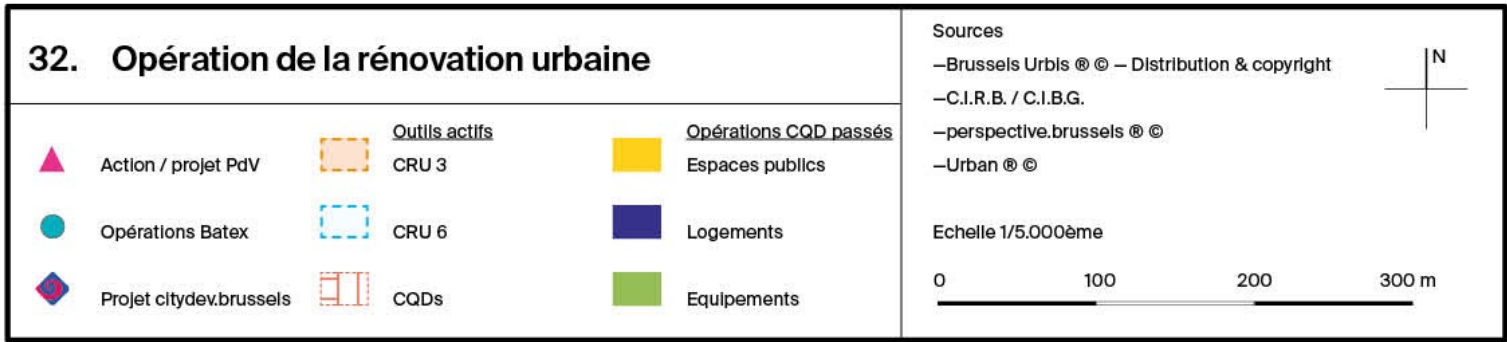
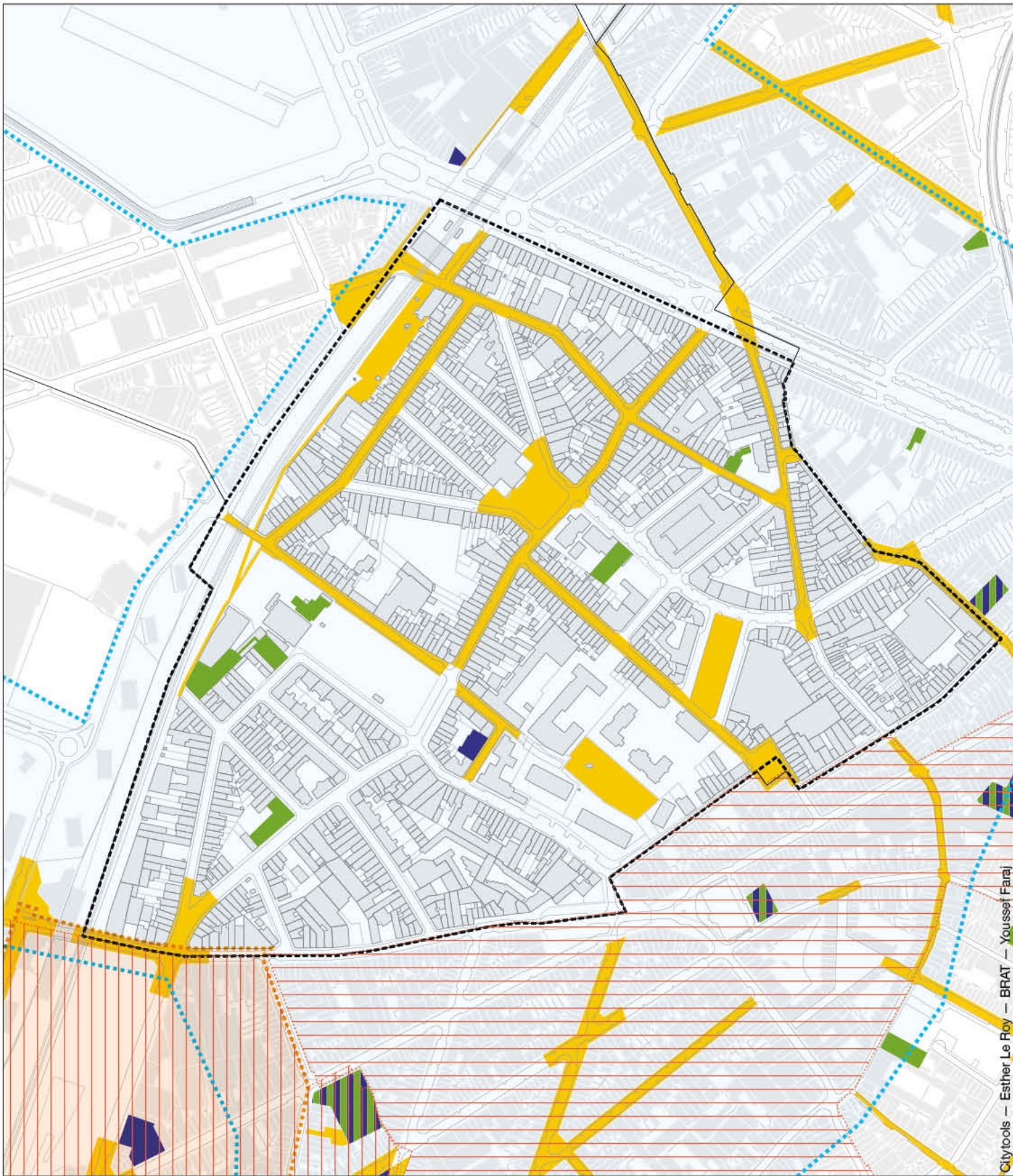
Voorontwerp van de programmatie

L'espace public
Publieke ruimte

- **Partir de l'amélioration de l'espace public dans le CQD**
- La partie nord du périmètre qui a fait l'objet de nombreuses opérations de la rénovation urbaine
- La partie sud du périmètre qui n'a pas fait l'objet de rénovation depuis plus de 20 ans
- Certains profils de voirie de la partie sud qui ne sont pas ou plus adaptés à l'évolution des mobilités et des attendus de nombreux habitants
- Le trafic de transit sur l'axe Jean Jacquet – Eglise Saint-Anne qui apparait comme un problème pour la vie de quartier

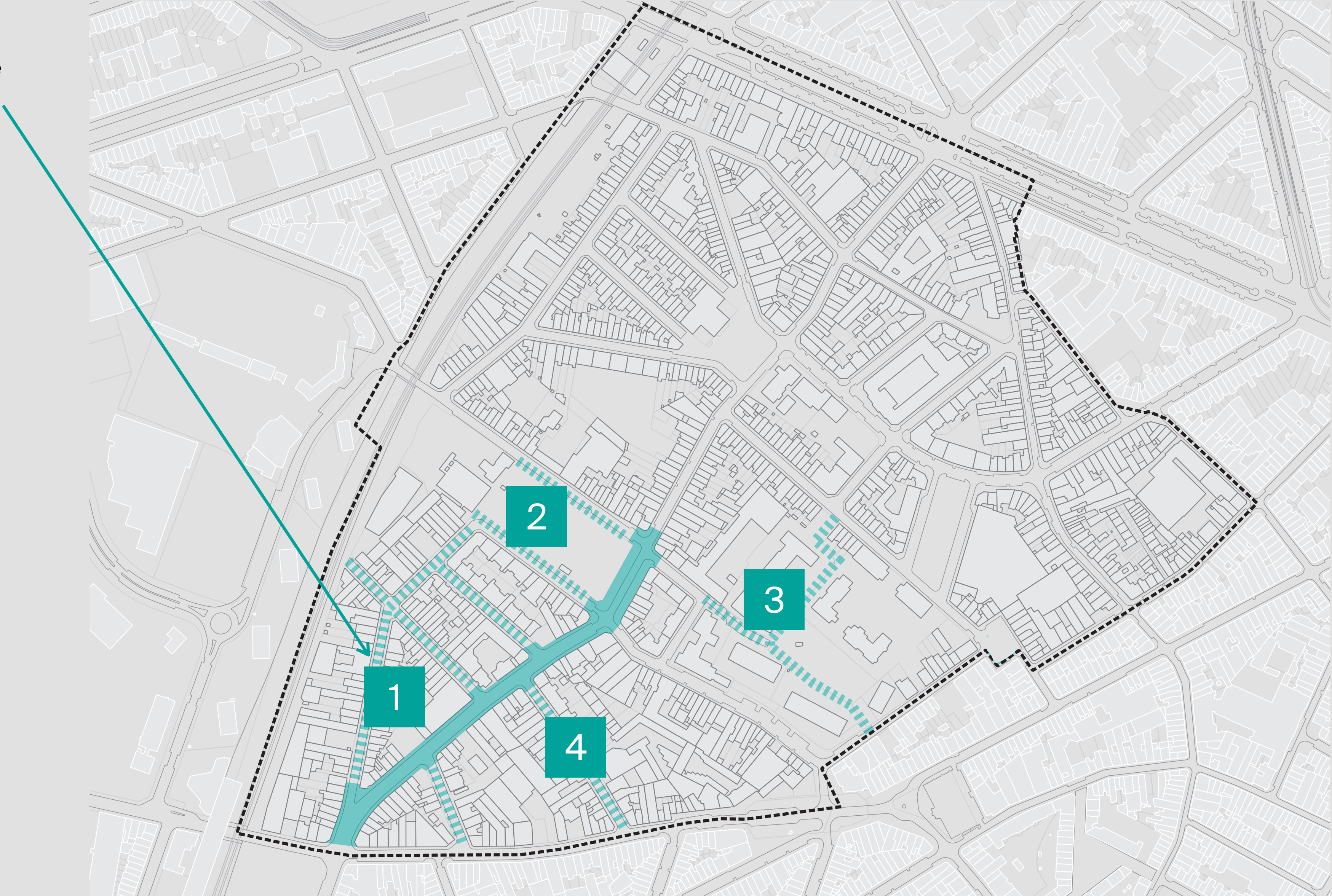


- De verfraaiing van de openbare ruimte als uitgangspunt in het DWC
- Talrijke stadsvernieuwingsoperaties vonden plaats in het noordelijk deel van de perimeter
- Het zuidelijk deel van de perimeter, werd al meer dan 20 jaar niet gerenoveerd
- Bepaalde wegprofielen in het zuidelijke deel zijn niet of niet meer aangepast aan de evolutie van de mobiliteit en de verwachtingen van veel inwoners
- Het doorgaand verkeer op de Jean Jacquet - Sint-Annakerk- as blijkt een probleem te vormen voor het leven in de wijk



1— Rue Jean Jacquet

Problème du trafic de transit et de la qualité de l'espace public

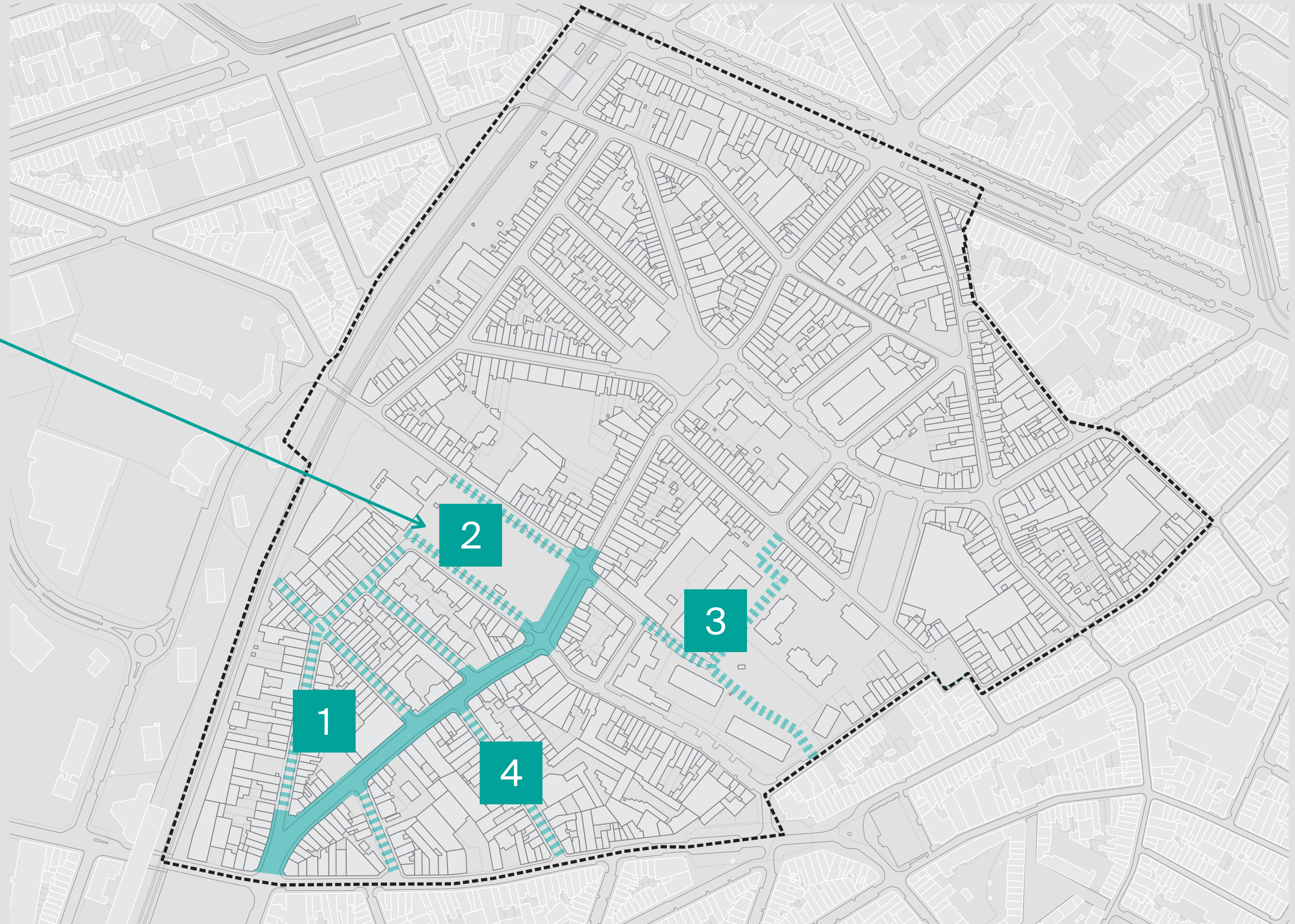


1— Rue Jean Jacquet

Problème du trafic de transit et de la qualité de l'espace public

2— Pourtours du parc Victoria

Question des aménagements défensifs et du manque de lien entre le parc et la ville



1— Rue Jean Jacquet

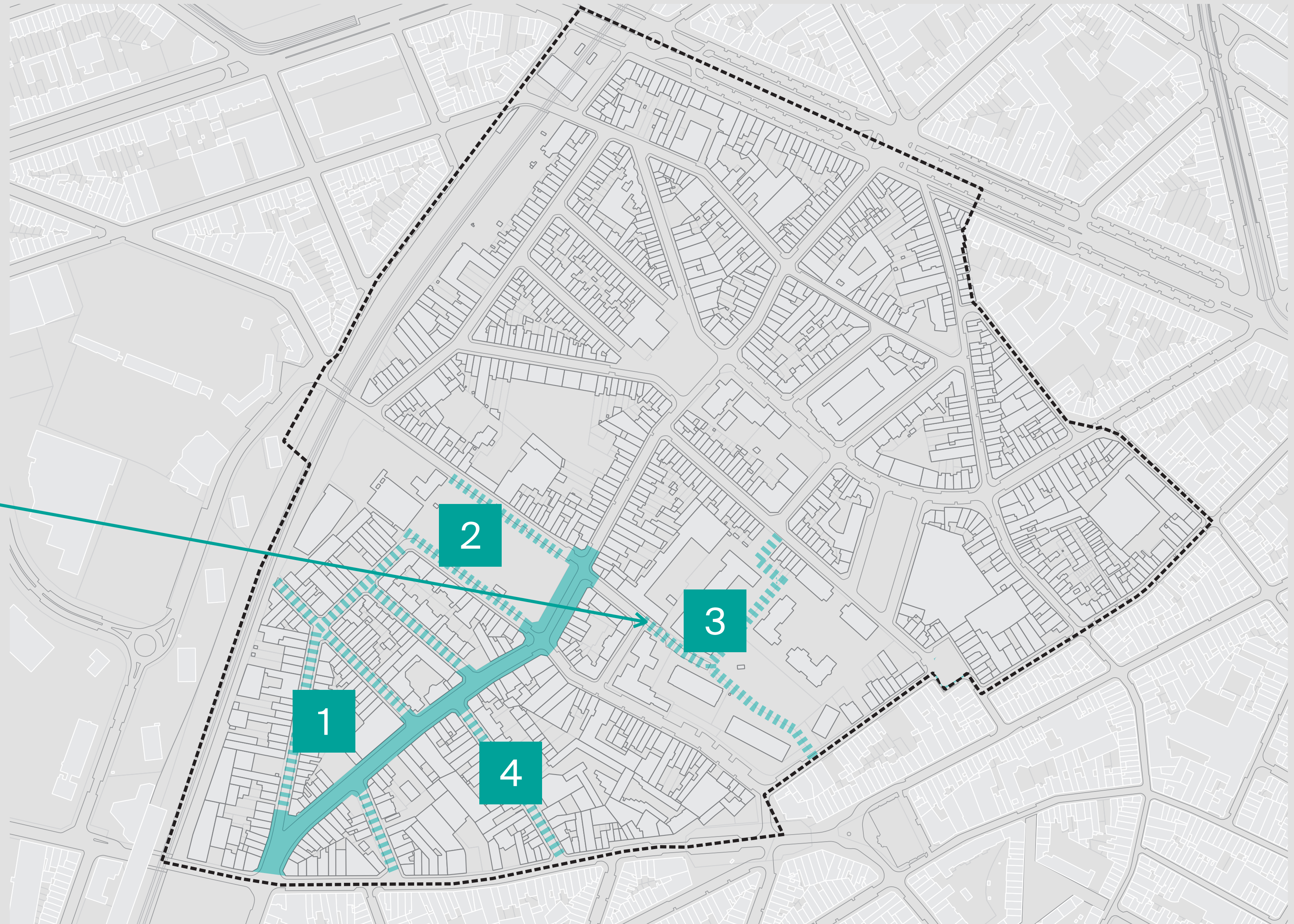
Problème du trafic de transit et de la qualité de l'espace public

2— Pourtours du parc Victoria

Question des aménagements défensifs et du manque de lien entre le parc et la ville

3— Ilot Schmitz — Tisserands

Ouverture et déambulation dans le plus grand intérieur ilot du quartier. Amélioration de la rue des Tisserands. Aménagements apaisés



1— Rue Jean Jacquet

Problème du trafic de transit et de la qualité de l'espace public

2— Pourtours du parc Victoria

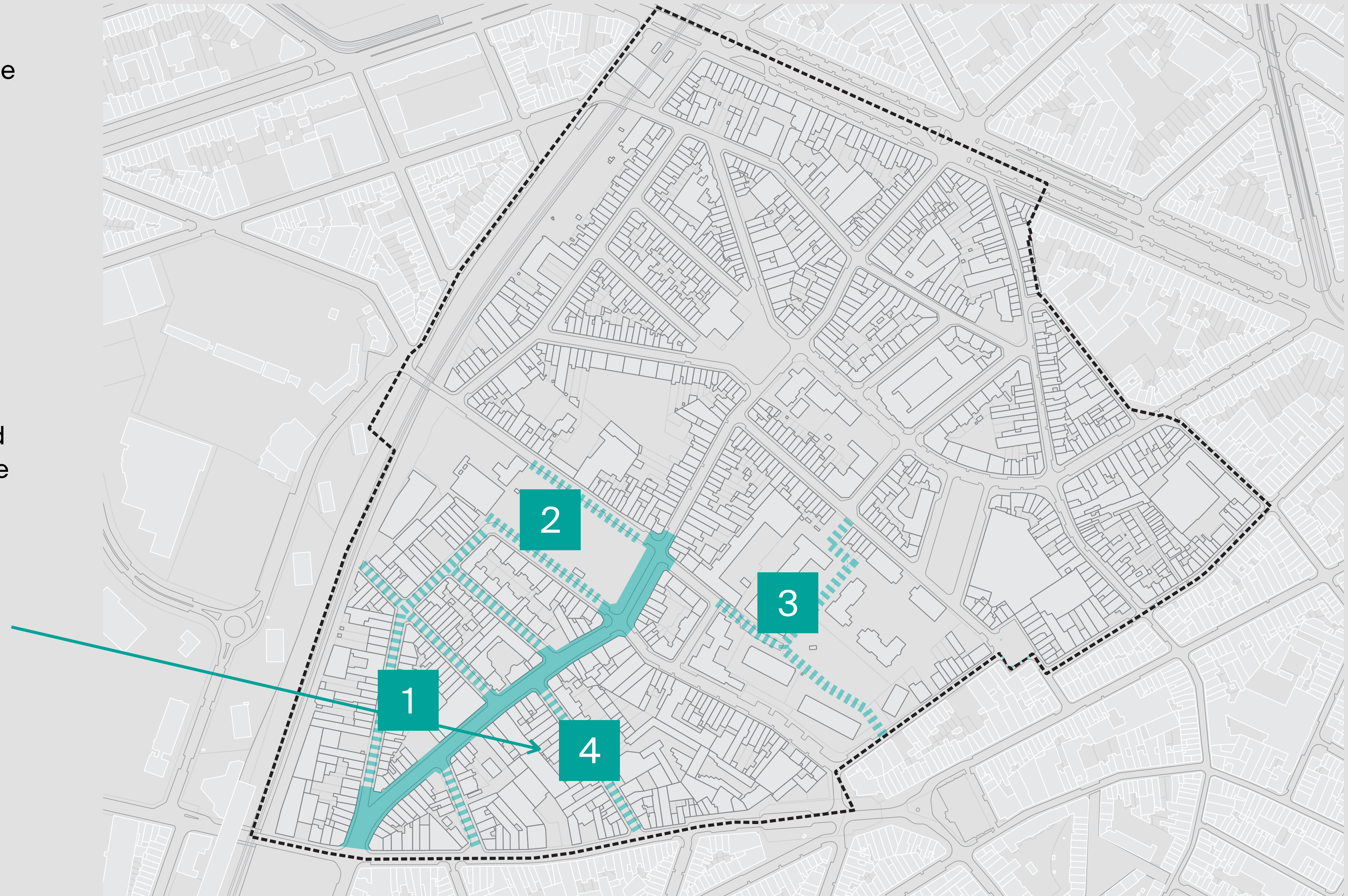
Question des aménagements défensifs et du manque de lien entre le parc et la ville

3— Ilot Schmitz — Tisserands

Ouverture et déambulation dans le plus grand intérieur ilot du quartier. Amélioration de la rue des Tisserands. Aménagements apaisés

4— Rues annexes à la rue Jean Jacquet

Amélioration des rues de proximité



1— Jean Jacquetstraat

Doorgaand verkeer is problematisch en kwaliteit van de openbare ruimte

2— Omgeving van het Victoria park

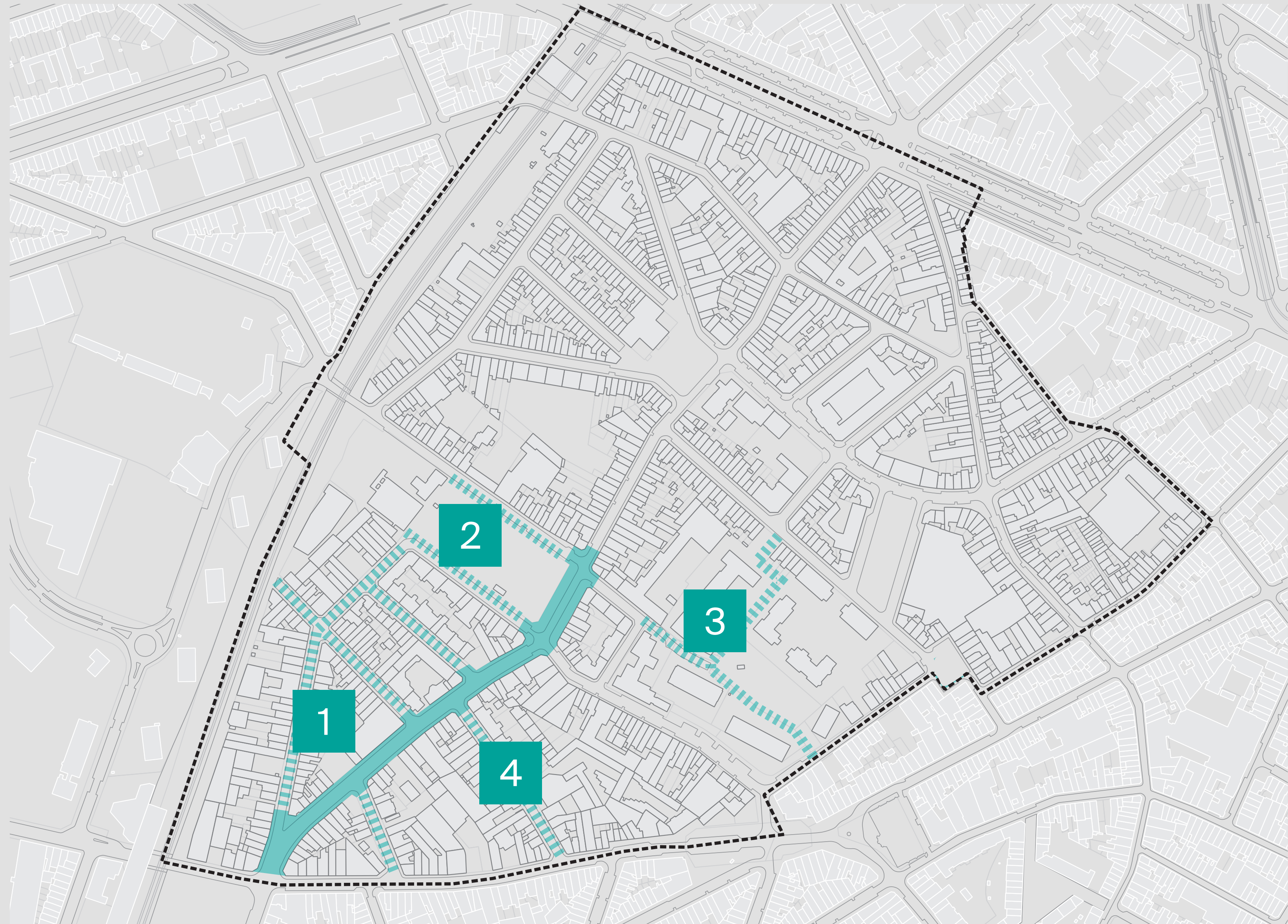
Vragen over defensieve inrichtingen en kwaliteit van de openbare ruimte

3— Schmitz bouwblok

Openen en wandelen door de grooste woonblok van de wijk. Weversstraat bevorderen. Luwe inrichtingen.

4— Zijstraten van de Jean Jacquetstraat

Verbetering van de naastliggende straten



Etudes cadrant les interventions sur l'espace public

40

Studies die de interventies op de publieke ruimte kaderen

1— Rues Jean Jacquet — Sainte-Anne

Problème du trafic de transit et de la qualité de l'espace public

2— Pourtours du parc Victoria

Question des aménagements défensifs et du manque de lien entre le parc et la ville

3— Ilot Schmitz

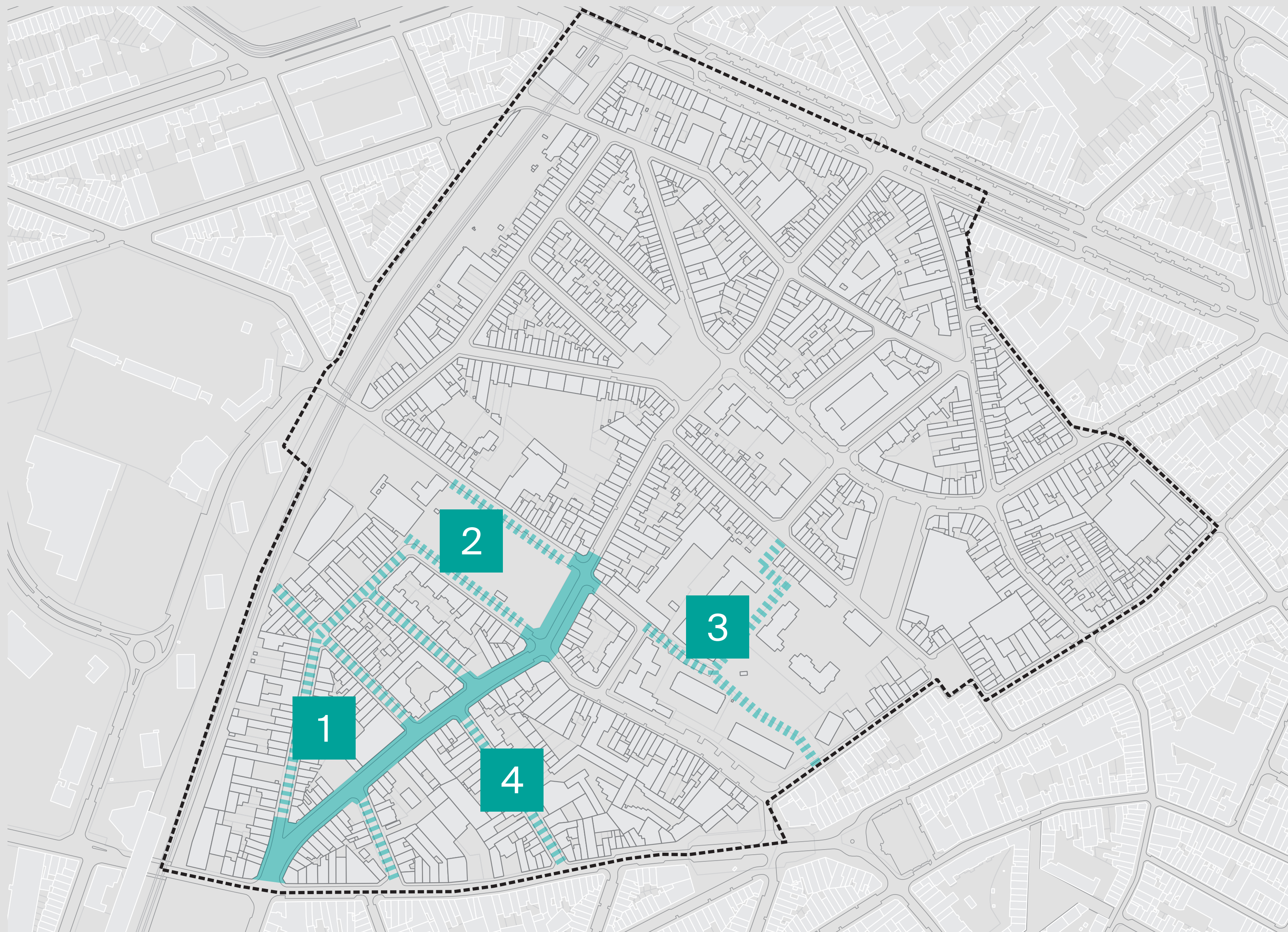
Ouverture et déambulation dans le plus grand intérieur ilot du quartier. Amélioration de la rue des Tisserands. Aménagements apaisés

4— Rues annexes à la rue Jean Jacquet

Amélioration des rues de proximité

Plan financier prévisionnel

223.775 €



1— Jean Jacquetstraat

Doorgaand verkeer is problematisch en kwaliteit van de openbare ruimte

2— Omgeving van het Victoria park

Vragen over defensieve inrichtingen en kwaliteit van de openbare ruimte

3— Schmitz bouwblok

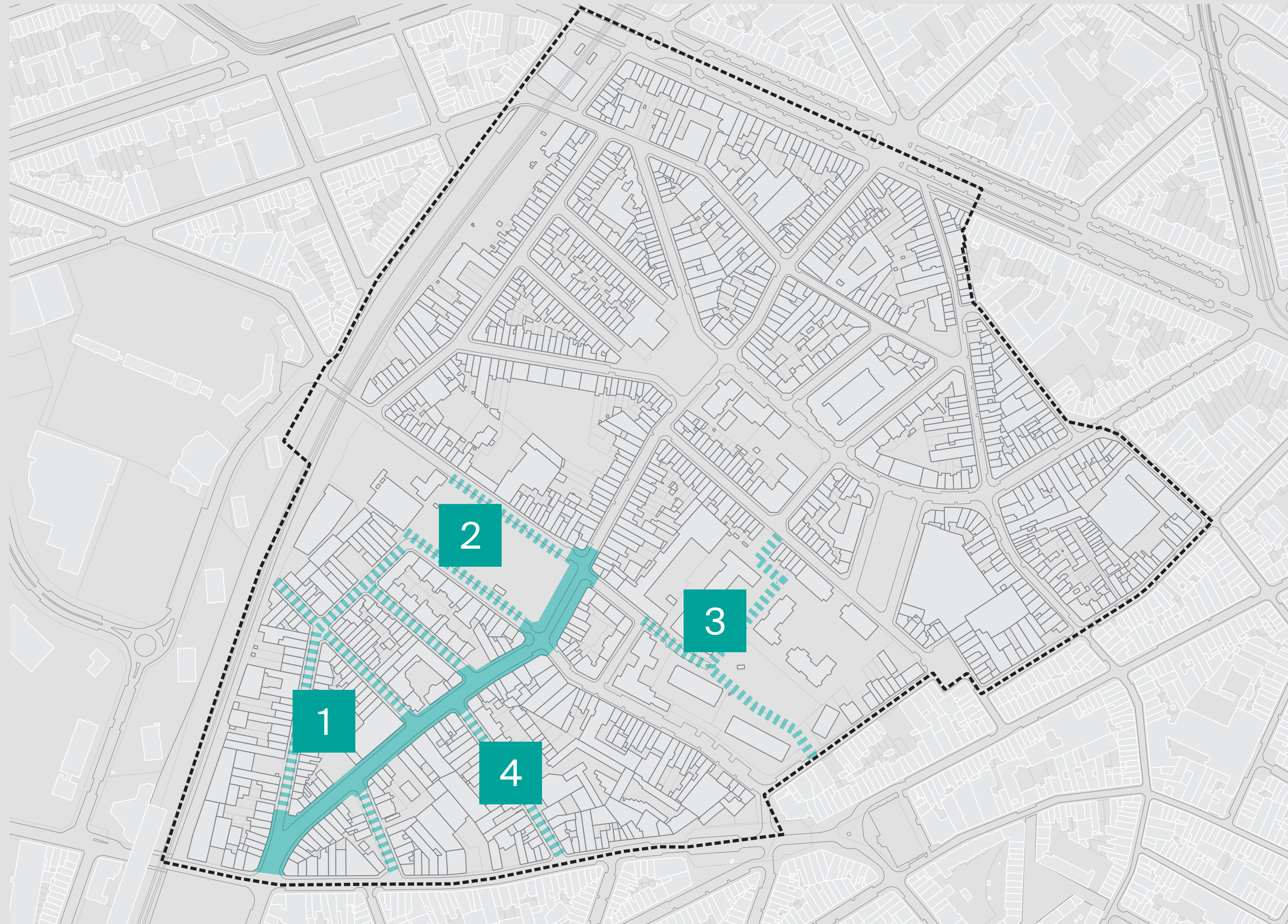
Openen en wandelen door de grooste woonblok van de wijk. Weversstraat bevorderen. Luwe inrichtingen.

4— Zijstraten van de Jean Jacquetstraat

Verbetering van de naastliggende straten

Plan financier prévisionnel

223.775 €



1— Rues Jean Jacquet — Sainte-Anne

Problème du trafic de transit et de la qualité de l'espace public

2— Pourtours du parc Victoria

Question des aménagements défensifs et du manque de lien entre le parc et la ville

3— Ilot Schmitz

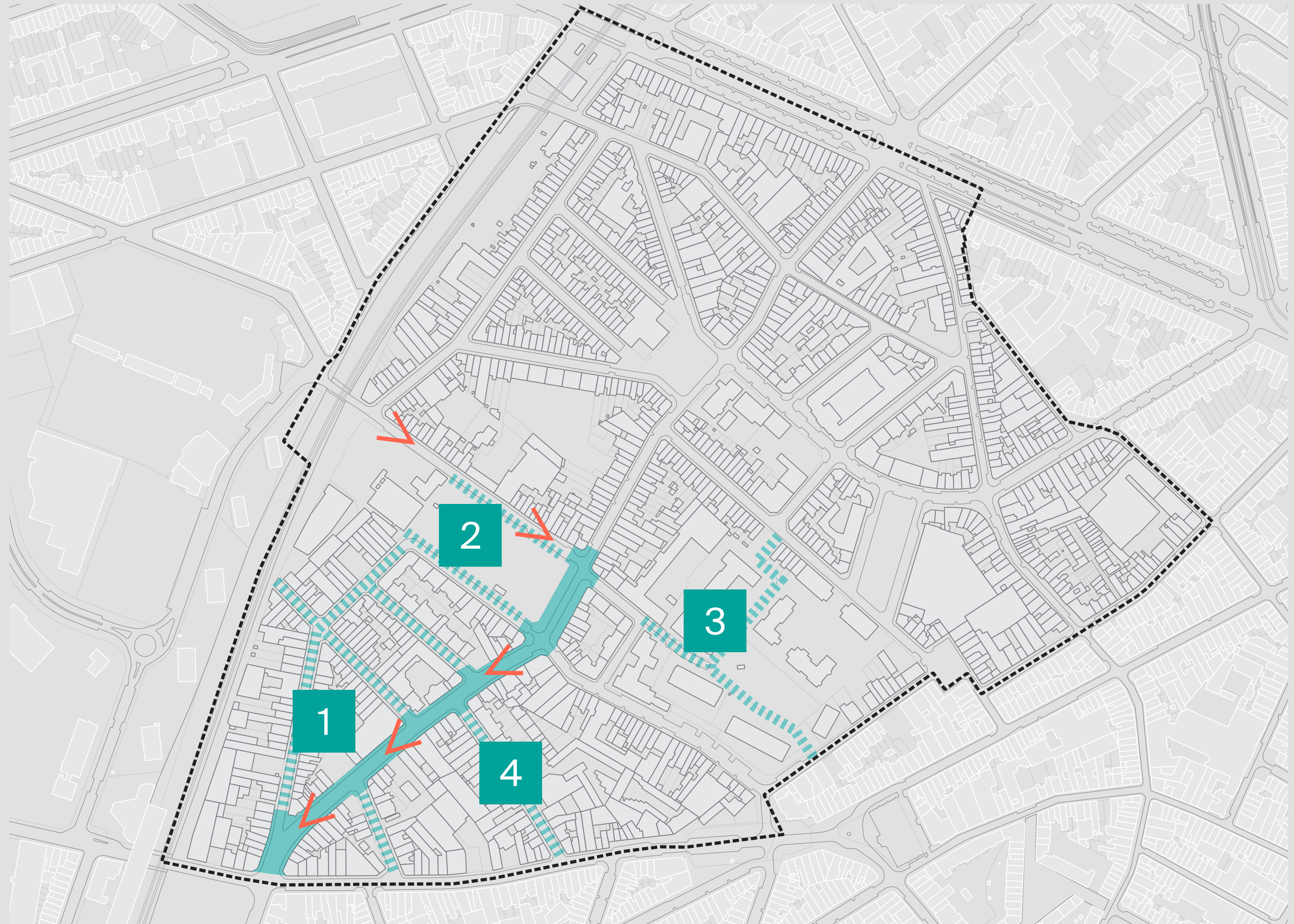
Ouverture et déambulation dans le plus grand intérieur ilot du quartier. Amélioration de la rue des Tisserands. Aménagements apaisés

4— Rues annexes à la rue Jean Jacquet

Amélioration des rues de proximité

Plan financier prévisionnel

33.000 €



1— Jean Jacquetstraat

Doorgaand verkeer is problematisch en kwaliteit van de openbare ruimte

2— Omgeving van het Victoria park

Vragen over defensieve inrichtingen en kwaliteit van de openbare ruimte

3— Schmitz bouwblok

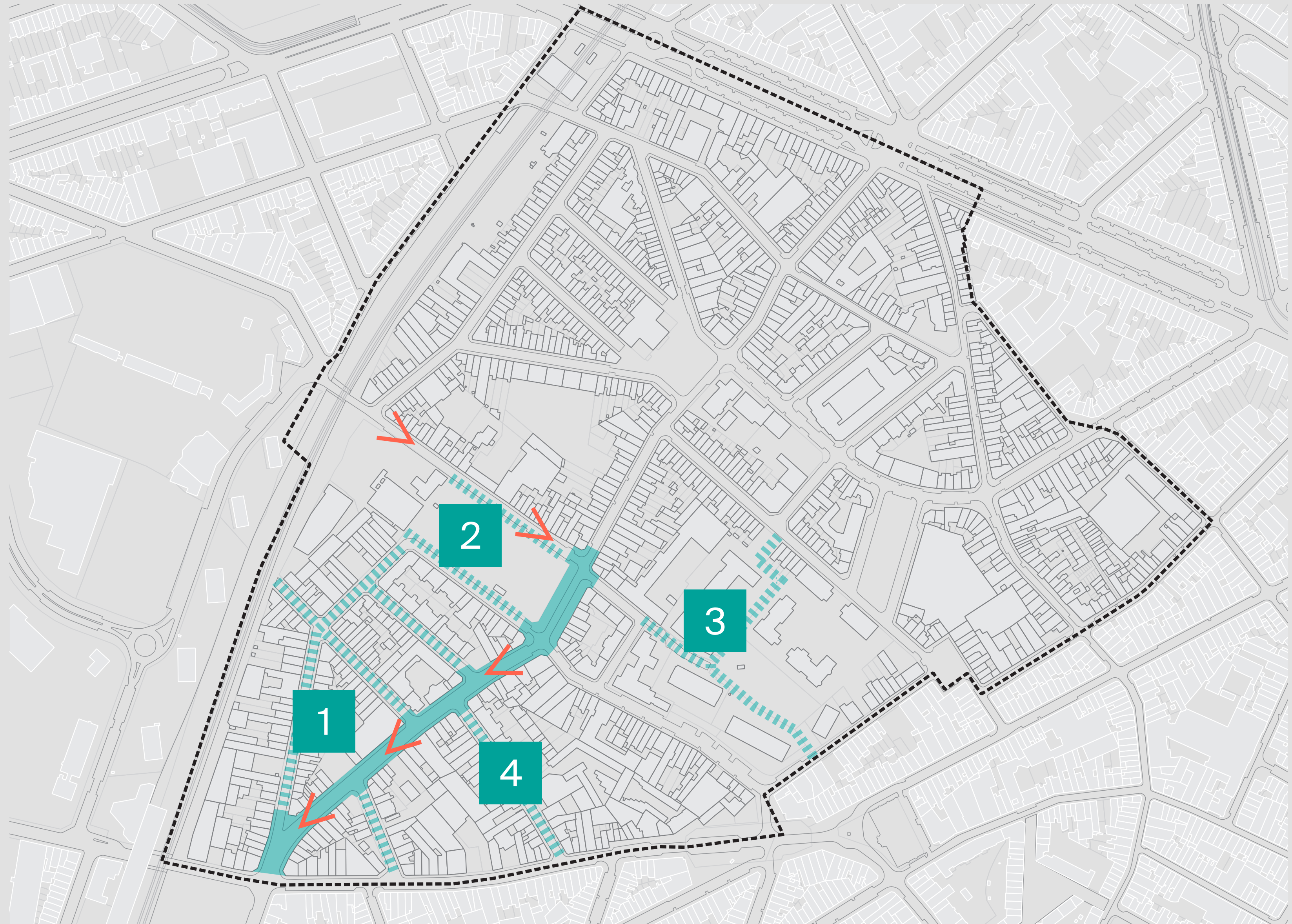
Openen en wandelen door de grootste woonblok van de wijk. Weversstraat bevorderen. Luwe inrichtingen.

4— Zijstraten van de Jean Jacquetstraat

Verbetering van de naastliggende straten

Plan financier prévisionnel

33.000 €



Rue Jean Jacquet
Jean Jacquetstraat

Bestaande situatie

Dans la situation actuelle

- La majorité du profil façade à façade est dévolue à la voiture.
- Les trottoirs sont peu larges et pas adaptés aux PMR.
- Les mobilités actives peinent à trouver leur place.
- Stationnement des deux cotés (± 63 places sur la séquence Gand–Victoria)
- Conflit d'usage et saturation aux heures de points

Huidige situatie

- Het grootste deel van gevel-tot-gevel profiel is gewijd aan auto's
- De voetpaden zijn niet breed genoeg en niet aan aangepast aan PBM
- Actieve weggebruikers vinden moeizaam hun plaats in openbare ruimte.
- Parkeergelegenheid aan de beide kanten (± 63 plaatsen op Gentse-Victoriareeks)
- Gebruiksconflict en verzadiging tijdens spitsuren



Situation existante

47

Bestaande situatie

Dans la situation actuelle

- La majorité du profil façade à façade est dévolue à la voiture.
- Les trottoirs sont peu larges et pas adaptés aux PMR.
- Les mobilités actives peinent à trouver leur place.
- Stationnement des deux cotés (± 63 places sur la séquence Gand–Victoria)
- Conflit d'usage et saturation aux heures de points

Huidige situatie

- Het grootste deel van gevel-tot-gevel profiel is gewijd aan auto's
- De voetpaden zijn niet breed genoeg en niet aan aangepast aan PBM
- Actieve weggebruikers vinden moeizaam hun plaats in openbare ruimte.
- Parkeergelegenheid aan de beide kanten (± 63 plaatsen op Gentse-Victoriareeks)
- Gebruiksconflict en verzadiging tijdens spitsuren

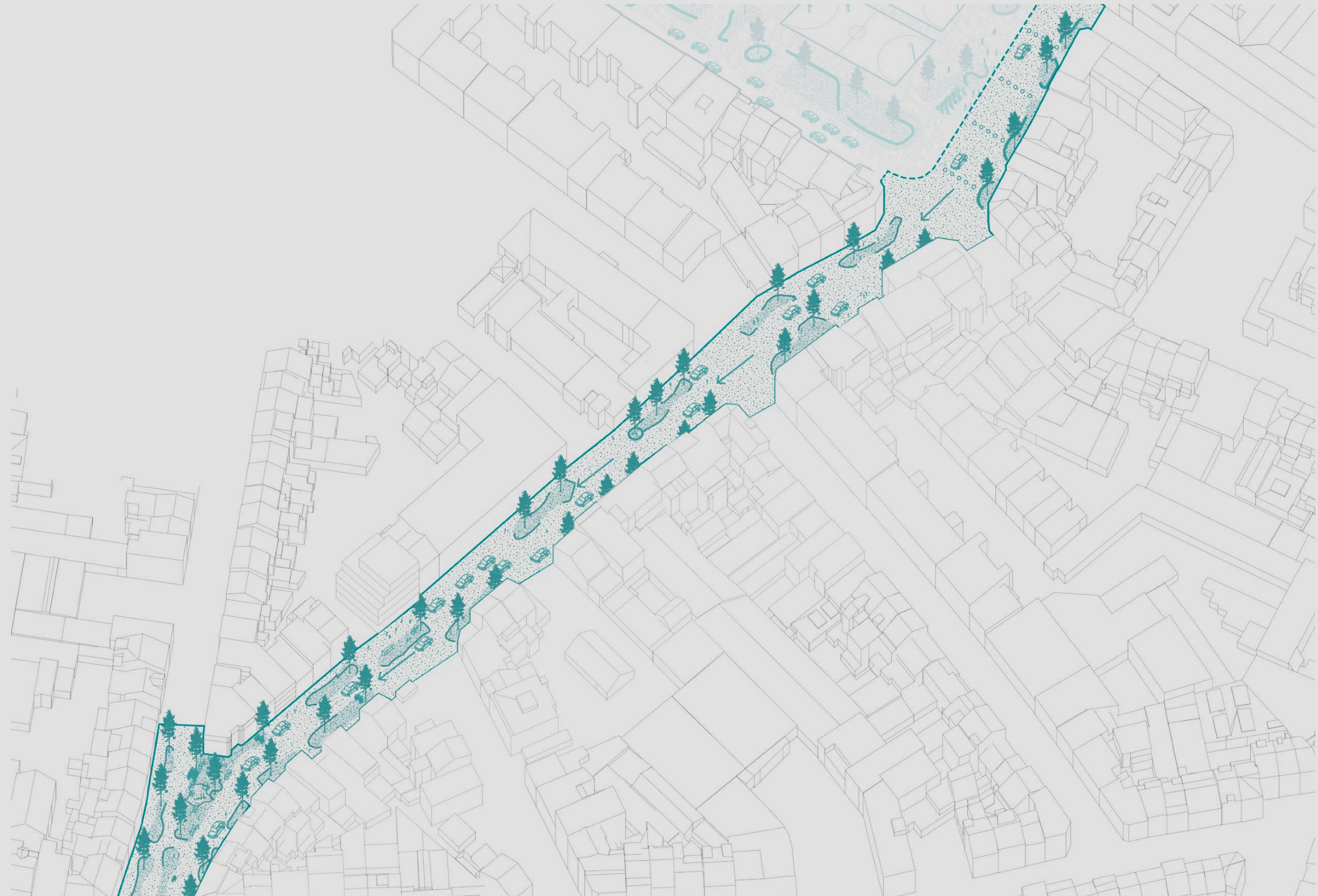


Le projet vise

- Logique de travail par tronçons
Gand → partie centrale → Victoria
- Libérer de la place pour d'autres mobilités que la voiture
- Limiter la circulation à un sens. Le sens sortant du quartier
- Limiter le stationnement à un côté (-35 places sur les 1.022 que compte l'espace public du quartier)
- Complémentairement, une étude mobilité sur la maille du plan 'Good Move' pourra être commandée via le CQD

Plan financier prévisionnel

1.701.983 €

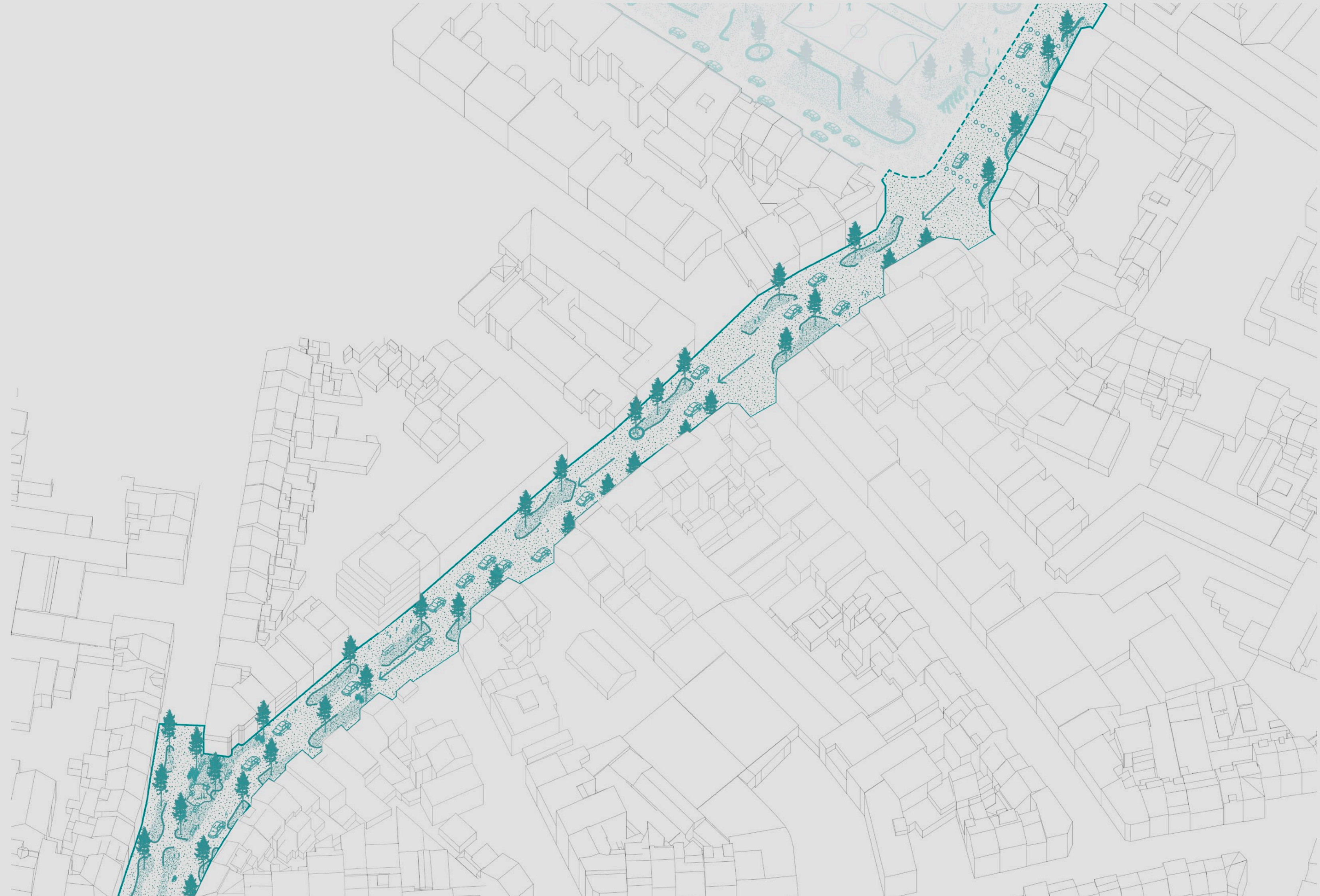


Het project streeft naar

- Een werklogica per sectie
Gentste → middenstuk → Victoria
- Plaats vrijmaken voor andere vormen van mobiliteit dan de auto
- Het verkeer beperken tot één richting.
De richting die wegtrekt uit de wijk
- Parkeergelegenheden beperken langs één kant (-35 plaatsen van de 1.022 van openbare plaatsen in de wijk)
- Bovendien, zou het DWC kunnen aanbevelen een mobiliteitsstudie uit te voeren over het 'Good Move'plan

Plan financier prévisionnel

1.701.983 €



Het project streeft naar

- Een werklogica per sectie
Gentste → middenstuk → Victoria
- Plaats vrijmaken voor andere vormen van mobiliteit dan de auto
- Het verkeer beperken tot één richting.
De richting die wegtrekt uit de wijk
- Parkeergelegenheden beperken langs één kant (-35 plaatsen van de 1.022 van openbare plaatsen in de wijk)
- Bovendien, zou het DWC kunnen aanbevelen een mobiliteitsstudie uit te voeren over het 'Good Move'plan

Plan financier prévisionnel

1.701.983 €

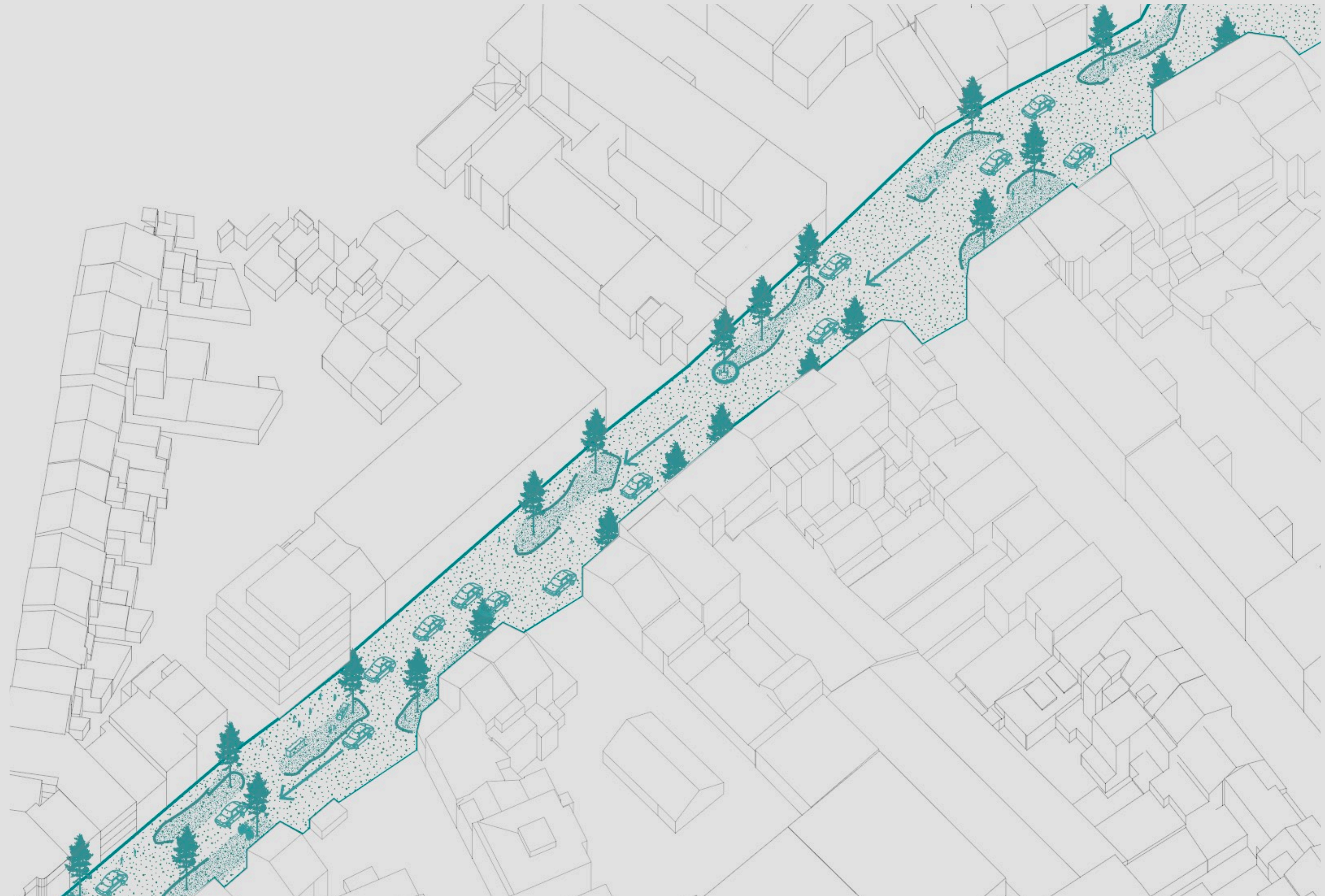


Het project streeft naar

- Een werklogica per sectie
Gentste → middenstuk → Victoria
- Plaats vrijmaken voor andere vormen van mobiliteit dan de auto
- Het verkeer beperken tot één richting.
De richting die wegtrekt uit de wijk
- Parkeergelegenheden beperken langs één kant (-35 plaatsen van de 1.022 van openbare plaatsen in de wijk)
- Bovendien, zou het DWC kunnen aanbevelen een mobiliteitsstudie uit te voeren over het 'Good Move'plan

Plan financier prévisionnel

1.701.983 €

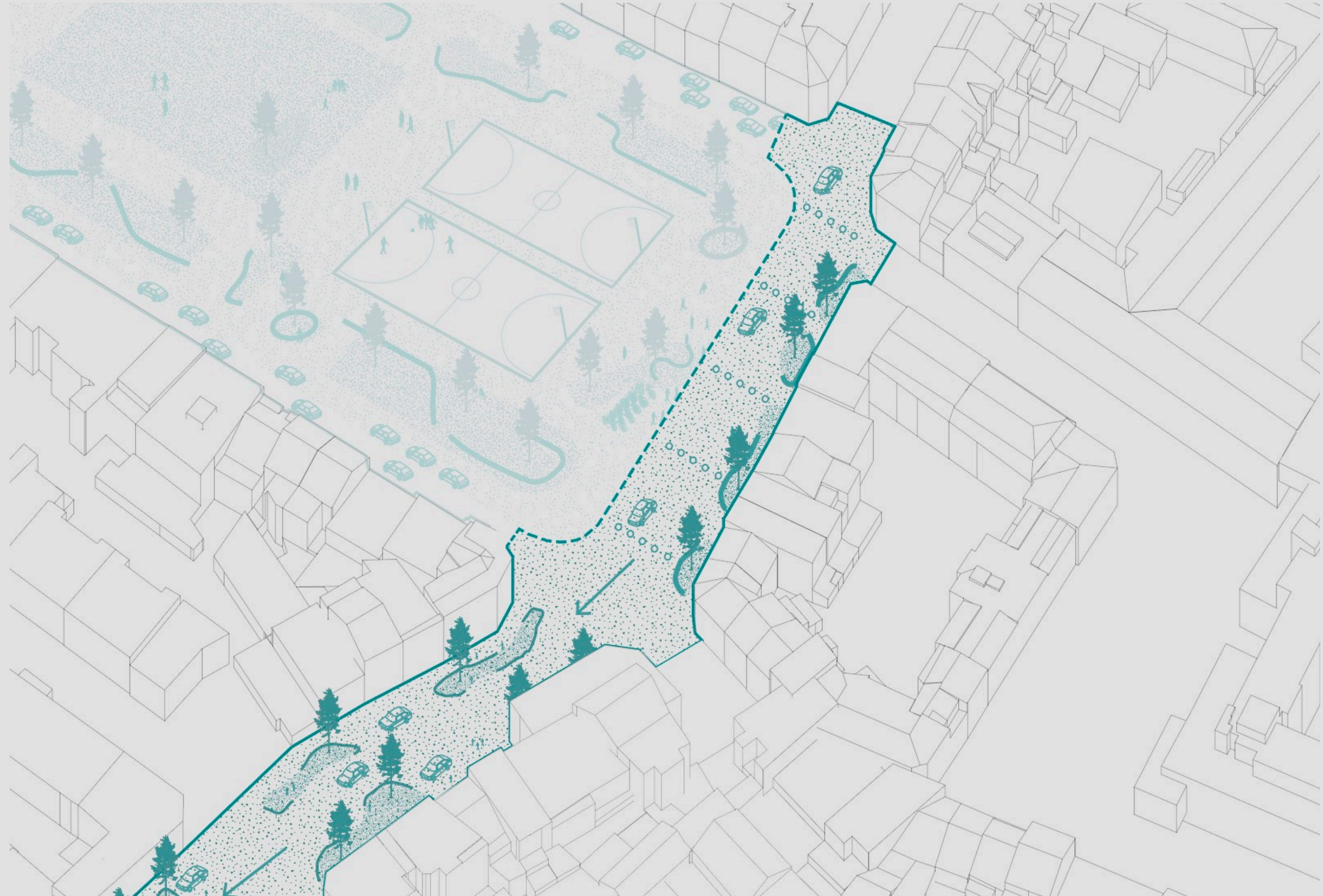


Het project streeft naar

- Een werklogica per sectie
Gentste → middenstuk → Victoria
- Plaats vrijmaken voor andere vormen van mobiliteit dan de auto
- Het verkeer beperken tot één richting.
De richting die wegtrekt uit de wijk
- Parkeergelegenheden beperken langs één kant (-35 plaatsen van de 1.022 van openbare plaatsen in de wijk)
- Bovendien, zou het DWC kunnen aanbevelen een mobiliteitsstudie uit te voeren over het 'Good Move'plan

Plan financier prévisionnel

1.701.983 €

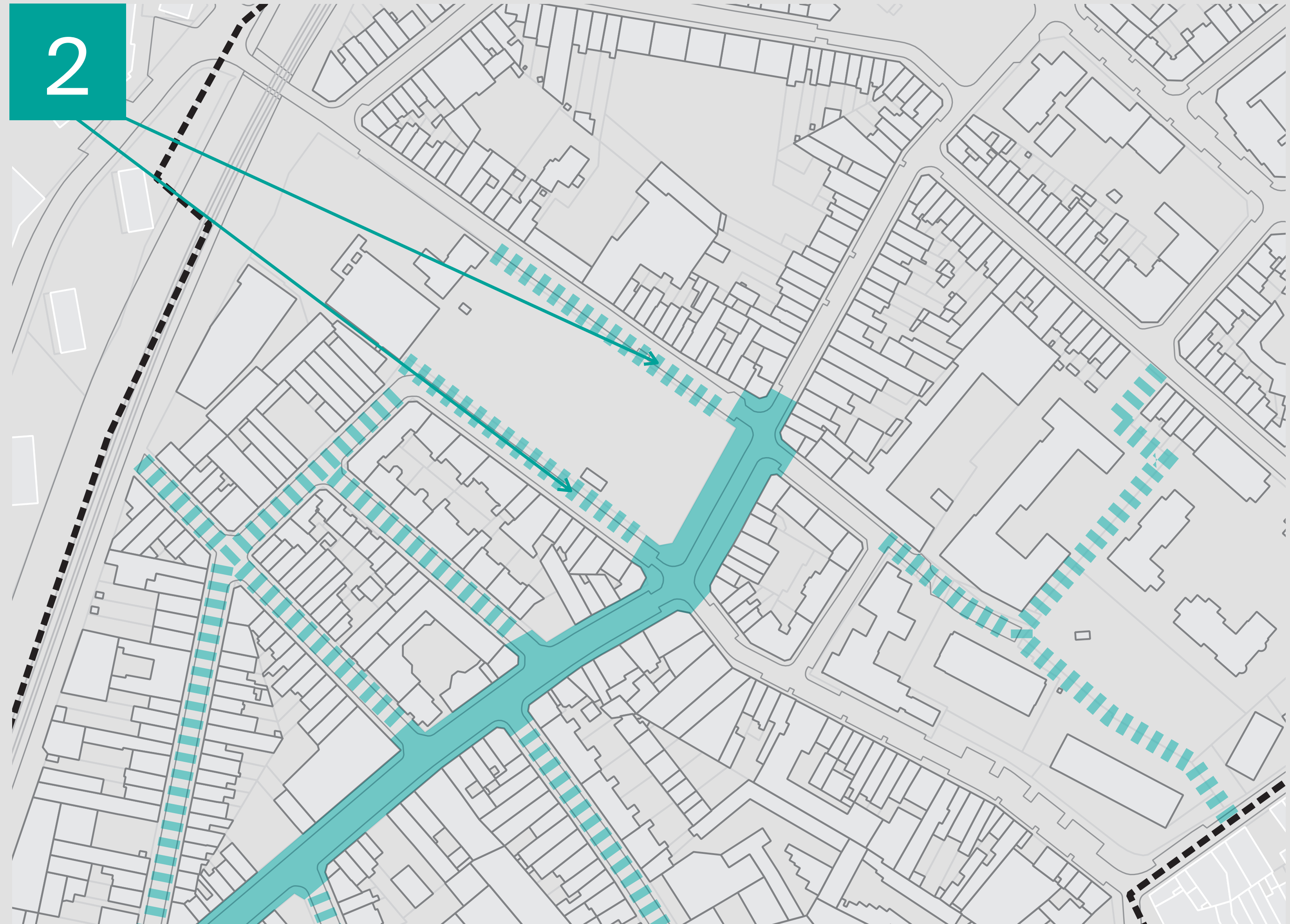


Pourtour du Parc Victoria

Rondom het Victoria park

Dans la situation actuelle

- La question des aménagements défensifs et du manque de lien entre le parc et la ville se pose
- Depuis certains points de vue, les haies cachent le parc (plus grand espace vert du quartier) que l'on ne perçoit pas depuis la rue
- Les trottoirs bordant le parc sont peu larges et peu praticables pour certains publics (PMR, poussettes...)
- La largeur disponible de façade à façade permet d'envisager d'autres types d'aménagements
- Les aménagements du parc sont parfois jugés trop pauvres par les usagers (plaine de jeux...)



Huidige situatie

- Vragen over defensieve uitrustingen en het ontbreken van een link tussen het park en de stad
- Vanuit bepaalde gezichtspunten, wordt het park verbergt door (de grootste groene ruimte in de wijk) dat vanaf de straat niet te zien is
- De voetpaden aan de rand van het park zijn niet erg breed en niet erg toegankelijke voor bepaalde publieken (PBM, kinderwagens, enz.)
- De beschikbare ruimte van gevel tot gevel maken andere vormen van aanleg mogelijk
- De voorzieningen van het park worden als gebrekkig ervaren (speeltuin, etc.)



Le projet vise

- Retravailler le lien entre le parc et la ville
- Eviter les aménagements dont le langage est défensif et les haies qui coupent le lien entre ville et parc

Het project heeft als doel

- De band tussen het park en de stad bijwerken
- Defensieve inrichtingen en hagen vermijden die de link tussen het park en de stad vermijden

Plan financier prévisionnel

152.213 €

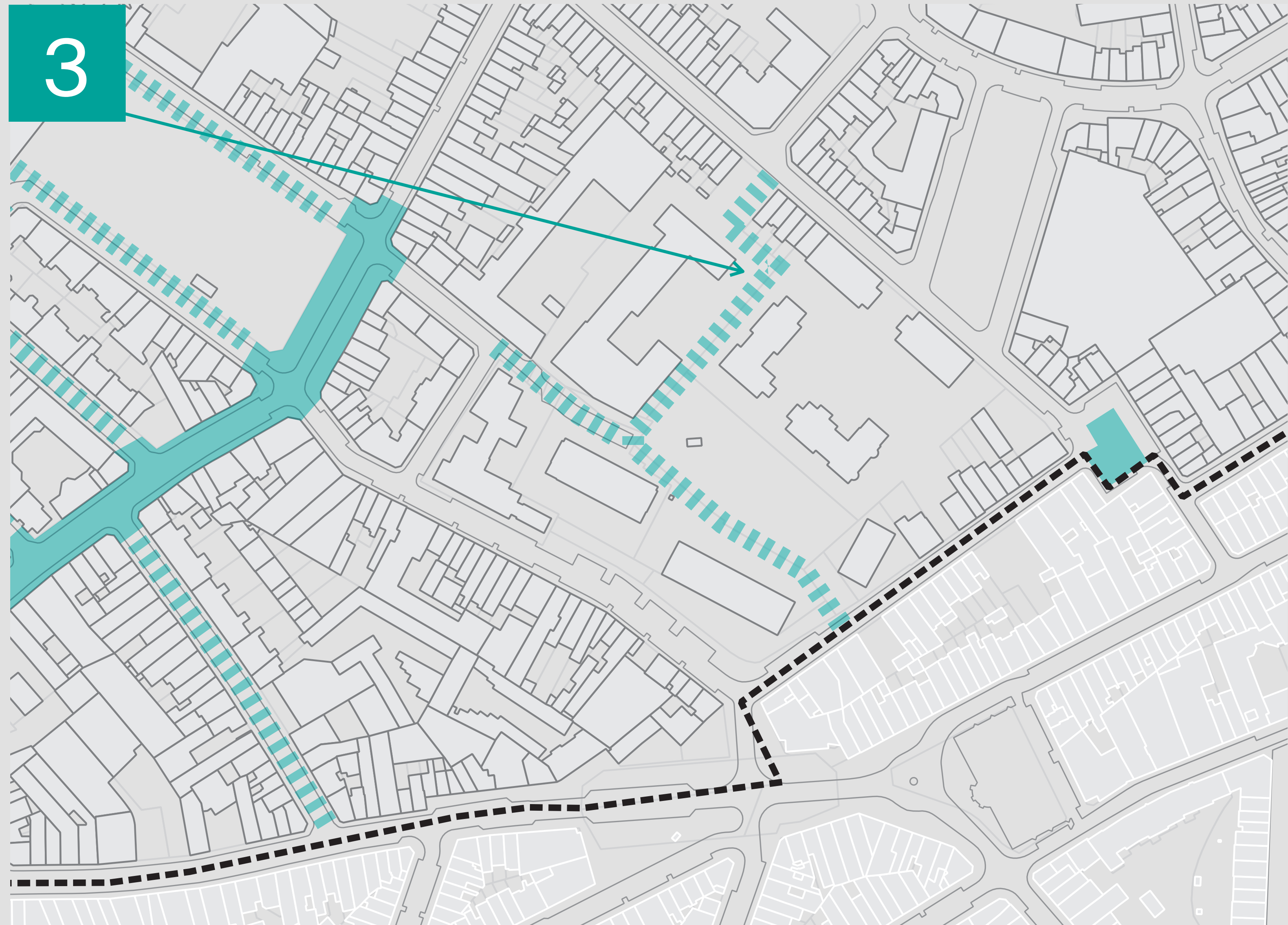


Ilot Schmitz

Schmitz bouwblok

Dans la situation actuelle

- Il s'agit de l'îlot le plus ouvert du quartier et pourtant absolument non perceptible depuis l'espace public
- Les accès actuels sont marqués de nombreuses barrières
- Les aménagements sont peu présents
- Il existe un potentiel de valorisation de l'ensemble de l'îlot, pour que celui-ci profite à davantage d'habitants
- Les potagers collectifs constituent une initiative citoyenne de qualité qu'il convient de valoriser. Via une aide pour la coordination par exemple



Huidige situatie

- Het is van de meest open woonblokken in de wijk en nochtans niet waarneembaar vanuit de openbare ruimte
- De huidige toegangen worden afgebakend door talrijke barrières
- Er zijn weinig voorzieningen
- Er is een potentieel om het hele woonblok te verbeteren, zodat het meer bewoners ten goede komt
- De collectieve moestuinen zijn een kwaliteitsvolle burgerinitiatief dat bevorderd moet worden. Bijvoorbeeld, door hulp bij de coördinatie



Huidige situatie

- Het is van de meest open woonblokken in de wijk en nochtans niet waarneembaar vanuit de openbare ruimte
- De huidige toegangen worden afgebakend door talrijke barrières
- Er zijn weinig voorzieningen
- Er is een potentieel om het hele woonblok te verbeteren, zodat het meer bewoners ten goede komt
- De collectieve moestuinen zijn een kwaliteitsvolle burgerinitiatief dat bevorderd moet worden. Bijvoorbeeld, door hulp bij de coördinatie



Le projet vise

- Permettre une connexion locale à travers l'îlot pour relier Victoria et Noville via une venelle de quartier
- Prolonger les aménagements à travers l'îlot pour rejoindre la rue Schmitz et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants des logements sociaux
- Préserver le potager collectif comme un écrin urbain et en améliorer les contours.
- Permettre à plus d'habitants de profiter des dimensions généreuses de l'îlot en créant un cheminement public local et aménagé

Plan financier prévisionnel

104.425 € CQD + 200.000 € CRU



Het project heeft als doel

- Een lokale verbinding doorheen het woonblok mogelijk maken om Victoria en Novelle te verbinden via een steegje
- De inrichtingen verderzetten doorheen de woonblok tot de Schmitzstraat en zo de leefomgeving van de bewoners van de sociale woningen verbeteren
- De collectieve moestuin behouden om deze stedelijke omgeving en de randen ervan te verbeteren
- Meer bewoners in staat stellen om te genieten van de dimensies van deze woonblok door een lokale en openbare doorgang te creëren

Plan financier prévisionnel

104.425 € CQD + 200.000 € CRU



Réseaux de rues du quartier Jacquet

Straatnetwerk Jacquetwijk

Dans la situation existante

- Les rues du quartier Jacquet n'ont pas fait l'objet d'aménagements de rénovations depuis plus de 20 ans



Huidige situatie

- De straten van de Jacquet-wijk zijn al meer dan 20 jaar niet meer heraangelegd



Situation projetée

66

Situatie in vooruitzicht

Le projet vise

- Améliorer les rues locales du quartier Jacquet

Het project heeft als doel

- Lokale straten van de Jacquetwijk verbeteren



Référence : Rue des Fortifications — Rue de Lisbonne
CQD Parc — Alsemberg



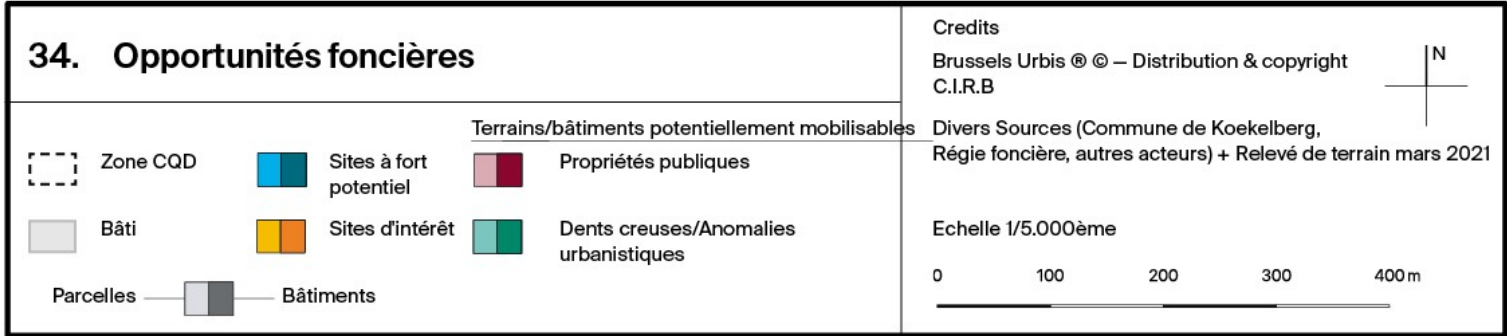
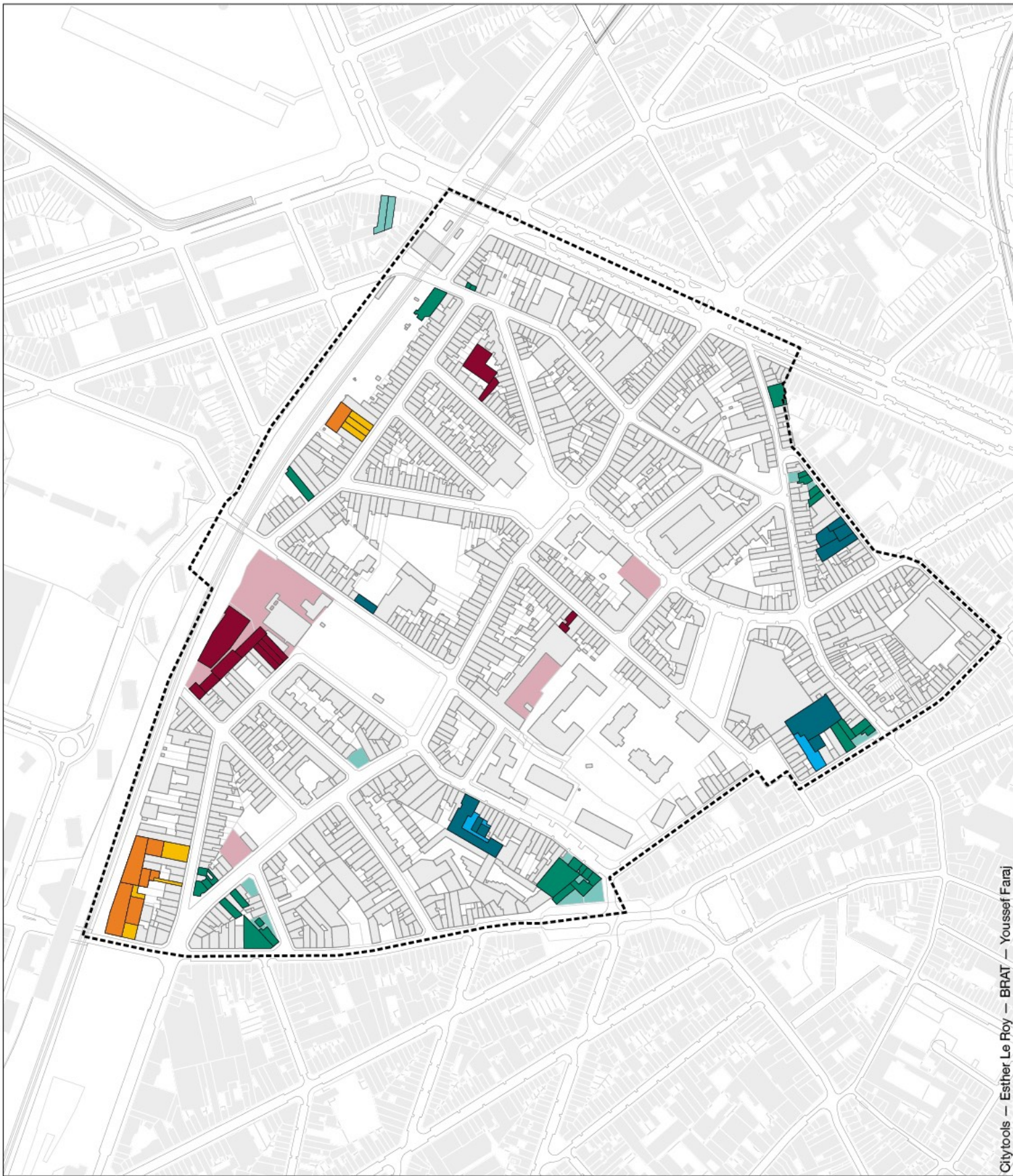
Plan financier prévisionnel

169.125 €

Les opérations ‘briques’

De ‘baksteen’ operaties

- De nombreuses opportunités foncières. Des choix devront être fait
- Y compris des terrains communaux à viabiliser et/ou à bâtir
- Y compris des propriétés communales
- Y compris des sites à fort potentiel
- Y compris des sites d’interêt
- Y compris des anomalies urbanistiques
- Y compris des opportunités repérées lors du relevé de terrain



8. B. De nombreuses opportunités foncières

8. B. 1. OPPORTUNITÉS PUBLIQUES

Dans ce périmètre très dense, on note plusieurs éléments qui vont nécessairement avoir un impact fort sur la stratégie à adopter dans le CQD :

- une série de terrains publics à viabiliser ;
- une série de bâtiments publics sur lesquels une intervention via le CQD pourrait être envisagée ;
- des sites avec fort potentiel d'intervention ;
- des sites d'intérêt actuellement occupés par des activités économiques actives ;
- une série de situations urbanistiques problématiques avec des bâtiments inoccupés, des dents creuses ou des anomalies dégradant le tissu urbain ;
- des opportunités à clarifier¹.

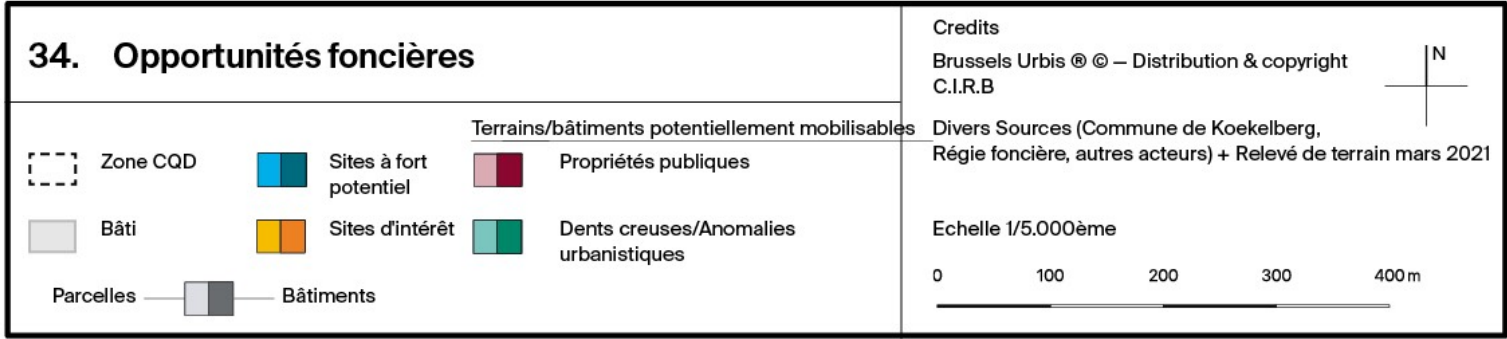
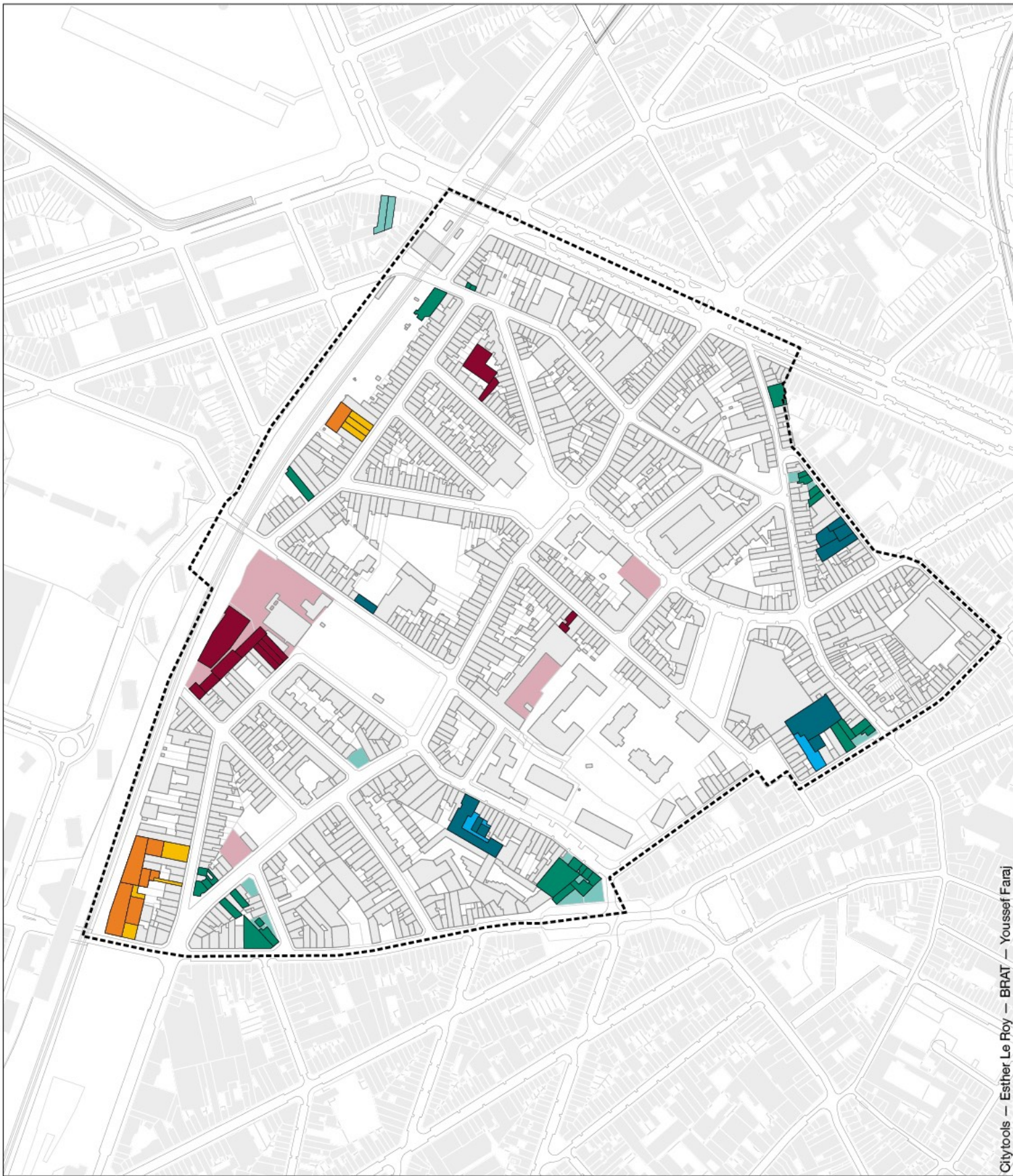
On note qu'aucun bâtiment ou bien n'est taxé pour inoccupation dans le périmètre.

En d'autres termes, les opportunités d'intervention ne manquent pas dans le périmètre. Au contraire, elles sont nombreuses et de différentes natures .

Une sélection sera nécessaire en fonction des enjeux et priorités dégagés pour le CQD.

¹ Toutes les parcelles et bâtiments encadrés en rouge ne constituent pas à ce stade-ci de véritables opportunités foncières. Ce sont tous les lieux qui ont été relevés directement sur le terrain et qui présentaient une situation critique (soit de chancr, de dent creuse ou de bâtiment délabré voire à l'abandon). Ces potentielles opportunités sont encore à vérifier pour pouvoir les mobiliser dans le cadre du CQD Jacquet.

- Veel vastgoedopportuniteiten. Men zal keuzes moeten maken
- Inclusief gemeentegronde die ontwikkeld zullen worden en/of bebouwd
- Inclusief gemeentelijke eigendommen
- Inclusief sites met een groot potentieel
- Inclusief sites van belang
- Inclusief stedelijke afwijkingen
- Inclusief mogelijkheden die tijdens het veldwerk aan het licht zijn gekomen



8. B. De nombreuses opportunités foncières

8. B. 1. OPPORTUNITÉS PUBLIQUES

Dans ce périmètre très dense, on note plusieurs éléments qui vont nécessairement avoir un impact fort sur la stratégie à adopter dans le CQD :

- une série de terrains publics à viabiliser ;
- une série de bâtiments publics sur lesquels une intervention via le CQD pourrait être envisagée ;
- des sites avec fort potentiel d'intervention ;
- des sites d'intérêt actuellement occupés par des activités économiques actives ;
- une série de situations urbanistiques problématiques avec des bâtiments inoccupés, des dents creuses ou des anomalies dégradant le tissu urbain ;
- des opportunités à clarifier¹.

On note qu'aucun bâtiment ou bien n'est taxé pour inoccupation dans le périmètre.

En d'autres termes, les opportunités d'intervention ne manquent pas dans le périmètre. Au contraire, elles sont nombreuses et de différentes natures .

Une sélection sera nécessaire en fonction des enjeux et priorités dégagés pour le CQD.

¹ Toutes les parcelles et bâtiments encadrés en rouge ne constituent pas à ce stade-ci de véritables opportunités foncières. Ce sont tous les lieux qui ont été relevés directement sur le terrain et qui présentaient une situation critique (soit de chance, de dent creuse ou de bâtiment délabré voire à l'abandon). Ces potentielles opportunités sont encore à vérifier pour pouvoir les mobiliser dans le cadre du CQD Jacquet.

Les propriétés publiques

Openbaar eigendom

Les propriétés publiques à mobiliser dans le cadre du CQD

71

Openbare eigendom inzetten in het kader van het DWC

1A— Dent creuse Jacquet
1B— Aménagement Bonhommet

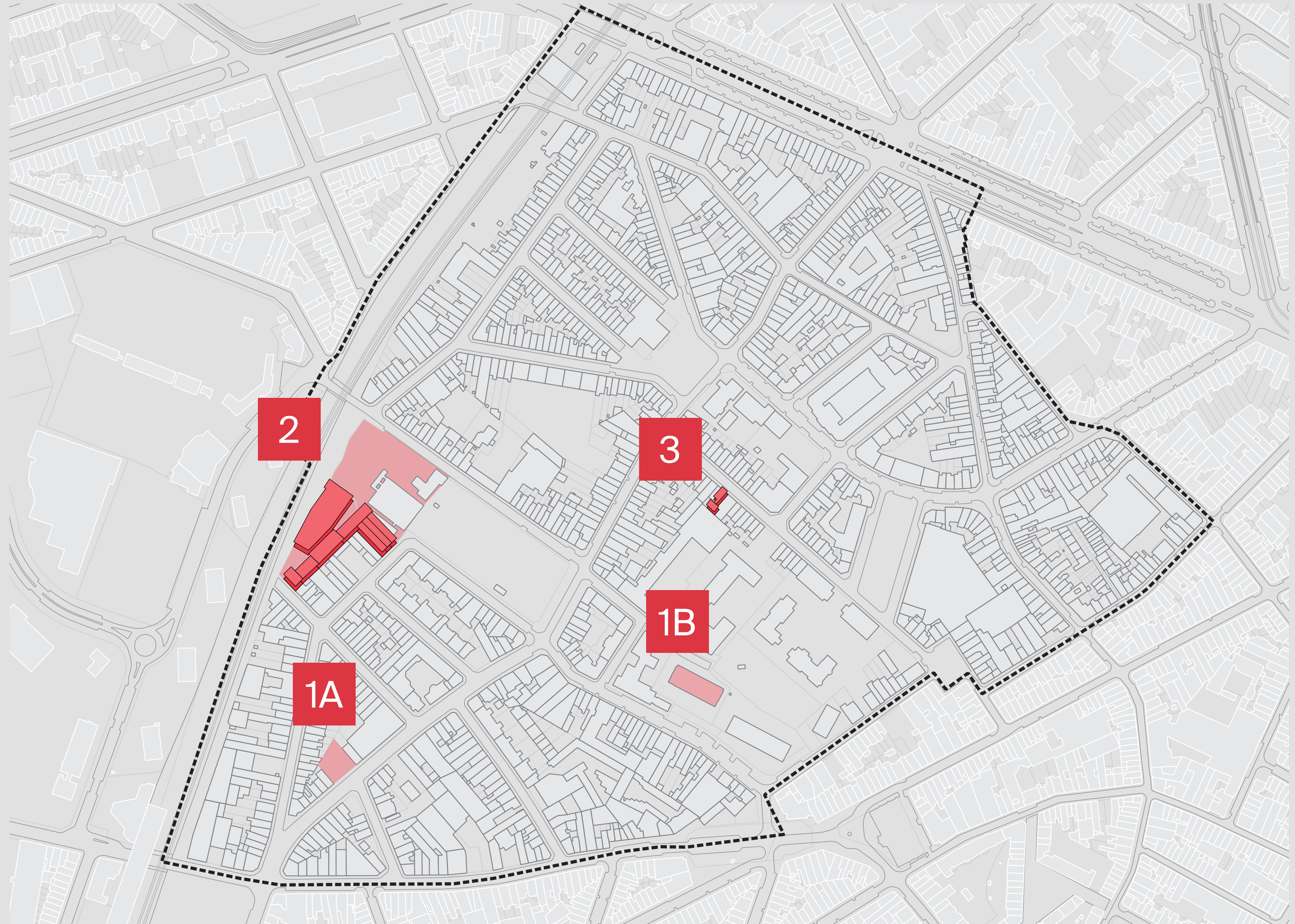
2— Ilot Neep—Stepman

3— Salle Cadol

1A— Dent creuse Jacquet
1B— Aménagement Bonhommet

2— Ilot Neep—Stepman

3— Salle Cadol



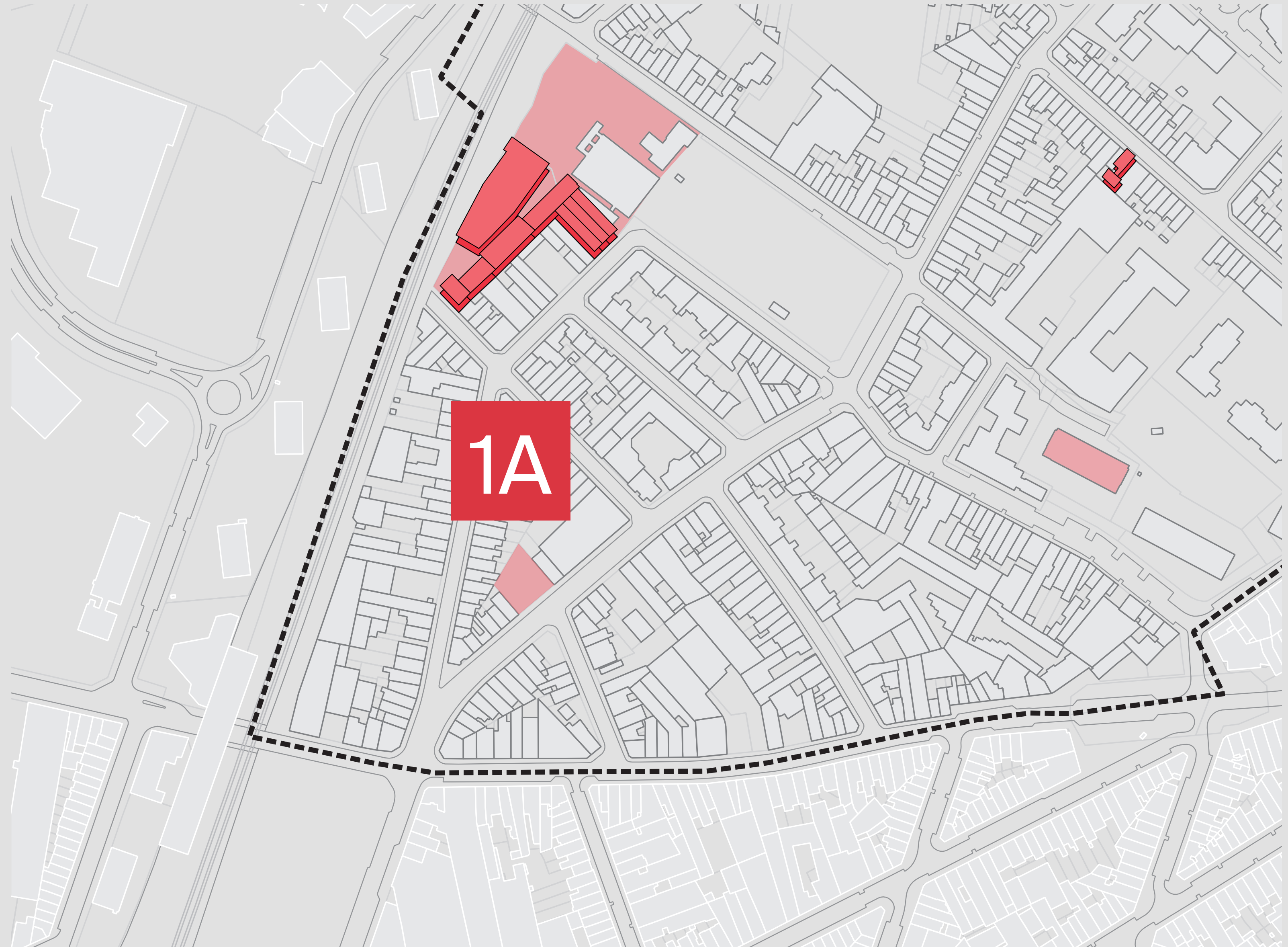
1A— Dent creuse Jacquet

72

1A— Leegstaande terrein Jacquet

Dans la situation existante

- La dent creuse adressée rue Jean Jacquet 45 est l'une des plus grandes de tout le périmètre
- Il s'agit d'une propriété communale aujourd'hui en friche
- Il s'agit d'une anomalie urbanistique problématique pour le quartier (grands pignons aveugles visibles depuis l'espace public, interruption du linéaire bâti, dégradation de l'ambiance de la rue Jean Jacquet...)
- Parallèlement les besoins en équipement sont très importants dans le quartier



Huidige situatie

- Het leegstaand terrein aan de Jean Jacquetstraat 45 is een van de grootste van heel de perimeter
- Het is een gemeentelijk eigendom dat vandaag leegstaat
- Het vormt een stadskanker in de wijk (grote blinde gevels, onderbreking van de bebouwde kom, aantasting van de sfeer van de Jean Jacquetstraat, ...)
- Tegelijkertijd is er een grote behoefte aan voorzieningen in de wijk



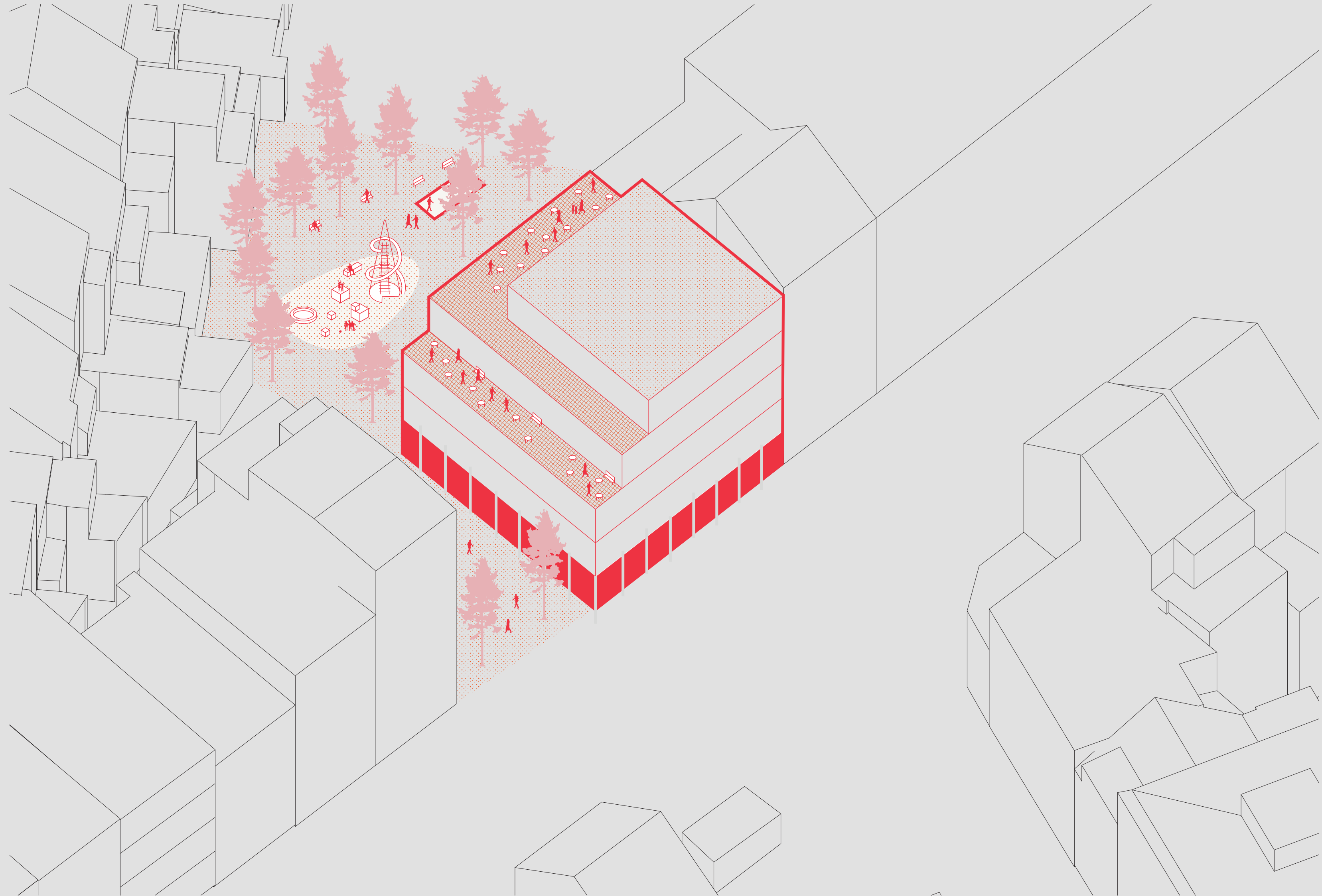
Le projet vise

- Création d'un équipement de quartier de type infrastructure petite enfance et un intérieur d'îlot aménagé en pleine de jeux
- Activation du front bâti et amélioration de la situation existante
- Résoudre le problème de place en accueil petite enfance dans le sud du quartier en transférant la crèche Bonhommet (42 places) dans la nouvelle infrastructure.
- La crèche Bonhommet pouvant être récupérée pour une infrastructure de proximité

Plan financier prévisionnel

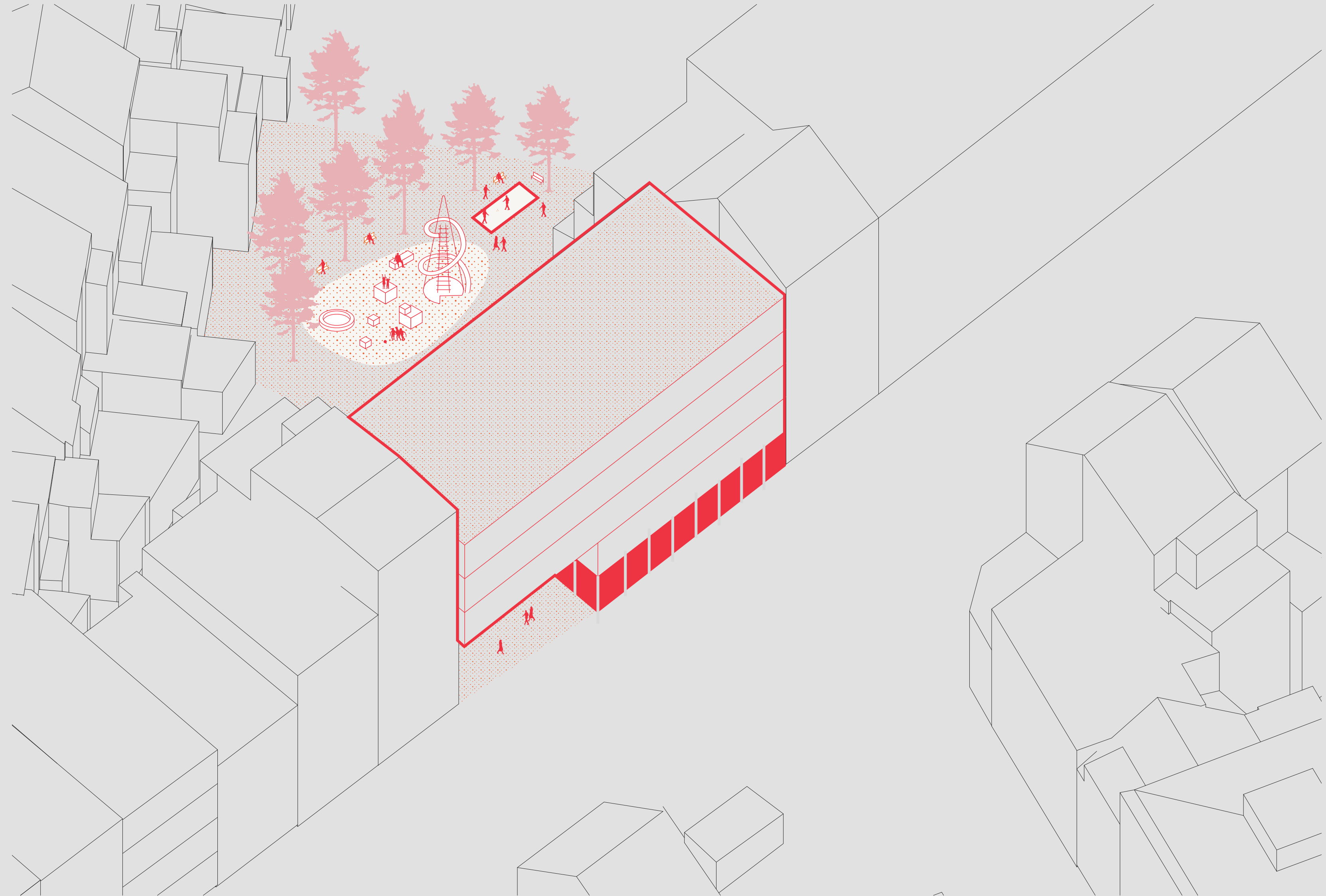
3.241.728 € + 131.610 €

→ 3.373.338 €



Le projet vise

- Création d'un équipement de quartier de type infrastructure petite enfance et un intérieur d'îlot aménagé en pleine de jeux
- Activation du front bâti et amélioration de la situation existante
- Résoudre le problème de place en accueil petite enfance dans le sud du quartier en transférant la crèche Bonhommet (42 places) dans la nouvelle infrastructure.
- La crèche Bonhommet pouvant être récupérée pour une infrastructure de proximité



Le projet vise

- Création d'un équipement de quartier de type infrastructure petite enfance et un intérieur d'îlot aménagé en plaine de jeux
- Activation du front bâti et amélioration de la situation existante
- Résoudre le problème de place en accueil petite enfance dans le sud du quartier en transférant la crèche Bonhommet (42 places) dans la nouvelle infrastructure.
- La crèche Bonhommet pouvant être récupérée pour une infrastructure de proximité
- + 14% de places en plus
- Nouvelle infrastructures aux normes actuelles



Het project heeft als doel

- Creatie van een wijkvoorzieningen zoals infrastructuur voor jonge kinderen en binnentuin in woonblok heraanleggen tot speelruimte
- Activering van bebouwing en verbetering van de bestaande situatie
- Het probleem van een kinderopvang in het zuiden van de perimeter oplossen door het kinderdagverblijf Bonhommet (42 plaatsen) over te brengen in de nieuwe infrastructuur
- De kinderdagverblijf Bonhommet kan worden gebruikt voor een lokale infrastructuur
- + 14% meer plaatsen
- Nieuwe infrastructuur volgens huidige normen

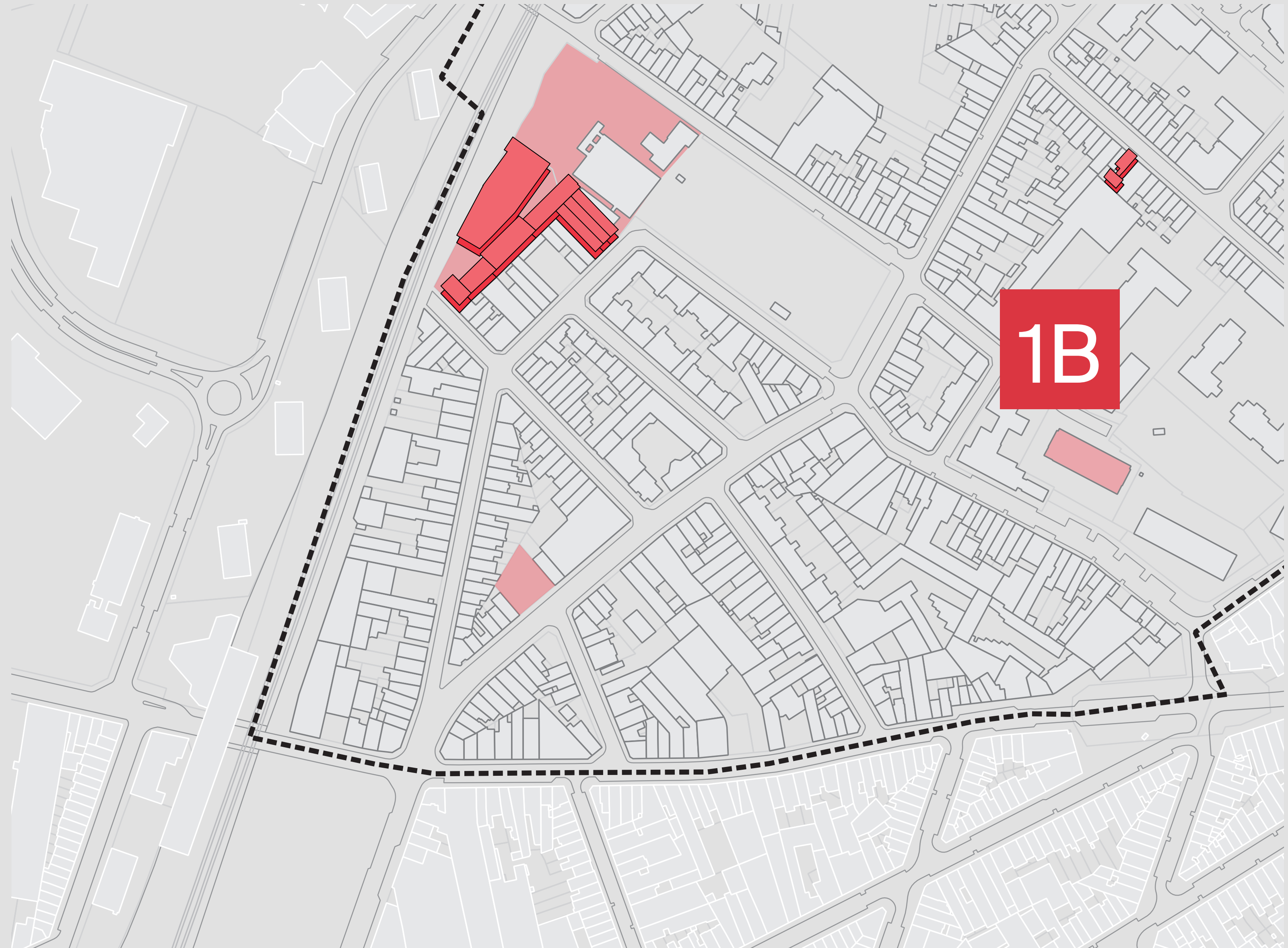


1B— Aménagement Bonhomme

1B— Herinrichting Bonhomme

Dans la situation existante

- La crèche Bonhomme accueille ± 40 enfants dans des conditions à améliorer.
- Très à l'étroit, pas dans les normes actuelles, cette crèche peut aujourd'hui être considérée à améliorer étant donné quelques manques (absence de salles de sieste, absence de cuisine indépendante, absence de lumières naturelles, absence d'espaces extérieurs exploitables). A noter qu'il n'y a aucune forme de dangerosité pour les enfants dans l'état actuel
- Les locaux sont néanmoins en bon état car bien entretenus et pourront être réemployés dès le déménagement de la crèche sur le site Jacquet et suite à quelques travaux de rafraichissement.



Dans la situation existante

- La crèche Bonhomme met accueille ± 40 enfants dans des conditions à améliorer.
- Très à l'étroit, pas dans les normes actuelles, cette crèche peut aujourd'hui être considérée à améliorer étant donné quelques manques (absence de salles de sieste, absence de cuisine indépendante, absence de lumières naturelles, absence d'espaces extérieurs exploitables). A noter qu'il n'y a aucune forme de dangerosité pour les enfants dans l'état actuel
- Les locaux sont néanmoins en bon état car bien entretenus et pourront être réemployés dès le déménagement de la crèche sur le site Jacquet et suite à quelques travaux de rafraichissement.

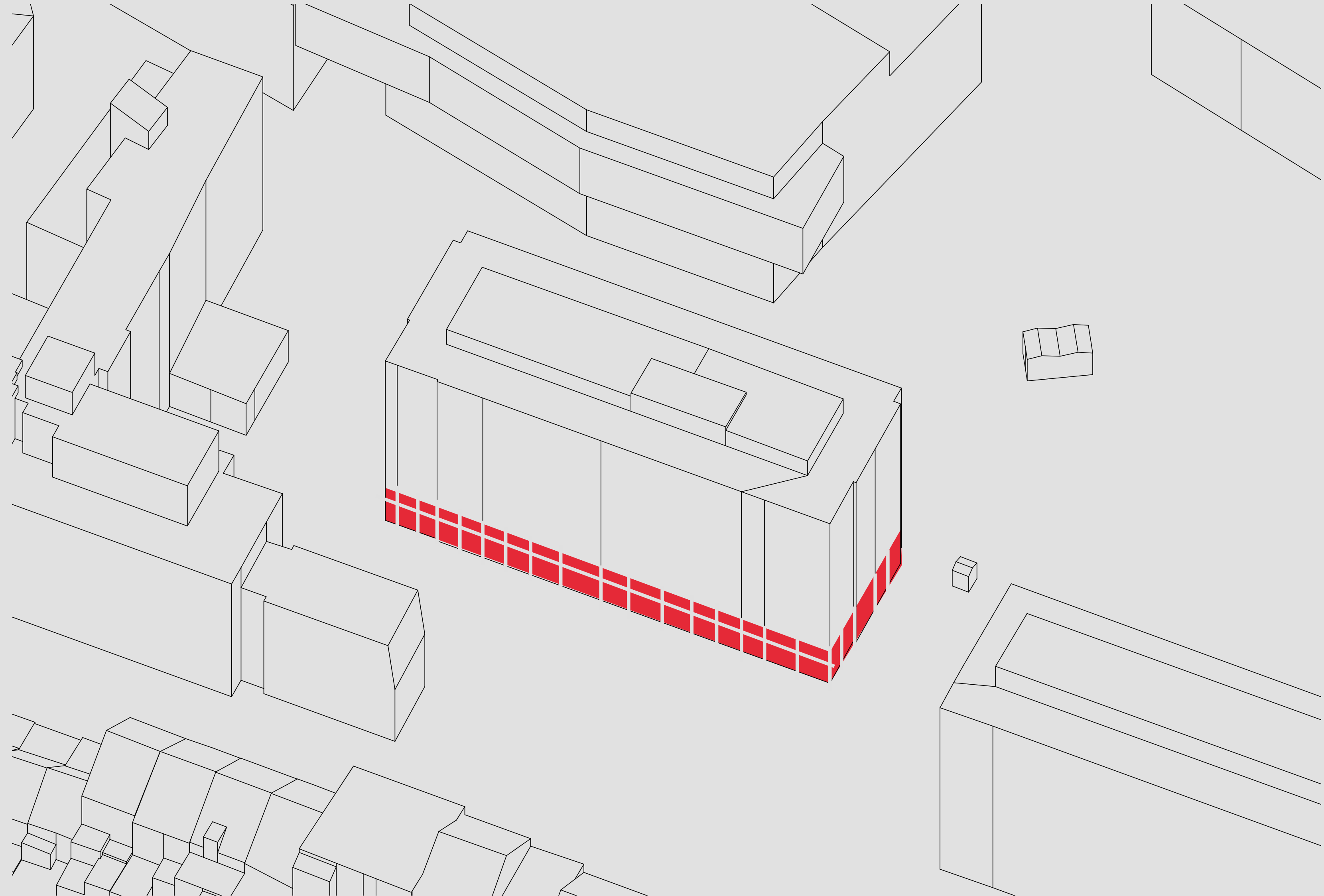


Le projet vise à

- Récupérer le rez-de-chaussée du 13, rue Schmitz
- L'activation et l'aménagement de ce rez-de-chaussée par un équipement de proximité type maison de la cohésion sociale, espace collectif, espace pour école de devoirs
- $\pm 445 \text{ m}^2$ d'espace disponible à mettre en lien avec les aménagements d'apaisement de l'intérieur d'îlot Schmitz
- ⚠ hors délais CQD

Plan financier prévisionnel

1.112.500 € [HORS CQD]



2— Ilot Neep—Stepman

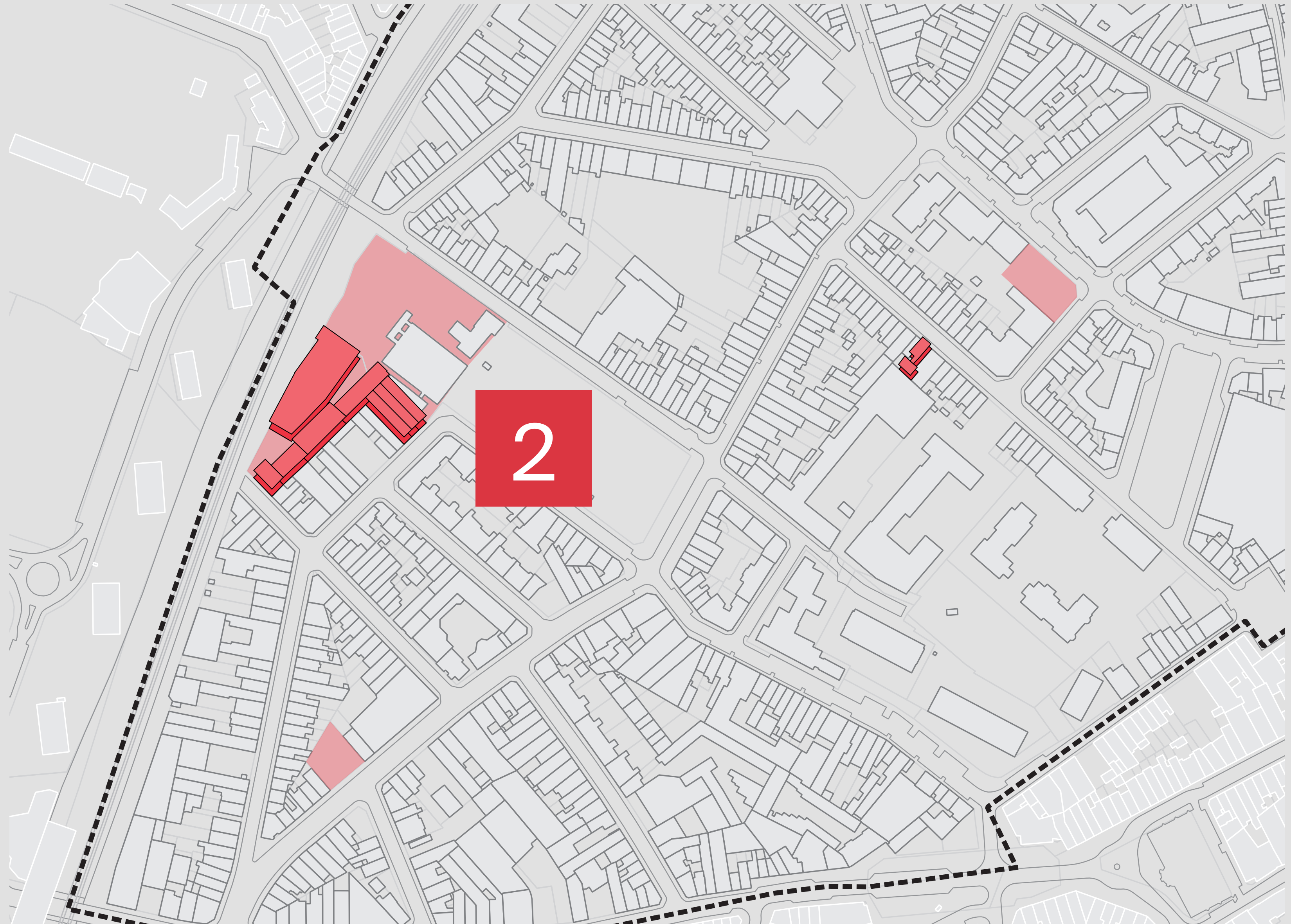
2— Bouwblok Neep-Stepman

Masterplan

Masterplan

Dans la situation existante

- Problématique de rationalisation de l'usage de l'espace disponible
- Ilot déstructuré avec des bâtiments qui peuvent être mieux utilisés (potentiel d'optimisation du stockage)
- Des bâtiments dont la gestion a été abandonnée à ce stade (Stepman 19-23 + Neep, 31)
- Via le CRU n°6 , il est prévu le financement d'un masterplan et d'une occupation temporaire de certaines parties du lieu



In de huidige situatie

- Rationaliseren van het gebruik van de beschikbare ruimte is problematisch
- Ongestructureerd woonblok met gebouwen die beter gebruikt kunnen worden (50% werkateliers)
- Gebouwen waarvan het beheer vandaag werd opgegeven (Stepman 19-23 + Neep, 31)
- Via het SVC nr. 6 zal een masterplan worden gefinancierd en zullen bepaalde delen van het terrein tijdelijk in gebruik worden genomen

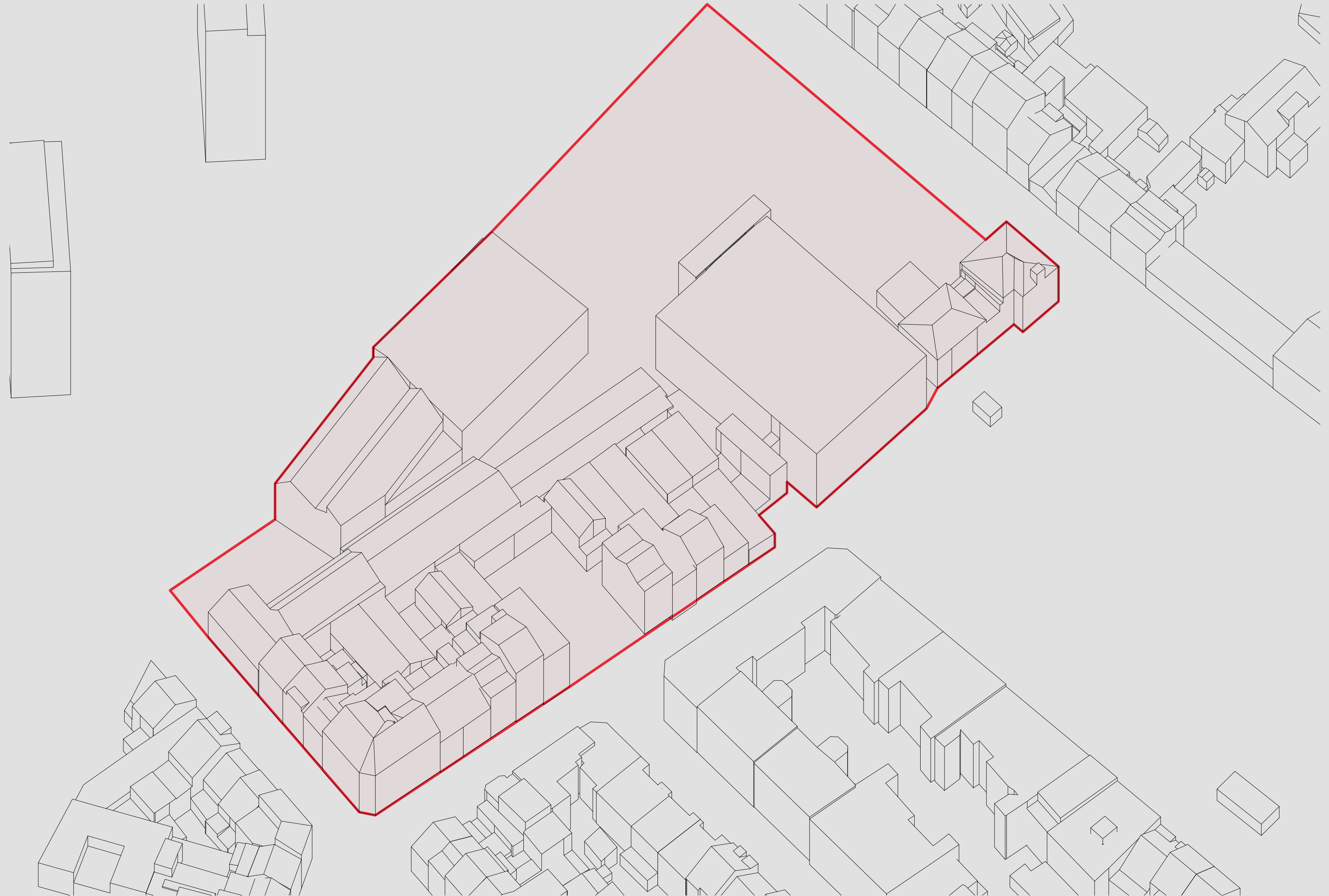


Le projet vise

- Une parfaite coordination entre les financements CRU et l'apport du CQD.
- Pour ce faire, les résultats du masterplan sont nécessaires.
- Le CQD pourrait proposer une enveloppe opérationnelle avec des objectifs de réalisation orientés vers la jeunesse par exemple.

Plan financier prévisionnel

100.000 € CRU

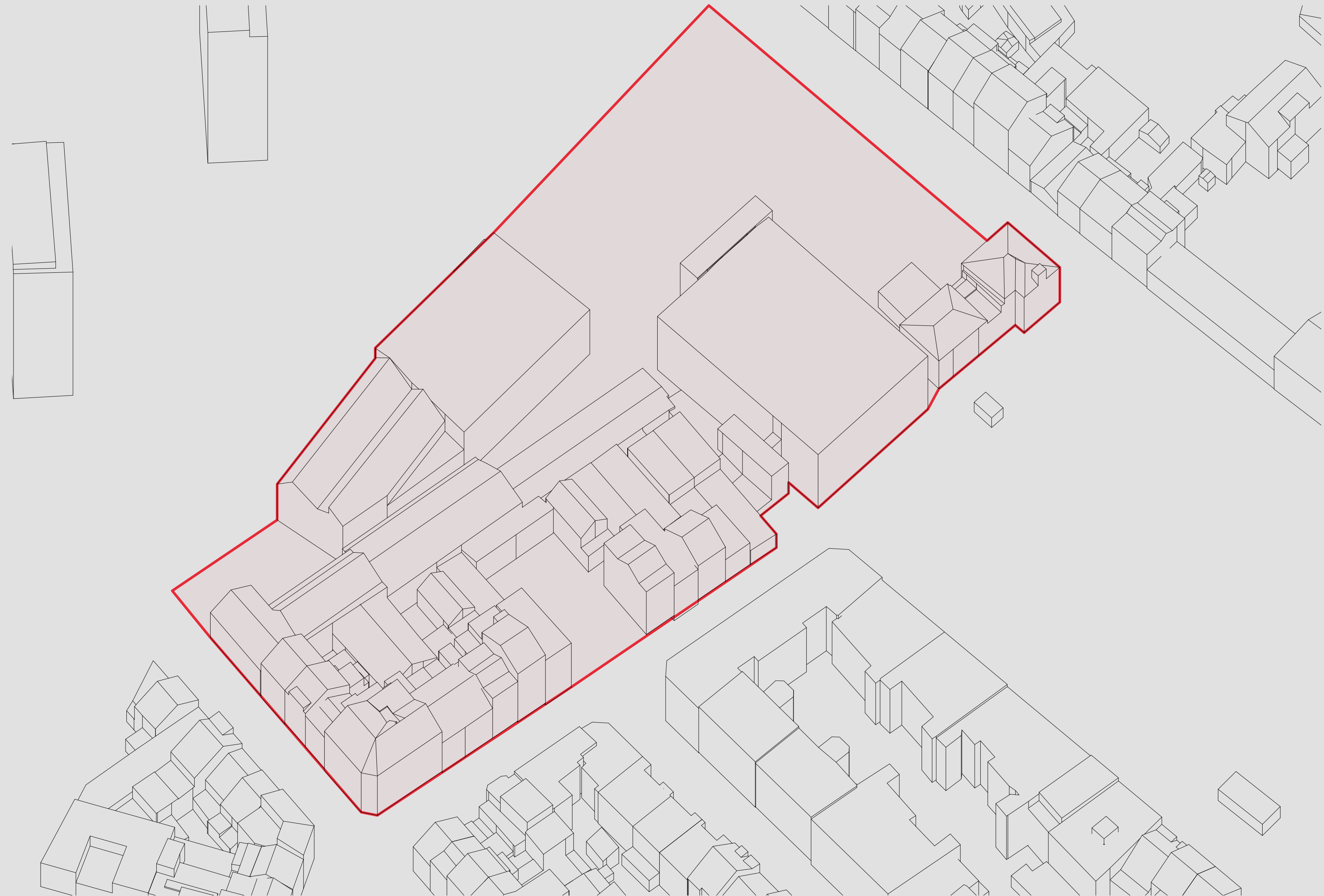


Het project heeft als doel

- Een perfecte coördinatie tussen de financieringen van het SVC en bijdrage van het DWC
- Hiervoor zijn de resultaten van het masterplan noodzakelijk
- Het DWC zou een operationele begroting kunnen voorstellen met uitvoeringsdoelstellingen die bijvoorbeeld gericht zijn naar jongeren

Plan financier prévisionnel

100.000 € CRU



Maison de jeunes et plaine de jeux

Jeugdhuis en speelplein

Maison de jeunes et plaine de jeux

Jeugdhuis en speelplein

90

Projet

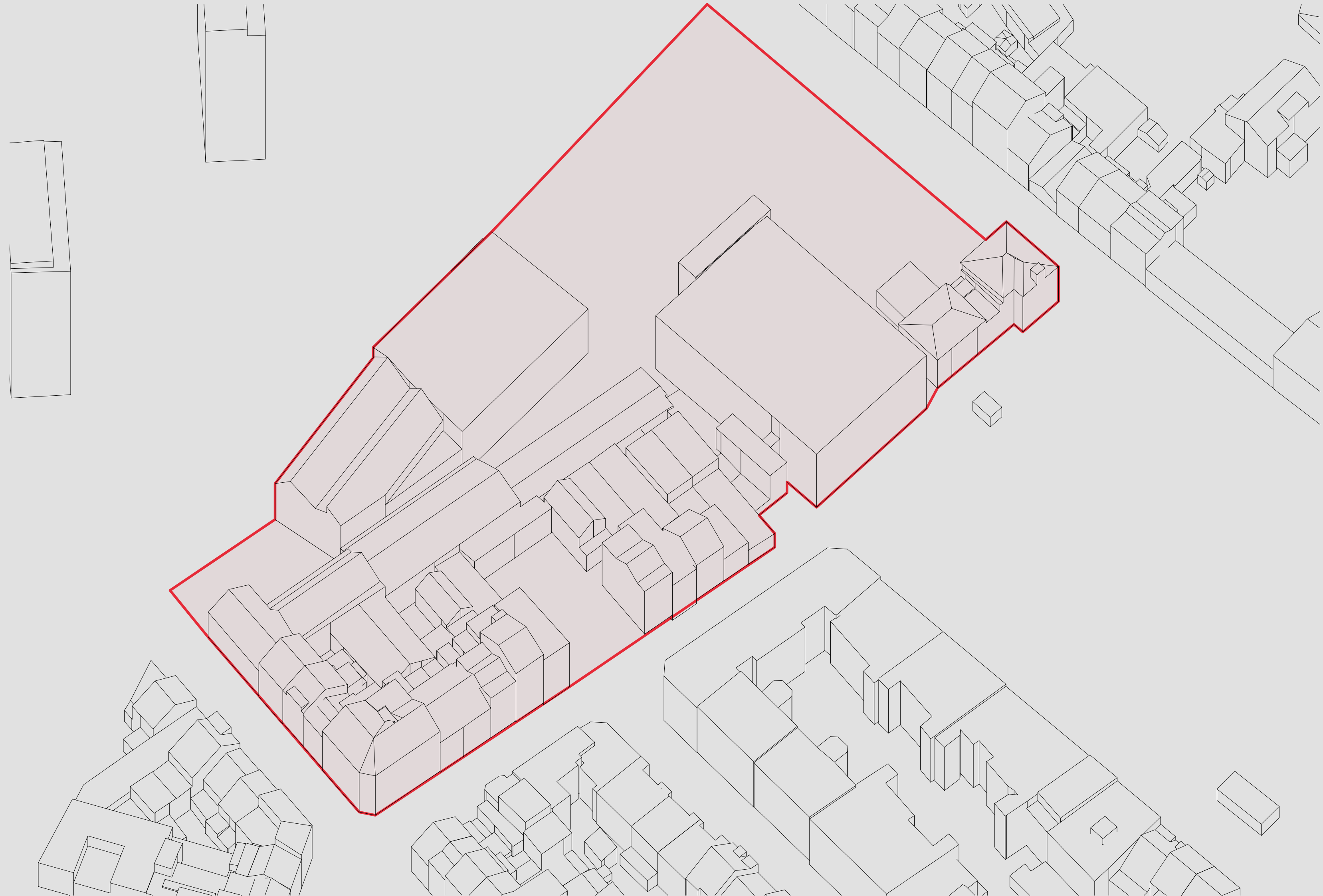
- Maison de jeunes de $\pm 180\text{m}^2$

Projet

- Jeugdhuis van $\pm 180\text{m}^2$

Plan financier prévisionnel

603.596 €



Neep, 31 – Programme mixte [HORS ECHELLE CQD]

91

Neep, 31 – Gemengd programma [BUITEN SCHAAL VAN DWC]

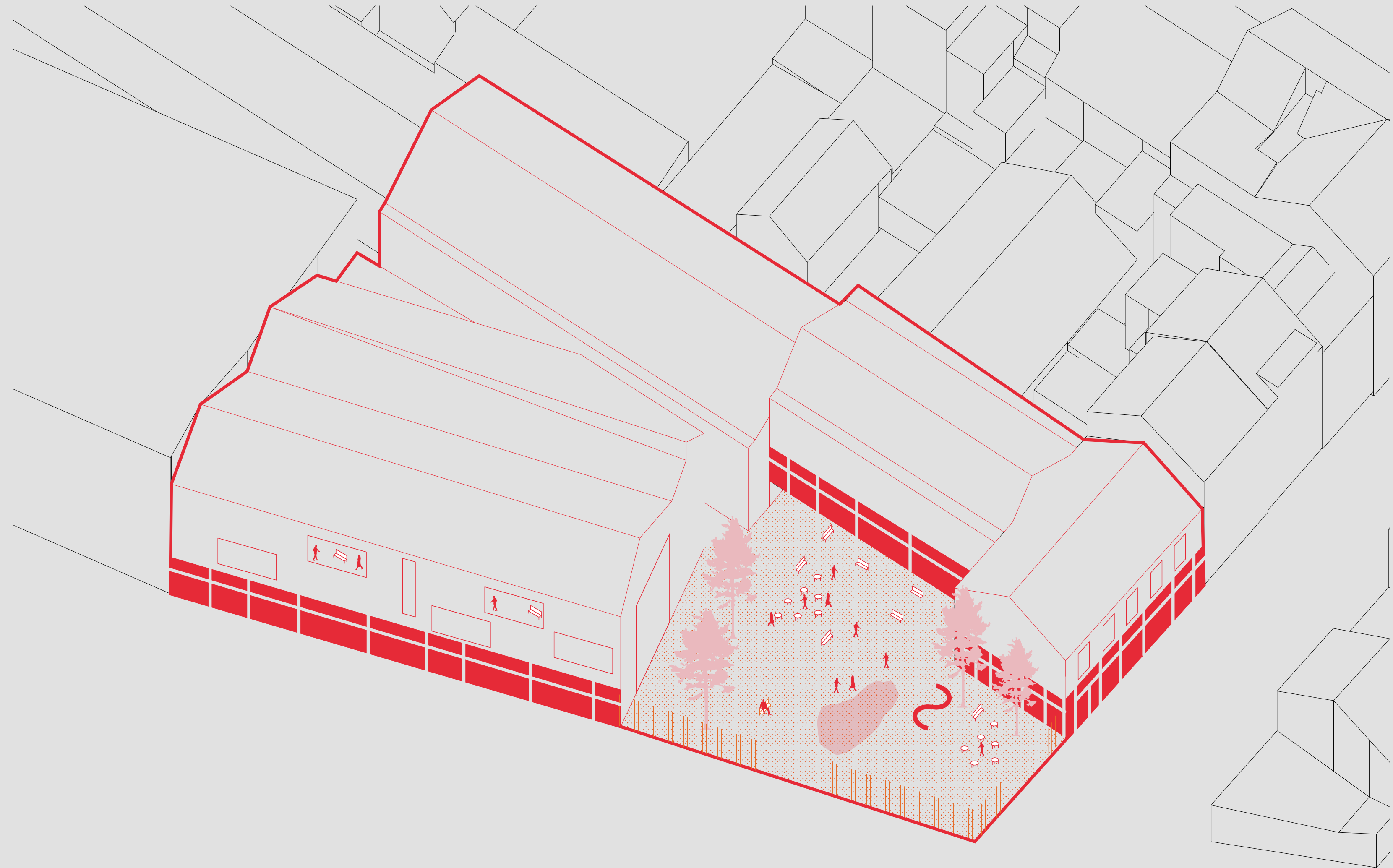
Exemple de projet

- Multiples équipements de quartier
- Logements
- Lien avec la Cyclostrade

- Foncier directement mobilisable
- Financement complémentaire nécessaire

Voorbeeld van een project

- Meerdere wijkvoorzieningen
- Woningen
- Link met de cyclostrade
- Grond dat meteen kan worden ingezet
- Aanvullende financiering vereist

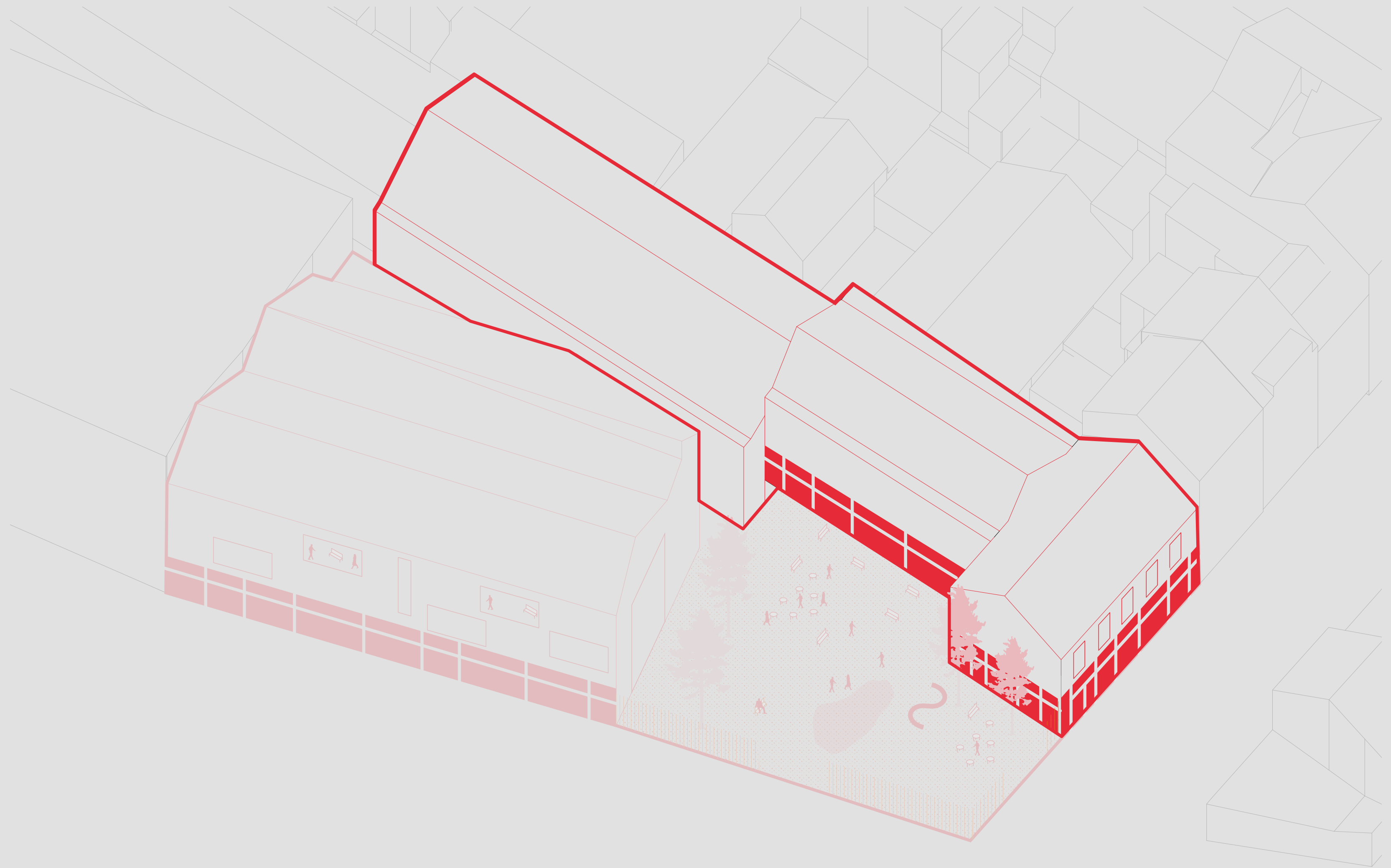


Neep, 31 – Tijdelijk gebruik

- Mise en valeur du patrimoine immobilier de la commune
- Activation d'un lieu atypique dans le quartier
- Donner de la place à des nouvelles fonctions urbaines (culturelles, associatives, locales, jeunes...)
- Opwaardering van het onroerend erfgoed van de gemeente
- Activering van een atypische plaats in de wijk
- Ruimte geven aan nieuwe stedelijke functies (cultureel, verenigingsleven, lokalen, jeugd, ...)

Plan financier prévisionnel

283.109 €



Neep, 31 – Occupation transitoire

Neep, 31 – Tijdelijk gebruik

- Mise en valeur du patrimoine immobilier de la commune
- Activation d'un lieu atypique dans le quartier
- Donner de la place à des nouvelles fonctions urbaines (culturelles, associatives, locales, jeunes...)
- Opwaardering van het onroerend erfgoed van de gemeente
- Activering van een atypische plaats in de wijk
- Ruimte geven aan nieuwe stedelijke functies (cultureel, verenigingsleven, lokalen, jeugd, ...)

Plan financier prévisionnel

283.109 €



Référence : La Serre – CQD Maelbeek

Neep, 31 – Occupation transitoire

94

Neep, 31 – Tijdelijk gebruik

- Mise en valeur du patrimoine immobilier de la commune
- Activation d'un lieu atypique dans le quartier
- Donner de la place à des nouvelles fonctions urbaines (culturelles, associatives, locales, jeunes...)
- Opwaardering van het onroerend erfgoed van de gemeente
- Activering van een atypische plaats in de wijk
- Ruimte geven aan nieuwe stedelijke functies (cultureel, verenigingsleven, lokalen, jeugd, ...)

Plan financier prévisionnel

283.109 €



Référence : La Serre – CQD Maelbeek

Rationalisatie van het Victoria centrum

- Le centre Victoria est très mobilisé en raison d'une demande d'accès au sport très forte
- Des espaces du centre Victoria restent sous exploités et doivent rapidement être réinvestis pour que cet équipement public soit pleinement fonctionnel
- On pense à la cafétéria et à la salle de mini-foot pour laquelle un nouveau système de ventilation doit être installé pour éviter les grosses chaleurs à l'intérieur

Plan financier prévisionnel

A définir



Extension du centre Victoria

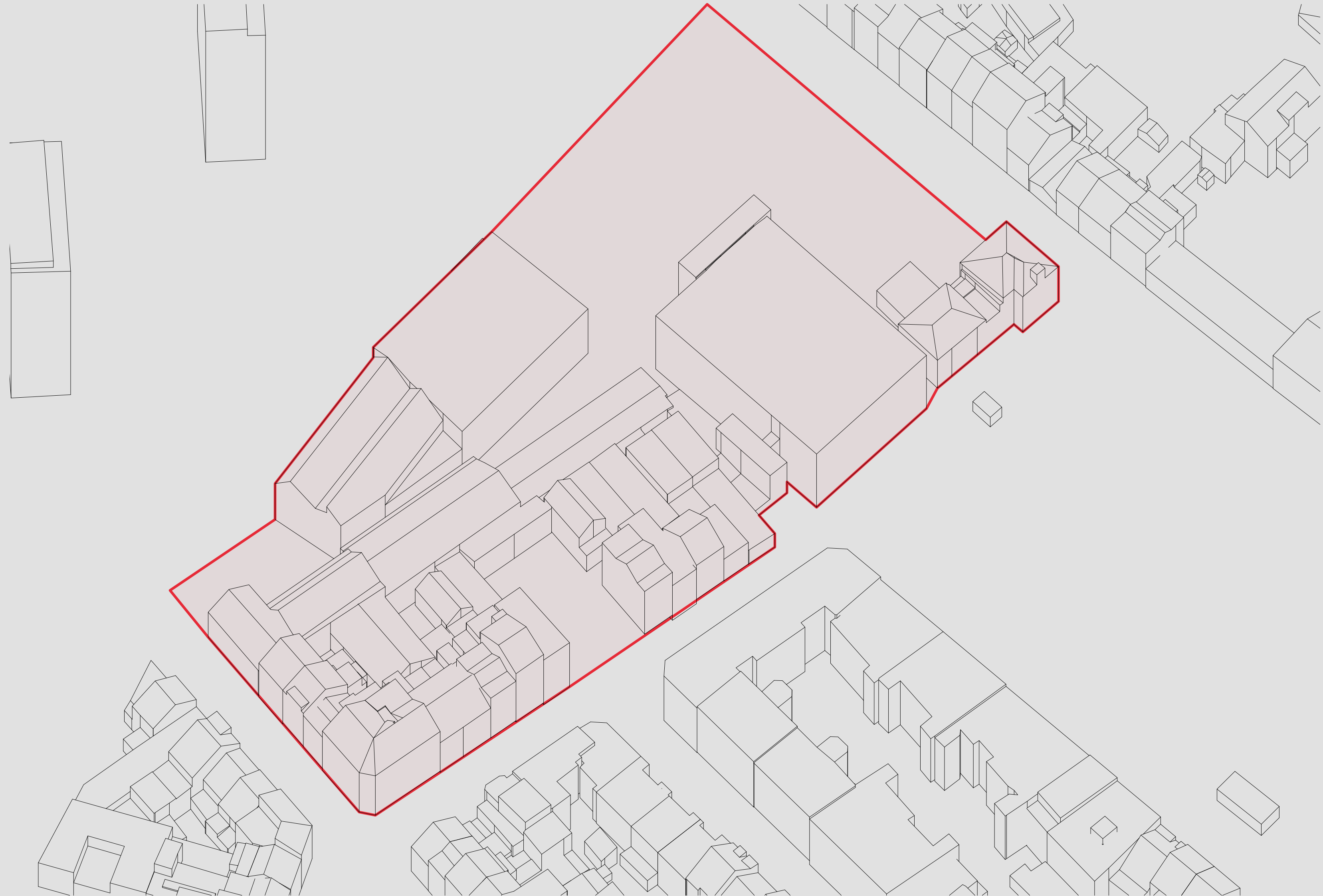
97

Uitbreiding van het Victoria centrum

- Le masterplan de l'îlot Neep—Stepman devra statuer sur l'implantation de l'extension du centre Victoria
- Cette extension est nécessaire au vu de la saturation actuelle de la salle
- Cette extension est financée à hauteur de 3.000.000 € via l'avenant 14 de Beliris

Plan financier prévisionnel

3.000.000 € via Avenant 14 de Beliris



3— Salle Cadol

3— Cadol zaal

Situation existante

99

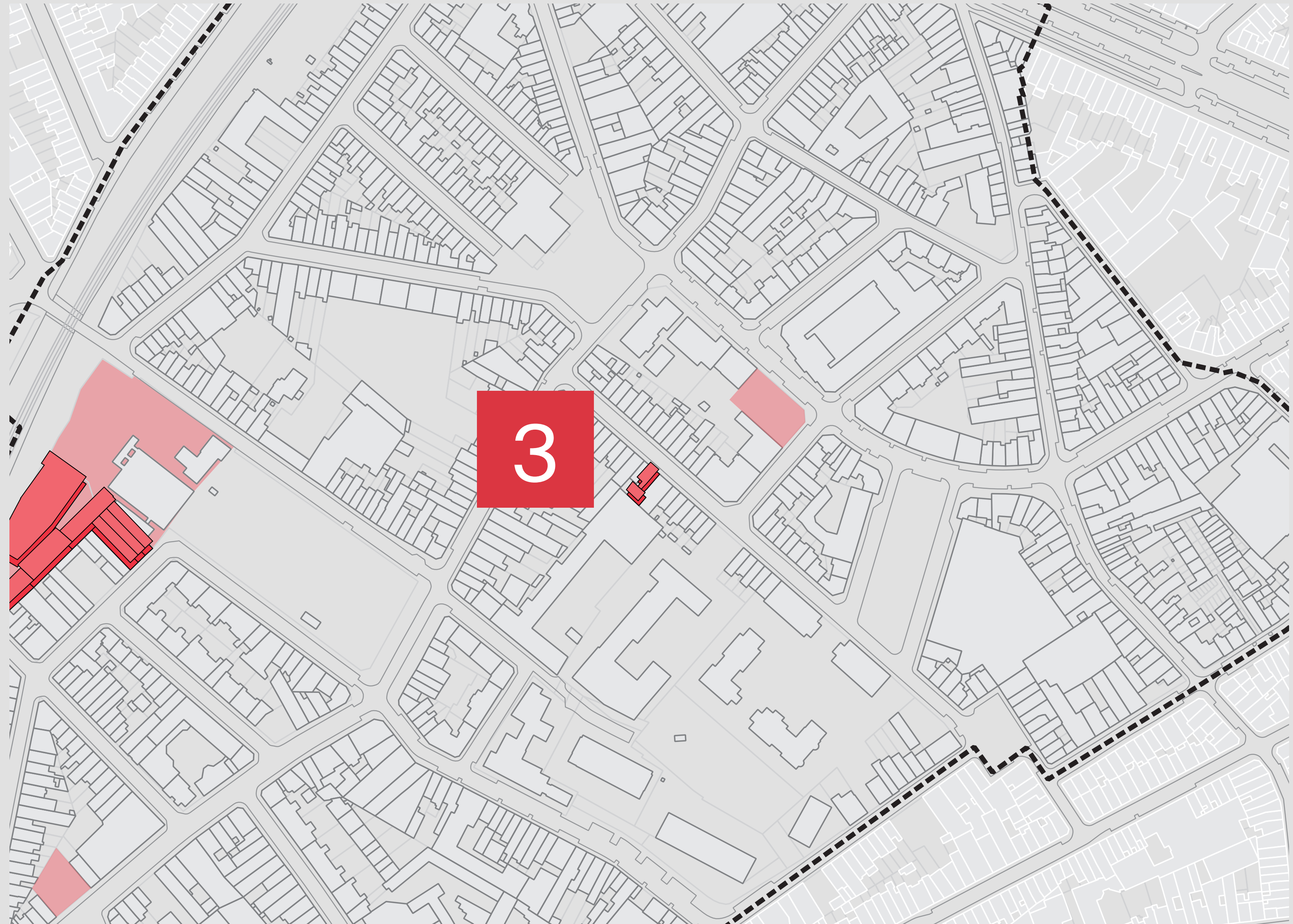
Bestaande situatie

Dans la situation existante

- La salle Cadol est une propriété communale mobilisée pour de nombreux événements
- C'est la seule salle du quartier qui permet de proposer des événements publics
- La salle est réaménagée via le programme PdV 2021-2025. Des financements complémentaires sont nécessaires

In de huidige situatie

- De Cadol zaal is een eigendom van de gemeente en wordt ingezet voor vele evenementen
- Het is de enige zaal in de wijk die het mogelijk maakt openbare evenementen te houden
- De zaal werd vernieuwd via het SB 2021-2025-programma. Aanvullende financieringen zijn noodzakelijk



Situation existante

100

Bestaande situatie

Dans la situation existante

- La salle Cadol est une propriété communale mobilisée pour de nombreux événements
- C'est la seule salle du quartier qui permettent de proposer des événements publics
- La salle est réaménagée via le programme PdV 2021-2025. Des financements complémentaires sont nécessaires

In de huidige situatie

- De Cadol zaal is een eigendom van de gemeente en wordt ingezet voor vele evenementen
- Het is de enige zaal in de wijk die het mogelijk maakt openbare evenementen te houden
- De zaal werd vernieuwd via het SB 2021-2025-programma. Aanvullende financieringen zijn noodzakelijk



Le projet vise

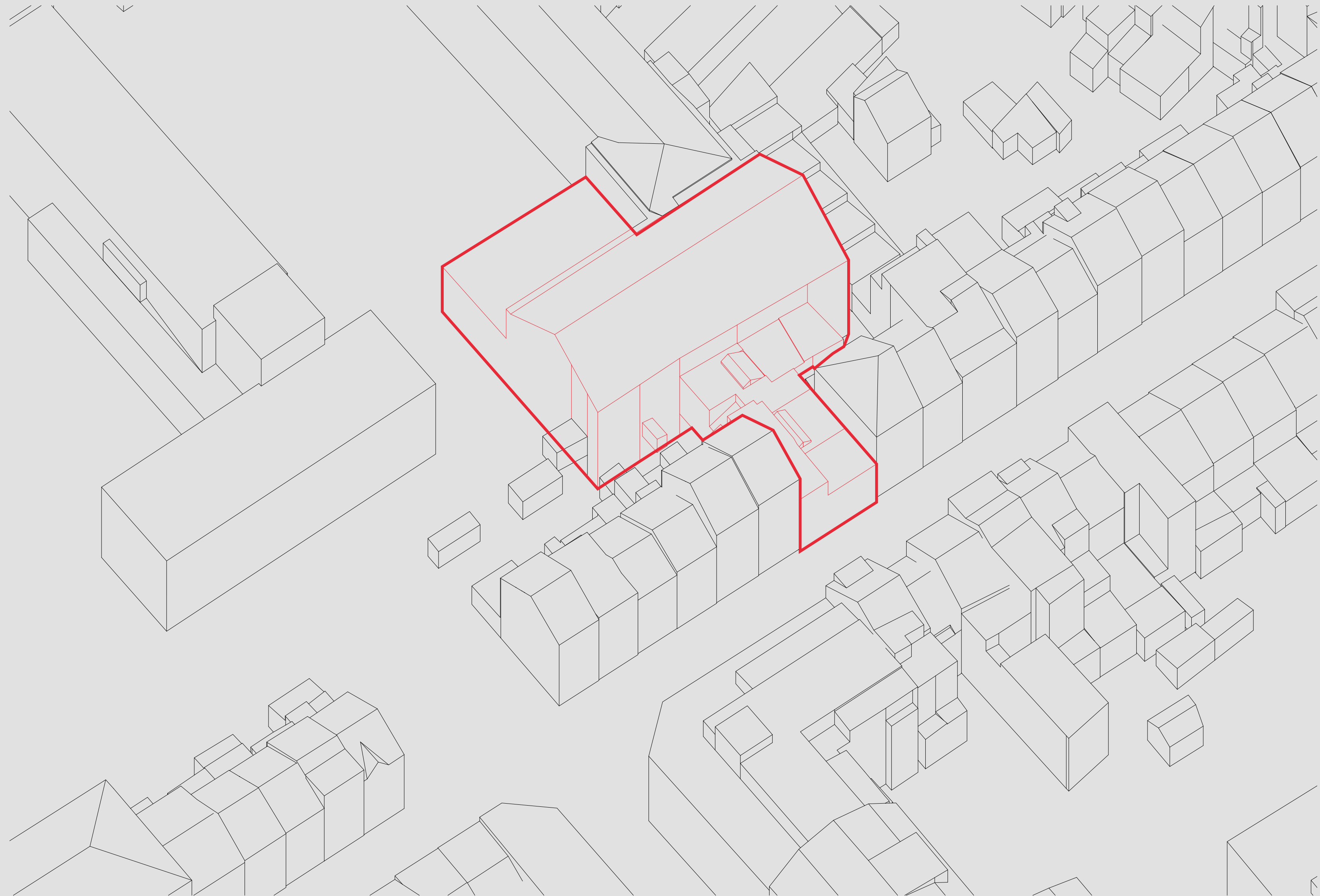
- Compléter le financement pour la salle Cadol afin que celle-ci puisse bénéficier au quartier dans de bonnes conditions.

Het project heeft als doel

- De financiering voor de Cadol zaal te vervolledigen, zodat deze in goede omstandigheden ten goede kan komen aan de wijk.

Plan financier prévisionnel

907.681 € CQD + 279.213 € PdV



Les propriétés privées

Private eigendom

Les propriétés privées à mobiliser dans le cadre du CQD

103

Private eigendom inzetten in het kader van het DWC

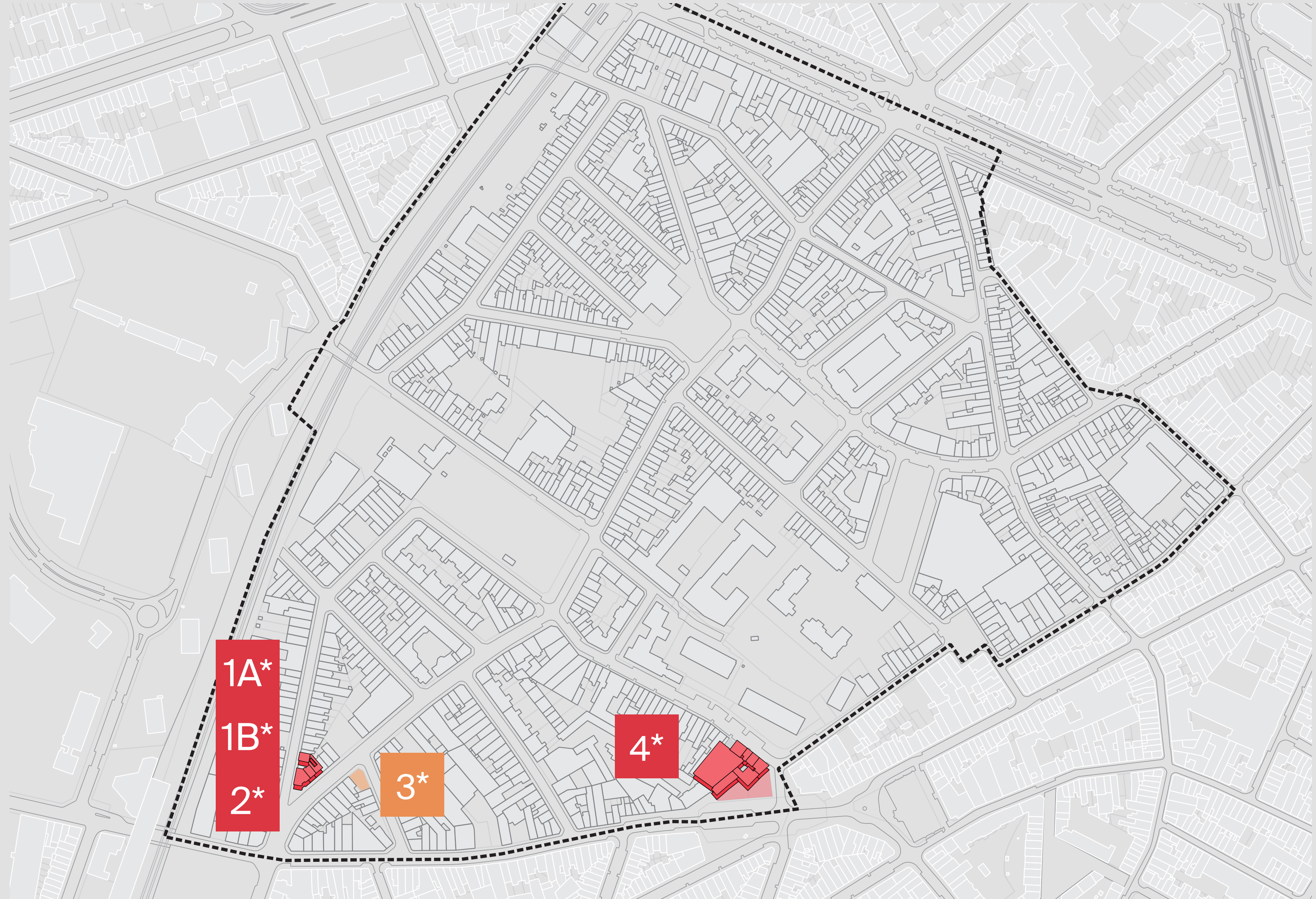
1A*— Rue Jean Jacquet, 63

1B*— Rue Jean Jacquet, 61

2* — Rue Jean Jacquet, 59

3*— Terrain Jacquet-Piermez

4*— Ilot Etangs Noirs



1A*— Rue Jean Jacquet, 63

1A*— Jacquetstraat, 63

Situation existante

105

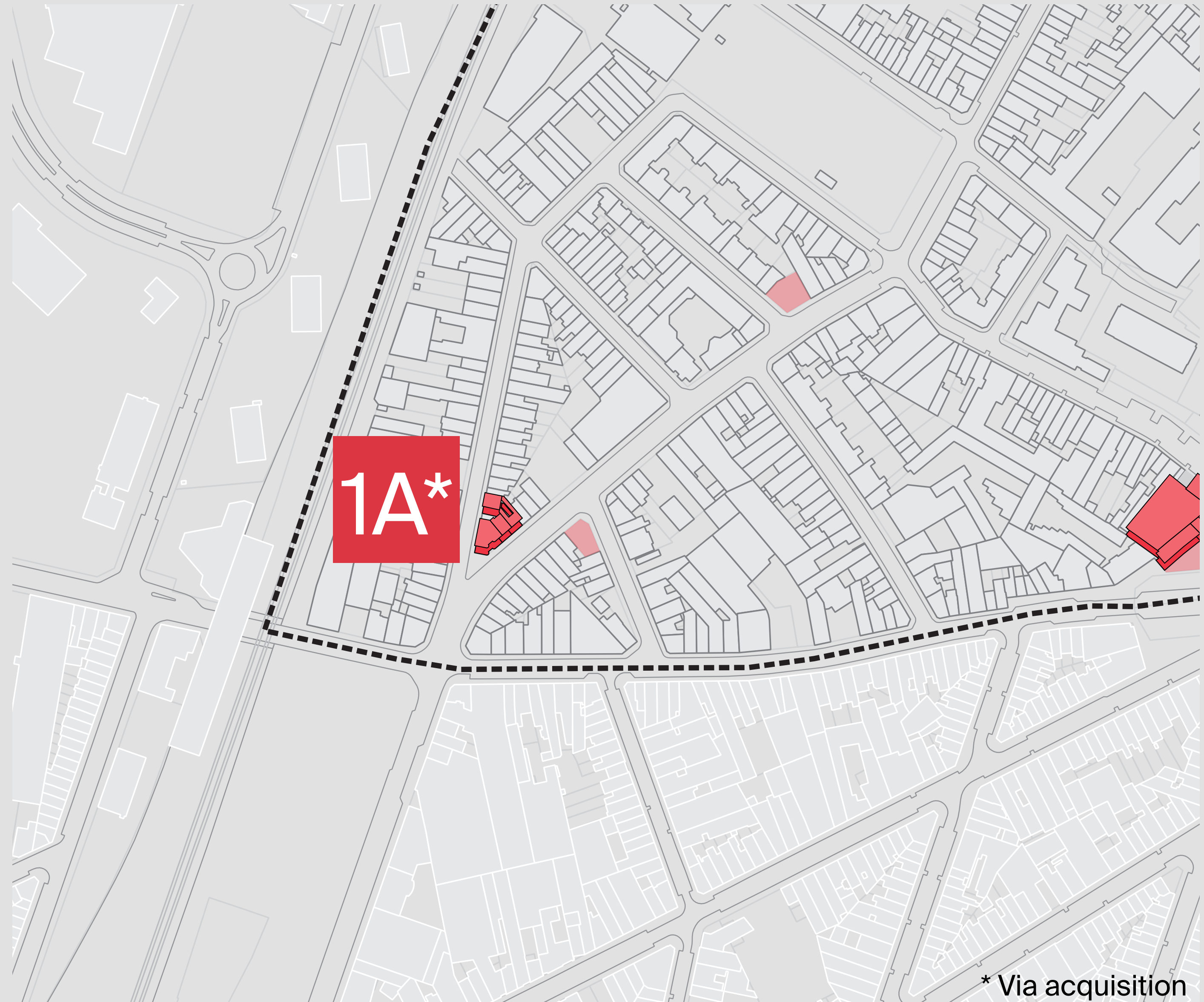
Bestaande situatie

Dans la situation actuelle

- La station-service n'est plus en fonction
- Il s'agit davantage d'un parking sauvage qui dégrade l'image de l'entrée de la commune
- Le bâtiment est dans un mauvais état général suite à un sinistre récent (incendie ?)
- Certains jours un chantier intérieur semble avoir lieu

Huidige situatie

- Pompstation is niet meer in gebruik
- Het is vandaag een verwilde parking die afbreuk doet aan beeld de ingang van de gemeente
- Het gebouw verkeert in slechte staat
- Op sommige dagen lijkt er binnen een bouwwerf bezig te zijn



* Via acquisition

Situation existante

106

Bestaande situatie

Dans la situation actuelle

- La station-service n'est plus en fonction
- Il s'agit davantage d'un parking sauvage qui dégrade l'image de l'entrée de la commune
- Le bâtiment est dans un mauvais état général suite à un sinistre récent (incendie ?)
- Certains jours un chantier intérieur semble avoir lieu

Huidige situatie

- Pompstation is niet meer in gebruik
- Het is vandaag een verwilde parking die afbreuk doet aan beeld de ingang van de gemeente
- Het gebouw verkeert in slechte staat
- Op sommige dagen lijkt er binnen een bouwwerf bezig te zijn

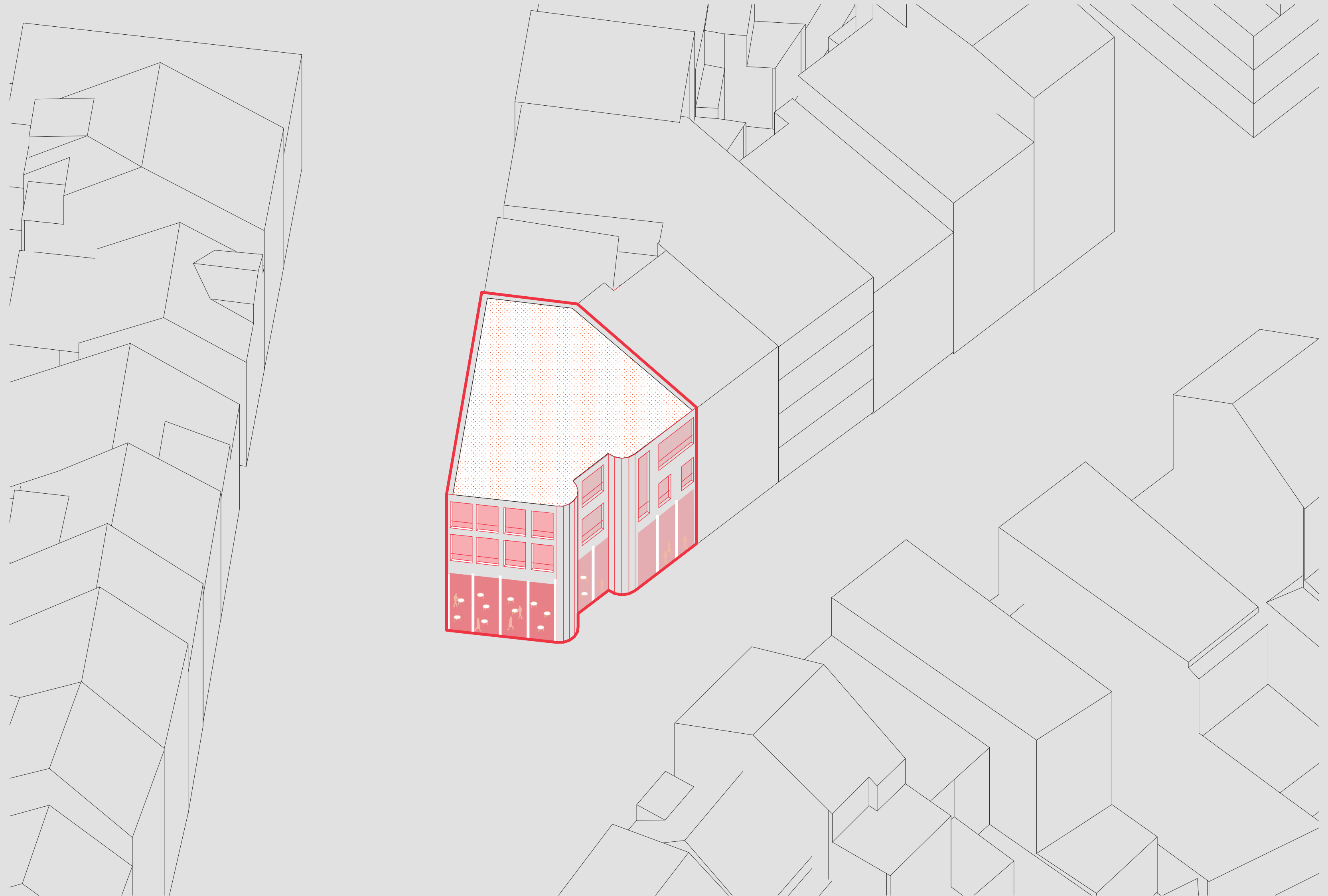


Le projet vise à

- Acquérir un bâtiment d'entrée de commune qui ne fonctionne plus et amène une image négative du quartier
- Y développer un équipement de quartier en lien avec les aménagements de la rue Jean Jacquet
- Développer du logement dans les étages

Plan financier prévisionnel

1.360.800 €

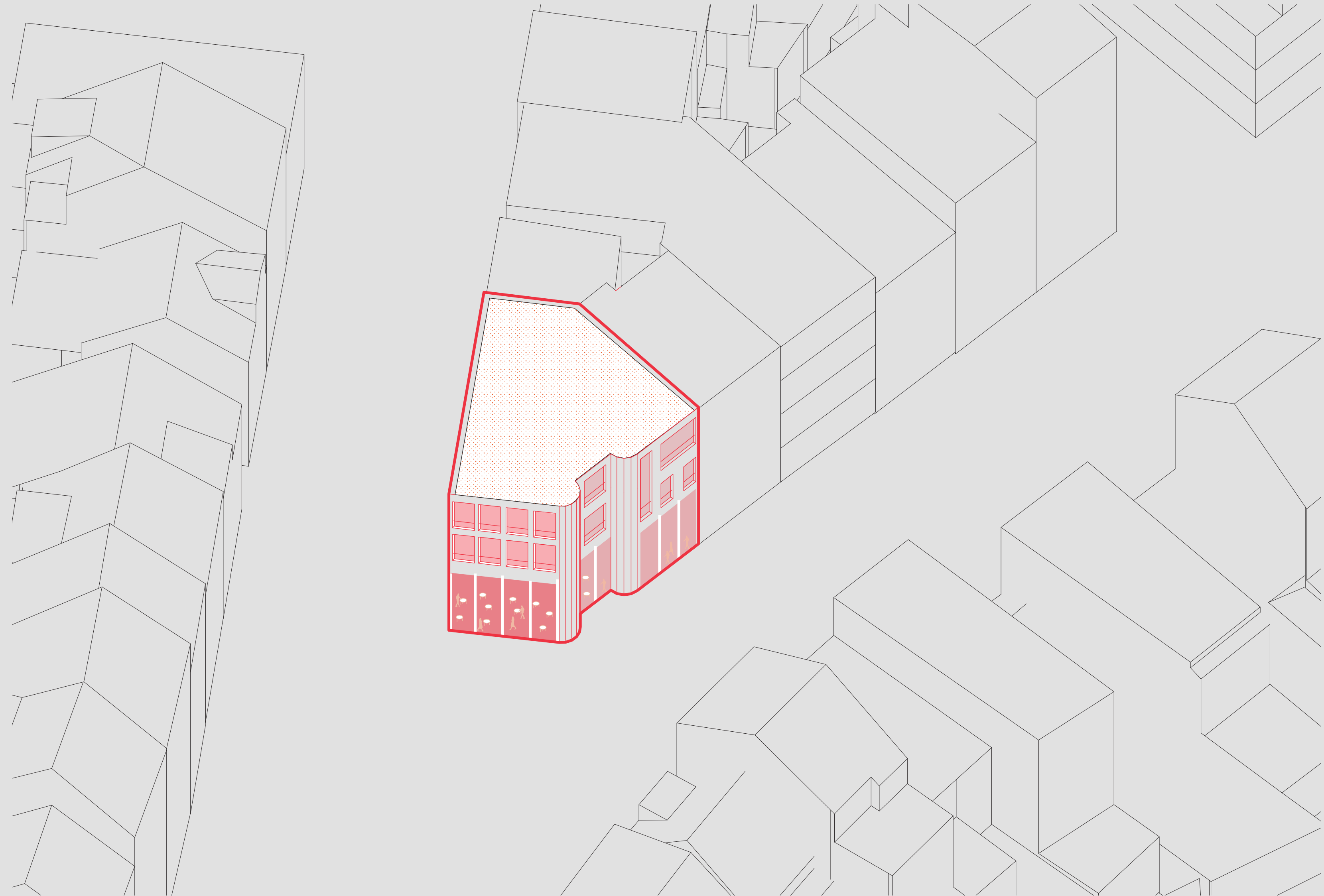


Het project heeft als doel

- Aankoop van een gebouw aan de ingang van de gemeente dat niet meer in gebruik is en nogal negatief beeld geeft aan de wijk
- Een wijkvoorziening ontwikkelen in relatie met de inrichting Jean Jacquetstraat
- Woningen ontwikkelen in bovenverdiepingen

Plan financier prévisionnel

1.360.800 €

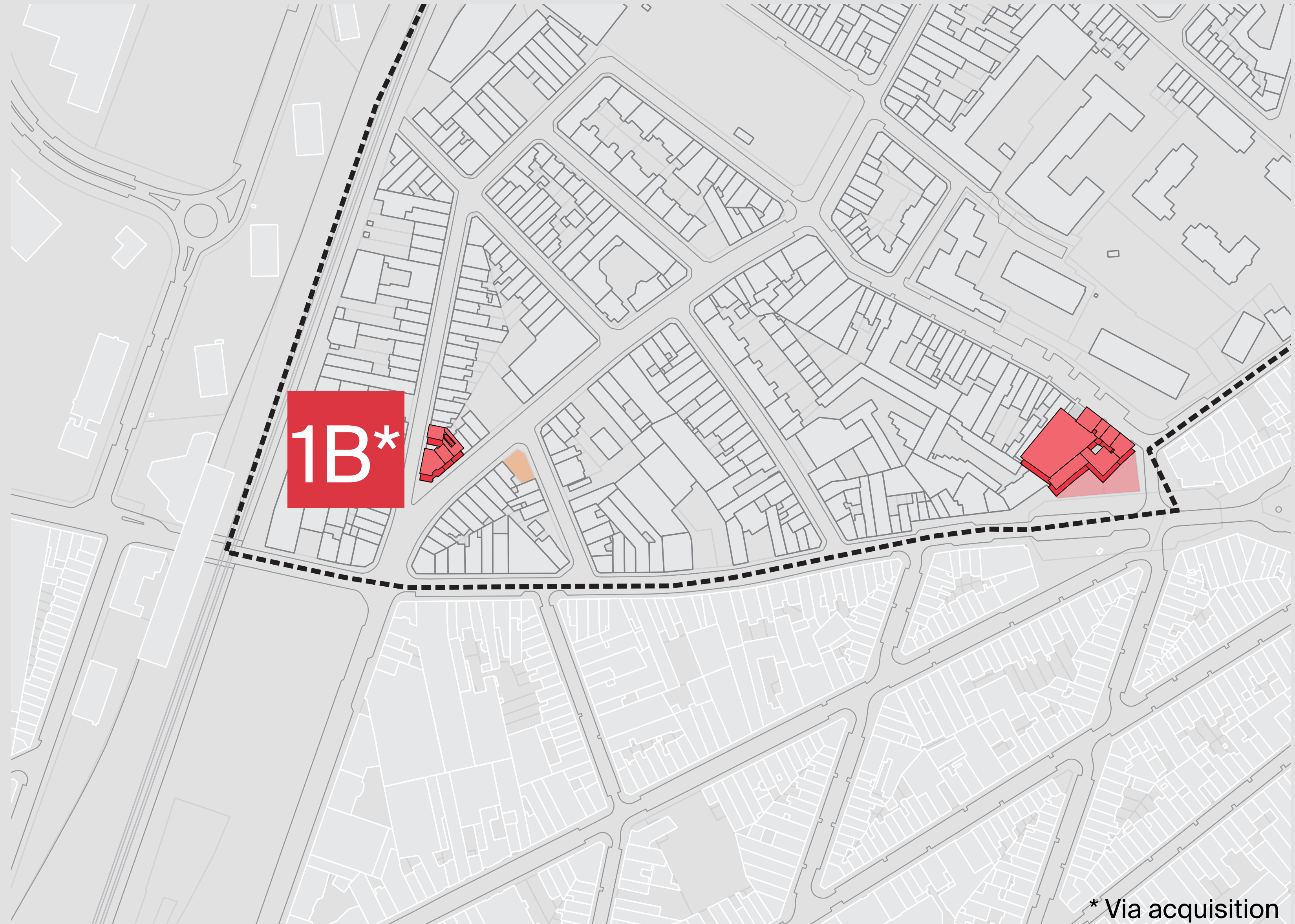


1B*— Rue Jean Jacquet, 61

1B*— Jacquetstraat, 61

Dans la situation actuelle

- Le bâtiment de la rue Jean Jacquet, 61 est vide
- Le bâtiment participe à l'état de dégradation de l'entrée de commune et il convient d'agir pour améliorer la situation



* Via acquisition

In de huidige situatie

- Het gebouw in de Jean Jacquetstraat, 61 is leeg
- Het gebouw draagt bij tot de verloedering van de toegang tot de gemeente. Maatregelen zijn nodig om de situatie te verbeteren

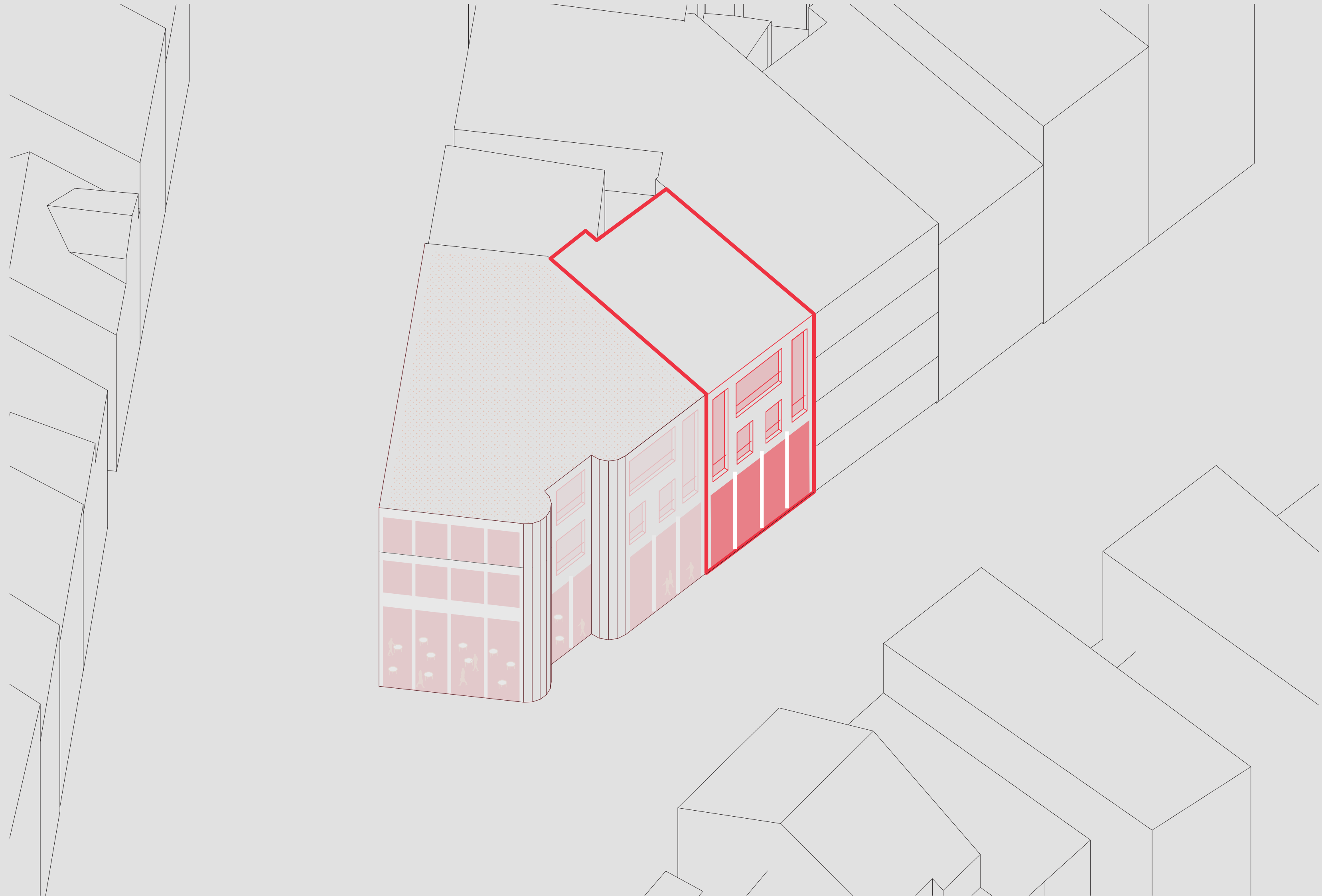


Le projet vise à

- Acquérir le bâtiment vide qui amène une plutôt image négative du quartier
- Y développer un équipement de quartier en lien avec les aménagements de la rue Jean Jacquet
- Développer un duplex de 110m² dans les étages

Plan financier prévisionnel

627.984 €

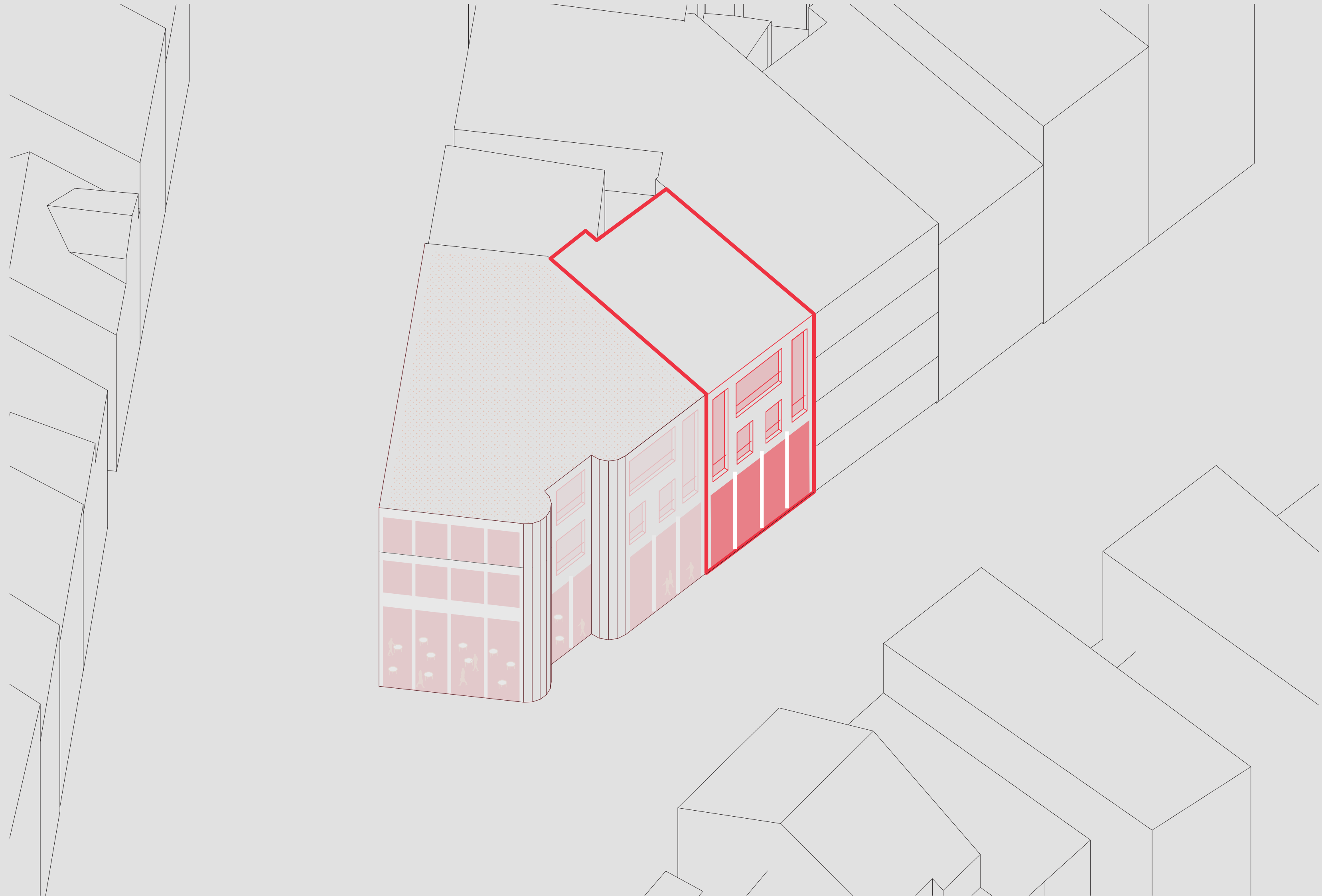


Het project heeft als doel

- Aankopen van het leegstaand gebouw, die een nogal negatief beeld geeft aan de wijk
- Ontwikkelen van een voorziening in de wijk die overeenstemt met de inrichtingen in de Jean Jacquetstraat
- Een duplex ontwikkelen van 110m² in de bovenverdiepingen

Geraamd financieel plan

627.984 €

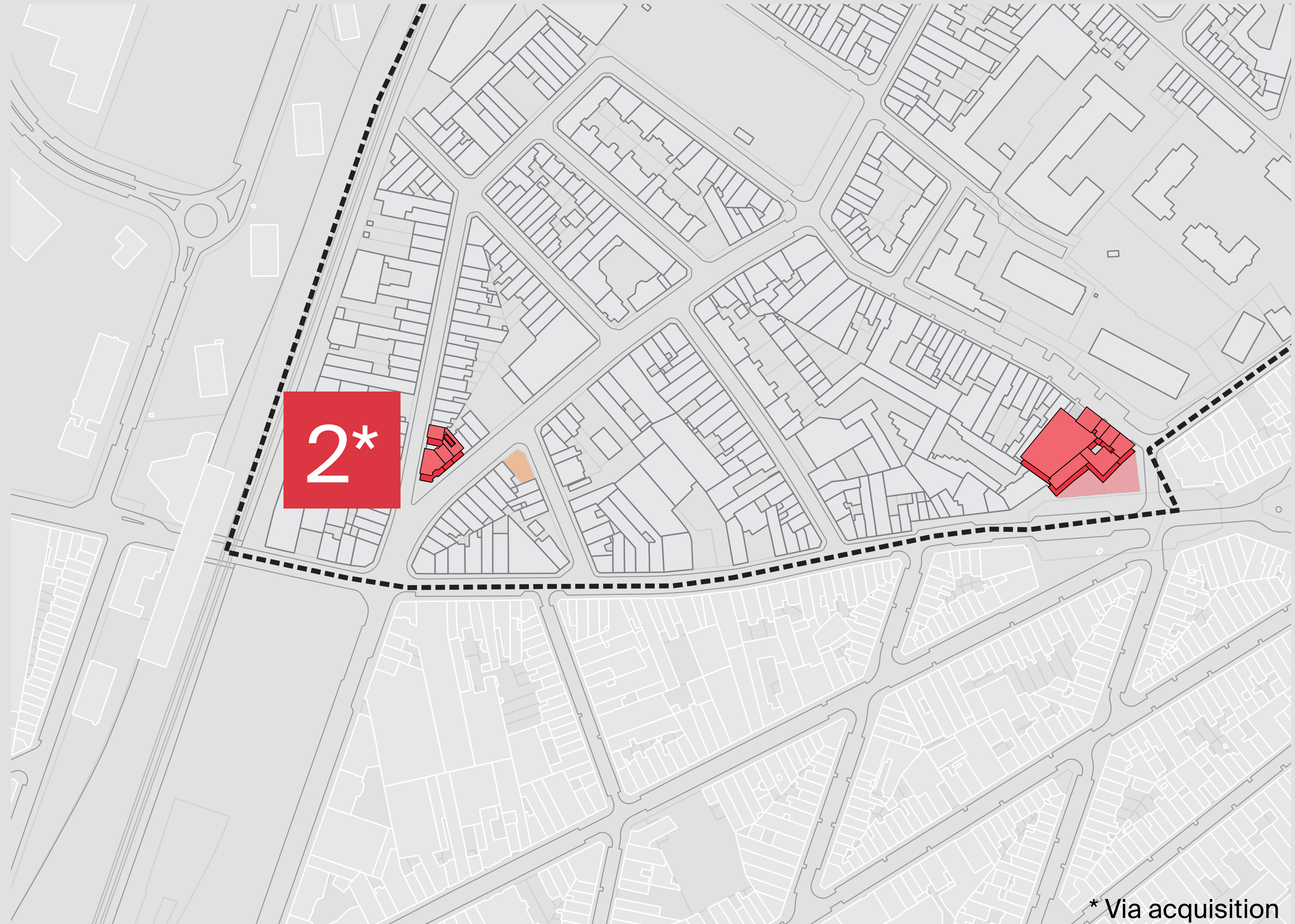


2*— Rue Jean Jacquet, 59

2*— Jacquetstraat, 59

Dans la situation actuelle

- La parcelle est très dégradée
- Une fonction de parking et peut-être de stock de matériaux semblent être les seules activités animant l'intérieur de la parcelle
- La situation urbanistique est très problématique pour l'image du quartier



In de huidige situatie

- Het pand is verloederd
- Een parkeerfunctie en het opgeslagen van materiaal zijn misschien de enige activiteiten die de binnenkant kan activeren
- De stedenbouwkundige situatie is heel problematisch voor het imago van de wijk

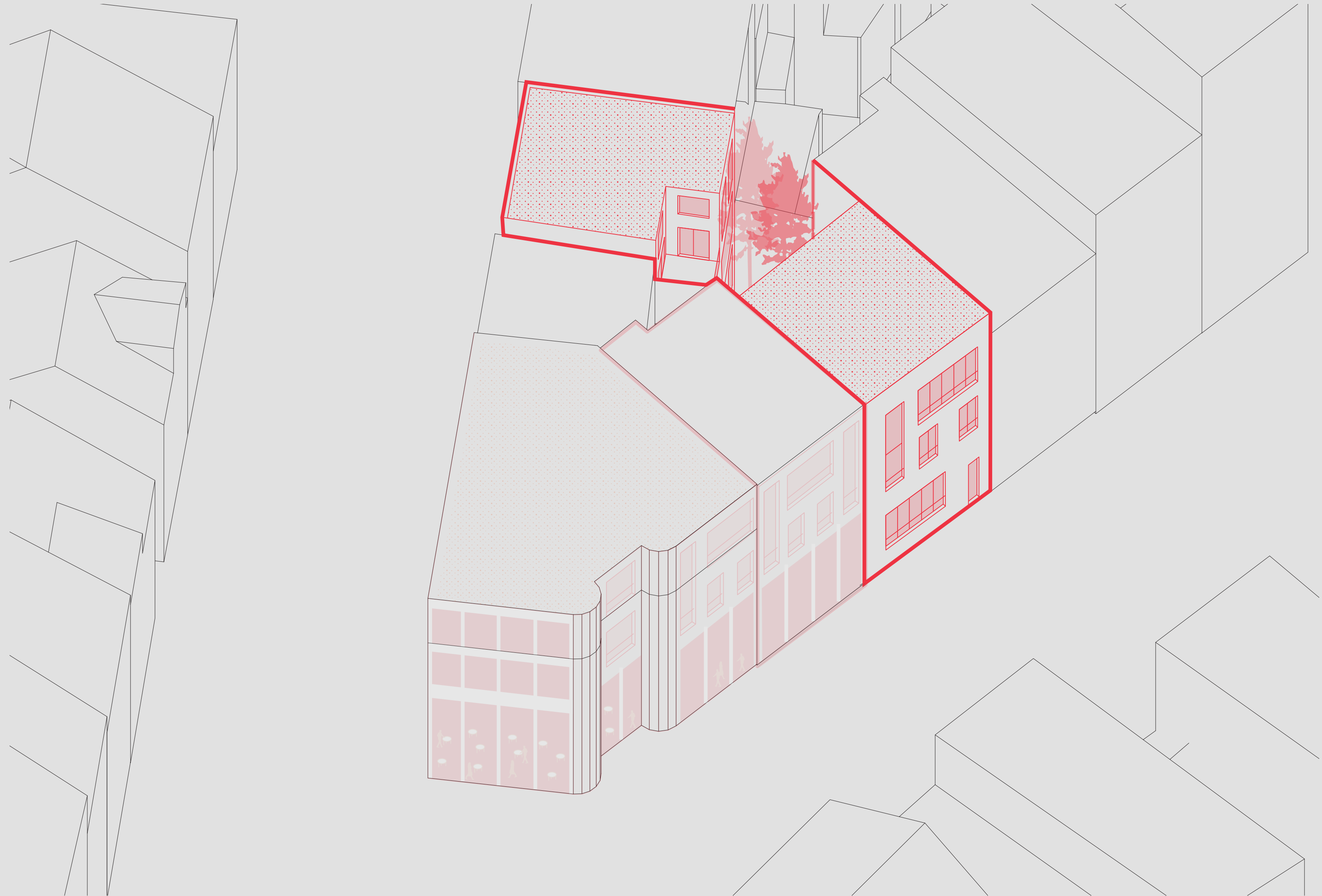


Le projet vise à

- Acquérir un bâtiment d'entrée de commune qui ne fonctionne plus et amène une image négative du quartier
- Y développer
- 2 logements de $\pm 55\text{m}^2$ au rez
- 1 duplex de $\pm 110\text{m}^2$ au R+1 et R+2
- 1 duplex de $\pm 95\text{m}^2$ au R+1 et R+2

Plan financier prévisionnel

1.413.972 €



3*— Terrain Jacquet—Piermez

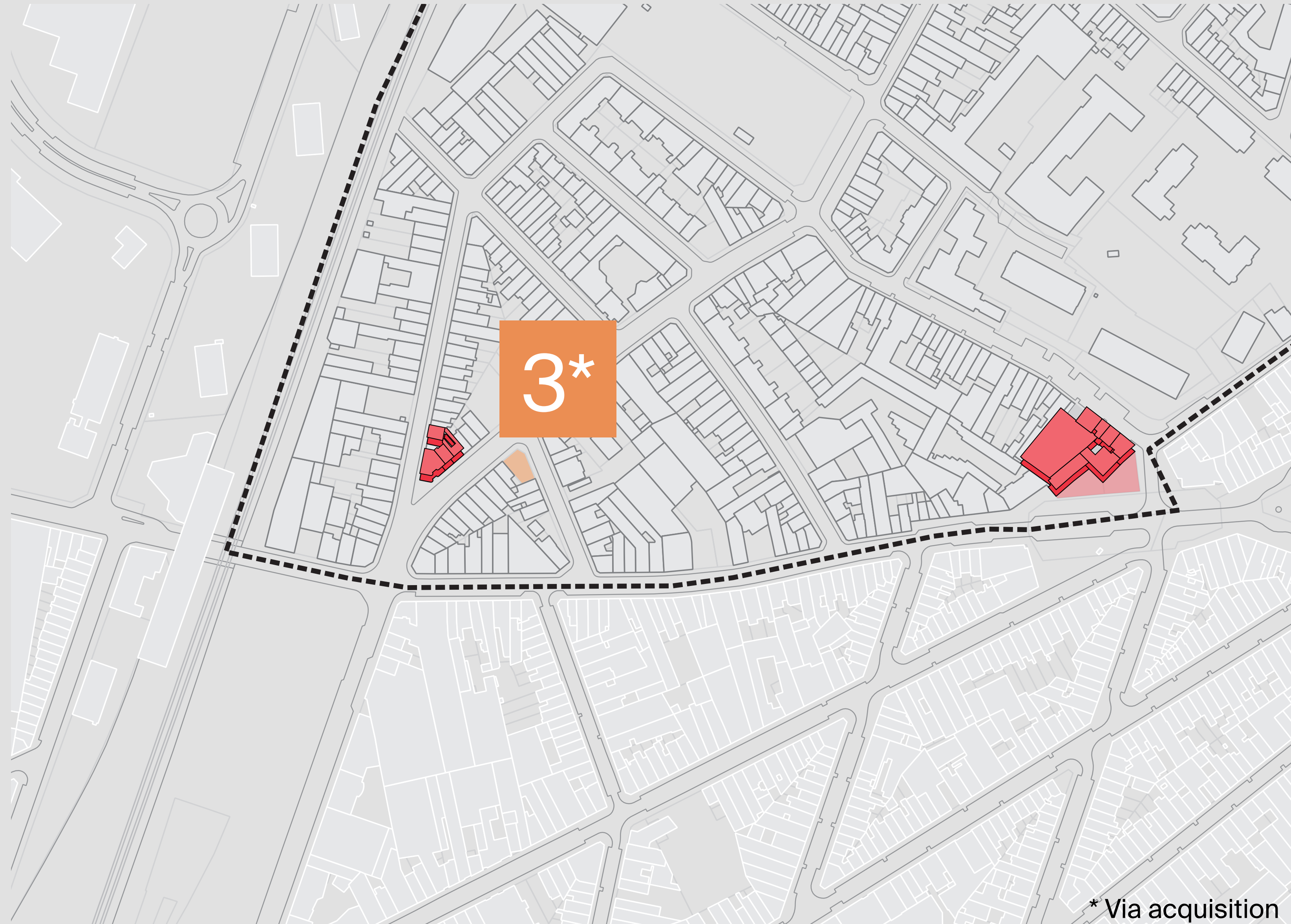
3*— Terrein Jacquet—Piermez

Dans la situation actuelle

- Des dents creuses sont présentes le long de la rue Jean Jacquet
- Ces dents creuses dégradent la rue et le quartier

In de huidige situatie

- Braakliggende terreinen zijn aanwezig langs de Jean Jacquetstraat
- Deze braakliggende terreinen geven een verloederde beeld weer van de wijk



* Via acquisition

Dans la situation actuelle

- Des dents creuses sont présentes le long de la rue Jean Jacquet
- Ces dents creuses dégradent la rue et le quartier

In de huidige situatie

- Braakliggende terreinen zijn aanwezig langs de Jean Jacquetstraat
- Deze braakliggende terreinen geven een verloederde beeld weer van de wijk

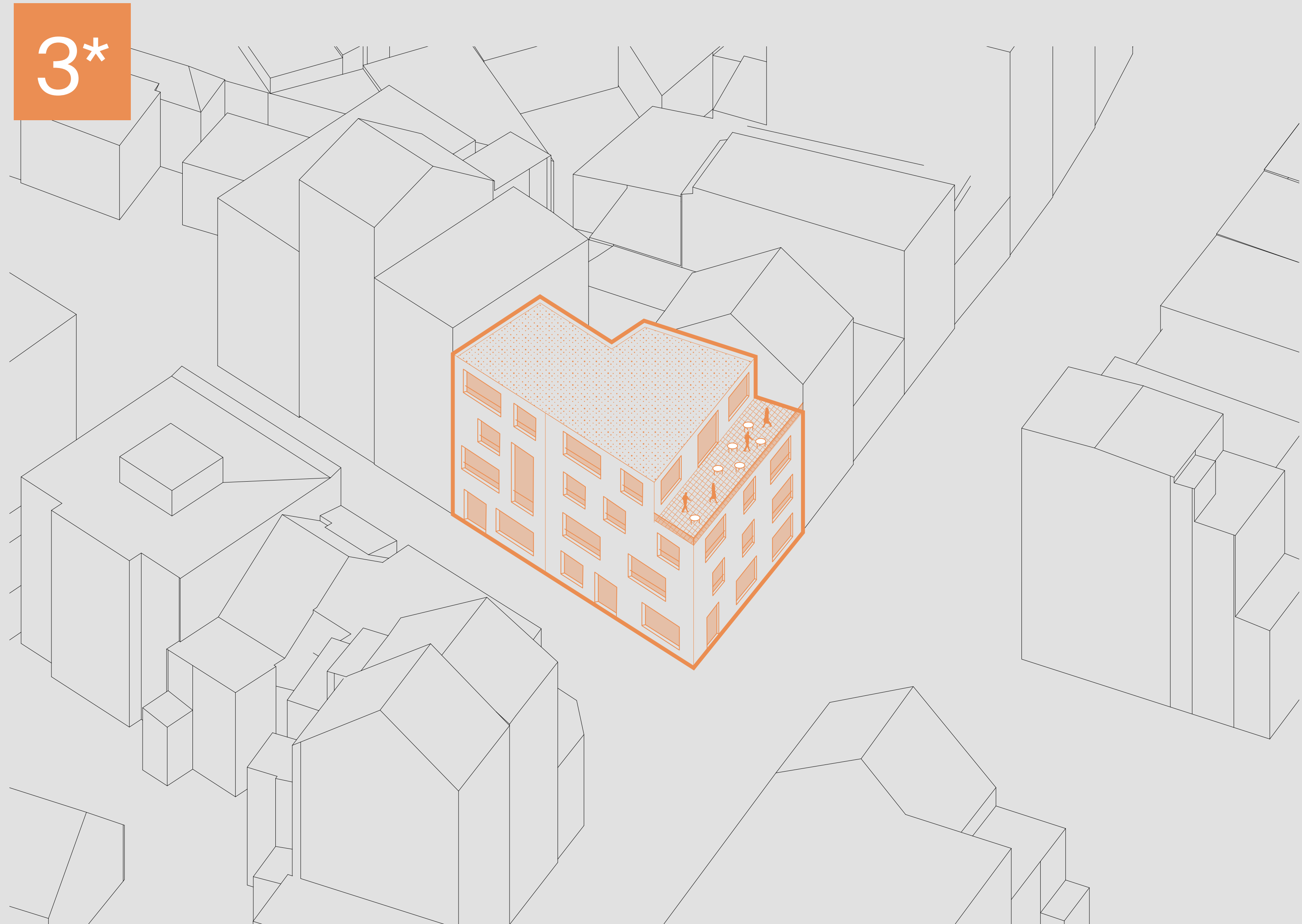


Le projet vise à

- Acquérir le terrain à viabiliser
- Réparer le tissu urbain en développant une opération incluant 5 logements
- 1 maison unifamiliale de $\pm 180 \text{ m}^2$
- 3 appartements de $\pm 130 \text{ m}^2$
- 1 appartement de $\pm 80 \text{ m}^2$ avec terrasse

Plan financier prévisionnel

$\pm 70.000 \text{ €}$



4*— Ilot Etangs Noirs

4*— Bouwblok Zwarte Vijvers

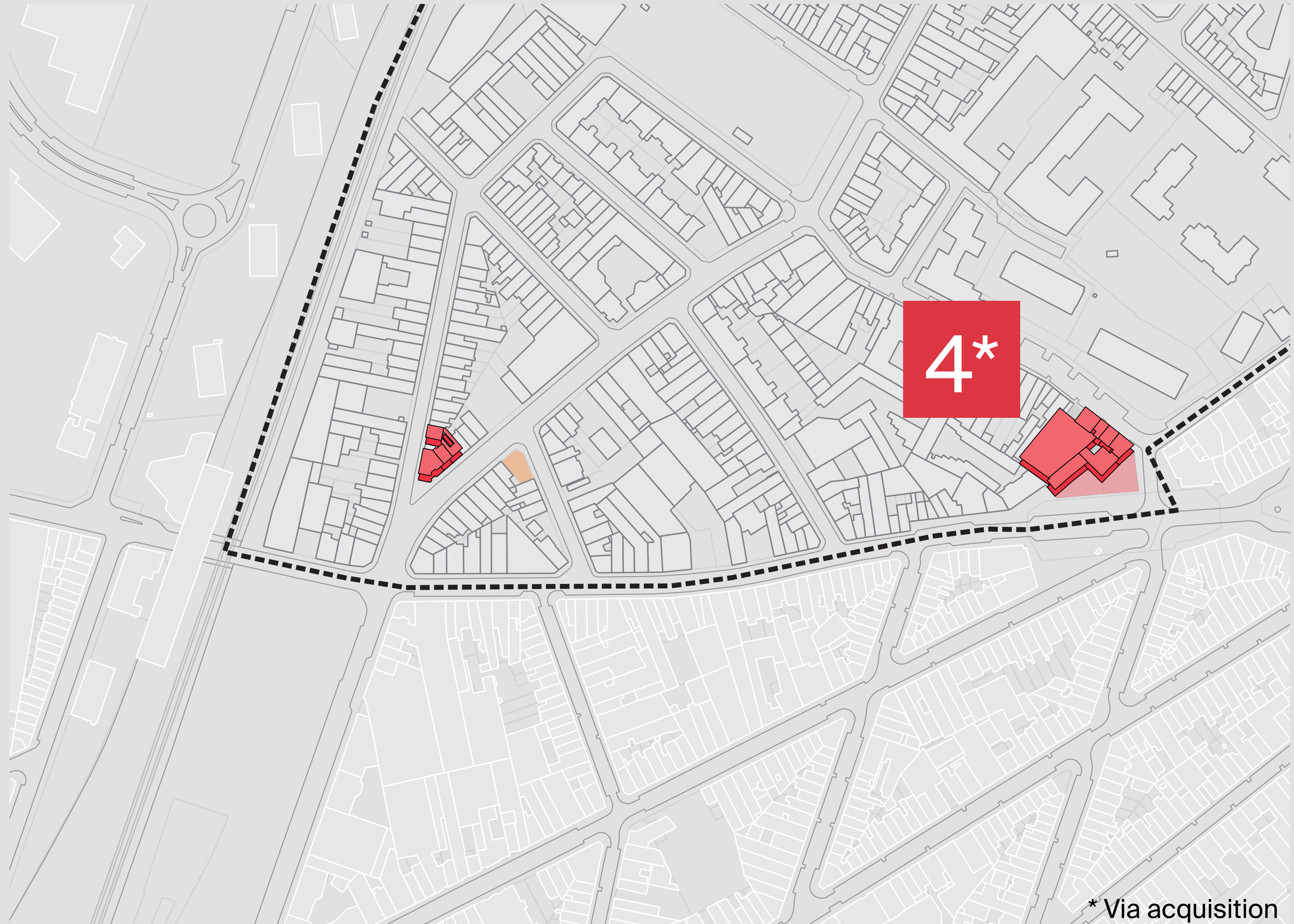
Bestaande situatie

Dans la situation actuelle

- La tête d'îlot Schmitz–Etangs Noirs présente une configuration dégradée
- Pignons aveugles, panneaux publicitaires géants, saturation de l'espace public avec des commerces mordant sur l'espace public...
- L'interface entre Molenbeek et Koekelberg n'est pas traitée

In de huidige situatie

- De kop van het bouwblok Schmitz-Zwarte Vijvers heeft een beschadigde configuratie
- Blinde gevels, reusachtige reclameborden, verzadiging van de publieke ruimte met winkels die openbare ruimte overnemen
- Het raakvlak tussen Molenbeek en Koekelberg is niet behandeld



* Via acquisition

Dans la situation actuelle

- La tête d'îlot Schmitz–Etangs Noirs présente une configuration dégradée
- Pignons aveugles, panneaux publicitaires géants, saturation de l'espace public avec des commerces mordant sur l'espace public...
- L'interface entre Molenbeek et Koekelberg n'est pas traitée

In de huidige situatie

- De kop van het bouwblok Schmitz–Zwarte Vijvers heeft een beschadigde configuratie
- Blinde gevels, reusachtige reclameborden, verzadiging van de publieke ruimte met winkels die openbare ruimte overnemen
- Het raakvlak tussen Molenbeek en Koekelberg is niet behandeld



Le projet vise

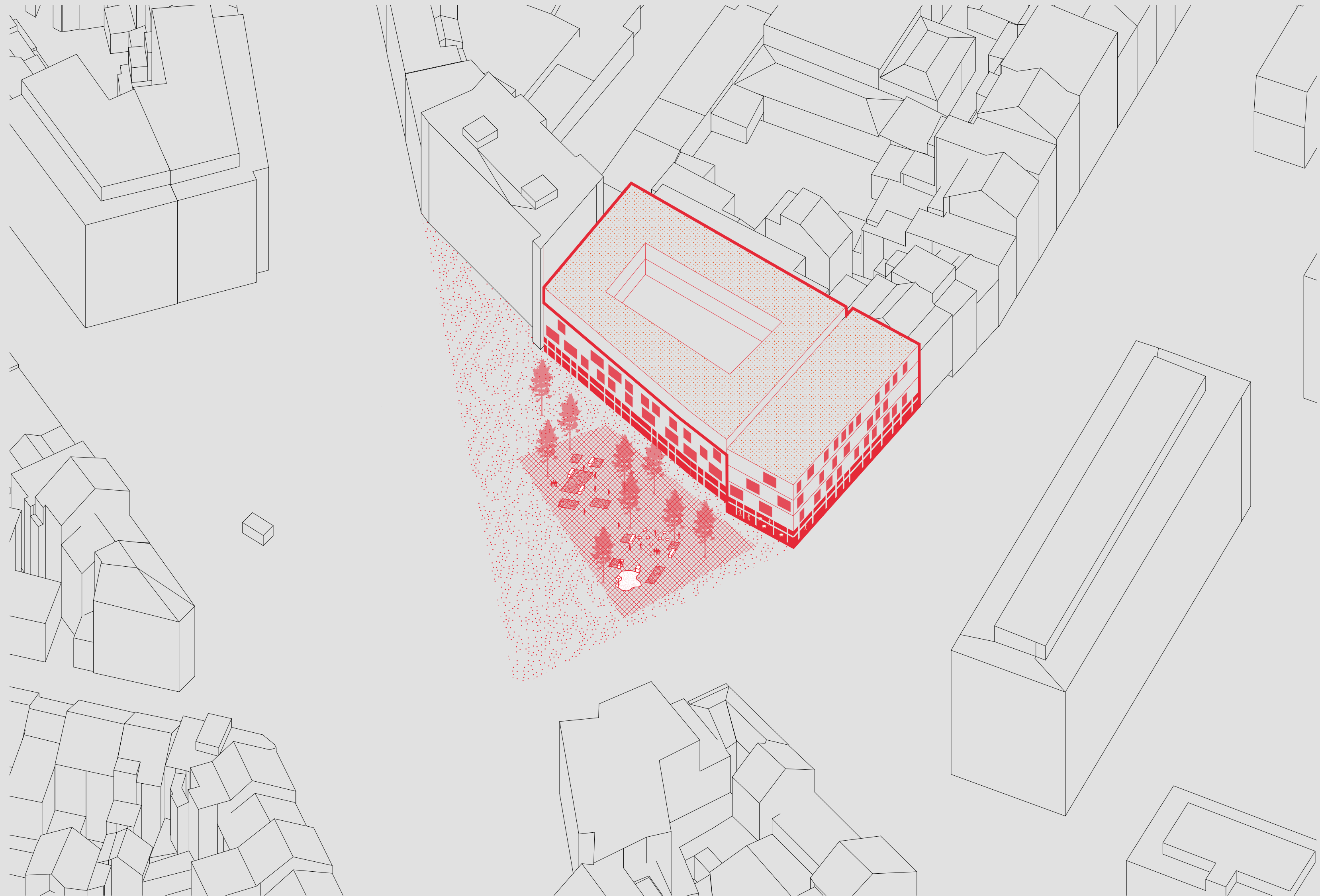
- Acquérir un ensemble de bâtiment
- Améliorer significativement la façade de la place des Etangs Noirs et l'interface Molenbeek–Koekelberg
- Rez activé (commerces, diverses activités)
- Nouveaux logements

Het project heeft als doel

- Aankoop van gebouwencomplex
- De gevel van het Zwarte Vijversplein en raakvlak Molenbeek-Koekelberg aanzienlijk verbeteren
- Actieve begane grond (handelszaken, verschillende activiteiten)
- Nieuwe woningen

Plan financier prévisionnel

[OPERATION A INITIER]



Le projet vise

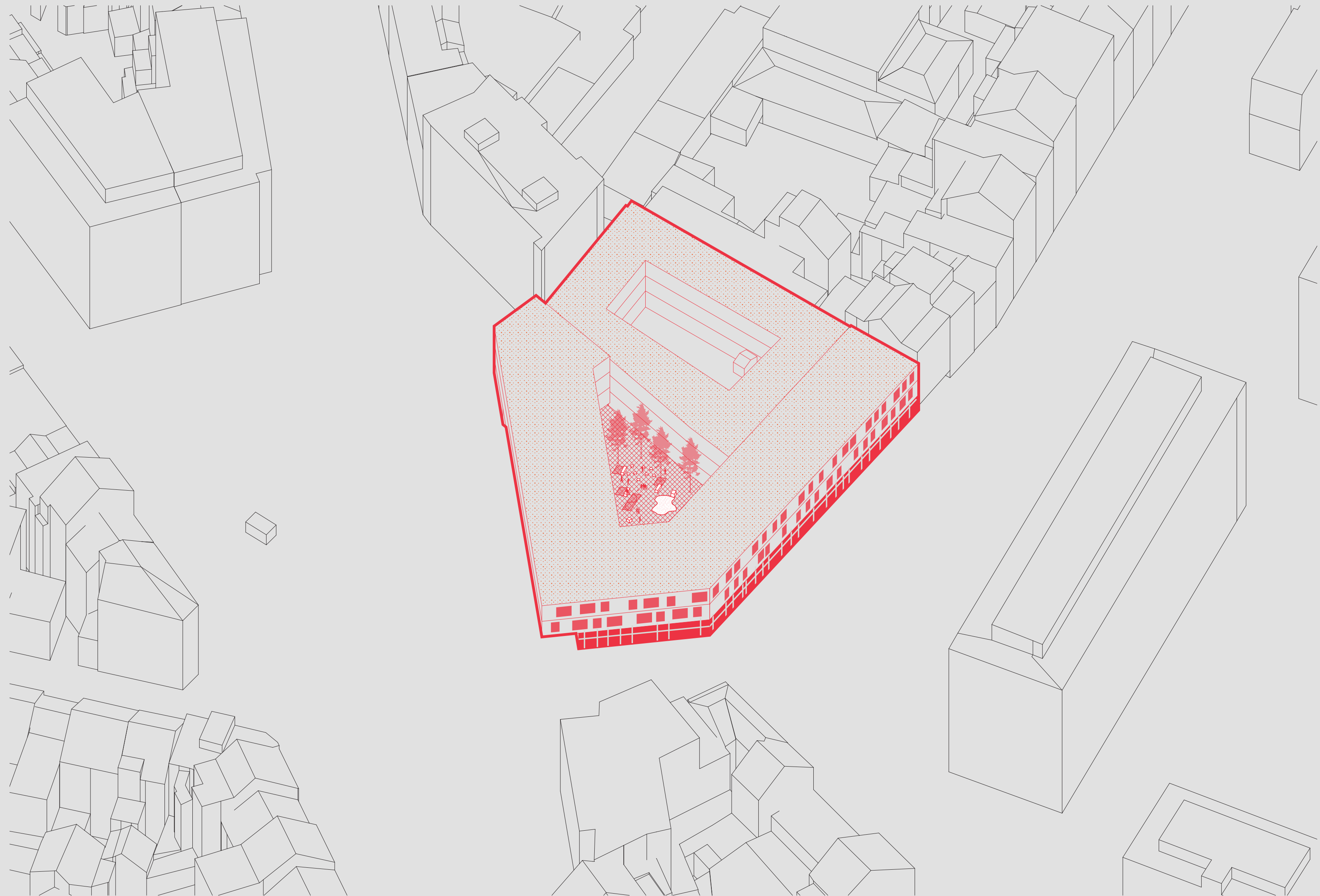
- Acquérir un ensemble de bâtiment
- Améliorer significativement la façade de la place des Etangs Noirs et l'interface Molenbeek–Koekelberg
- Rez activé (commerces, diverses activités)
- Nouveaux logements

Het project heeft als doel

- Aankoop van gebouwencomplex
- De gevel van het Zwarte Vijversplein en raakvlak Molenbeek-Koekelberg aanzienlijk verbeteren
- Actieve begane grond (handelszaken, verschillende activiteiten)
- Nieuwe woningen

Plan financier prévisionnel

[OPERATION A INITIER]



Actions socio-économiques et coordination

Sociaal-economische acties en coördinatie

Section 4 Environnement	Section 5 Projets socio-économiques	Section 6 Participation	Section 7 Coordination
– Soutien pour les potagers – Végétalisation des façades – Arbres dans l’espace public	– 3 projets retenus dans le 1^{er} appel (jeunesse, emploi, langues) – 5 thèmes via un 2nd appel à projets à venir – Guichet logement – Occupation temporaire [via CRU]	– Budgets citoyens – Budgets jeunesse	– Chef de projet du CQD – Coordination socio-éco – Coordination technique – Frais de fonctionnements
Plan financier prévisionnel	Plan financier prévisionnel	Plan financier prévisionnel	Plan financier prévisionnel
40.000€ + 85.000 € KOE	± 1.330.000 €	± 180.000 €	± 925.000 €

Sectie 4 Milieu	Sectie 5 Sociaal-economische acties	Sectie 6 Participatie	Sectie 7 Coördinatie
– Steun voor moestuinen – Vergroening van de gevels – Bomen in de publieke ruimte	– 3 geselecteerde projecten in eerste oproep (jeugd, arbeid, talen) – 5 thema’s via een tweede oproep in de toekomst – Huisvestingsloket – Tijdelijk gebruik [via SVC]	– Burgerbudget – Jongerenbudget	– DWC coördinator – Coördinatie sociaal-eco – Technische coördinatie – Werkingskosten
Geraamd financieel plan	Geraamd financieel plan	Geraamd financieel plan	Geraamd financieel plan
40.000€ + 85.000 € KOE	± 1.330.000 €	± 180.000 €	± 925.000 €

1. Terrain angle Sécurité—Sergijsels
12 logements et crèche de 49 places

Plan financier prévisionnel

7.700.000 €



1. Terrain angle Sécurité—Sergijsels
12 logements et crèche de 49 places

2. Stepman, 13
9 logements dont 2 de transits

Plan financier prévisionnel

1.988.784 €



1. Terrain angle Sécurité—Sergijsels
12 logements et crèche de 49 places

2. Stepman, 13
9 logements dont 2 de transits

3. Angle Jacquet—Cubisme
Acquisition et construction de 5 logements

Plan financier prévisionnel

2.024.750 €



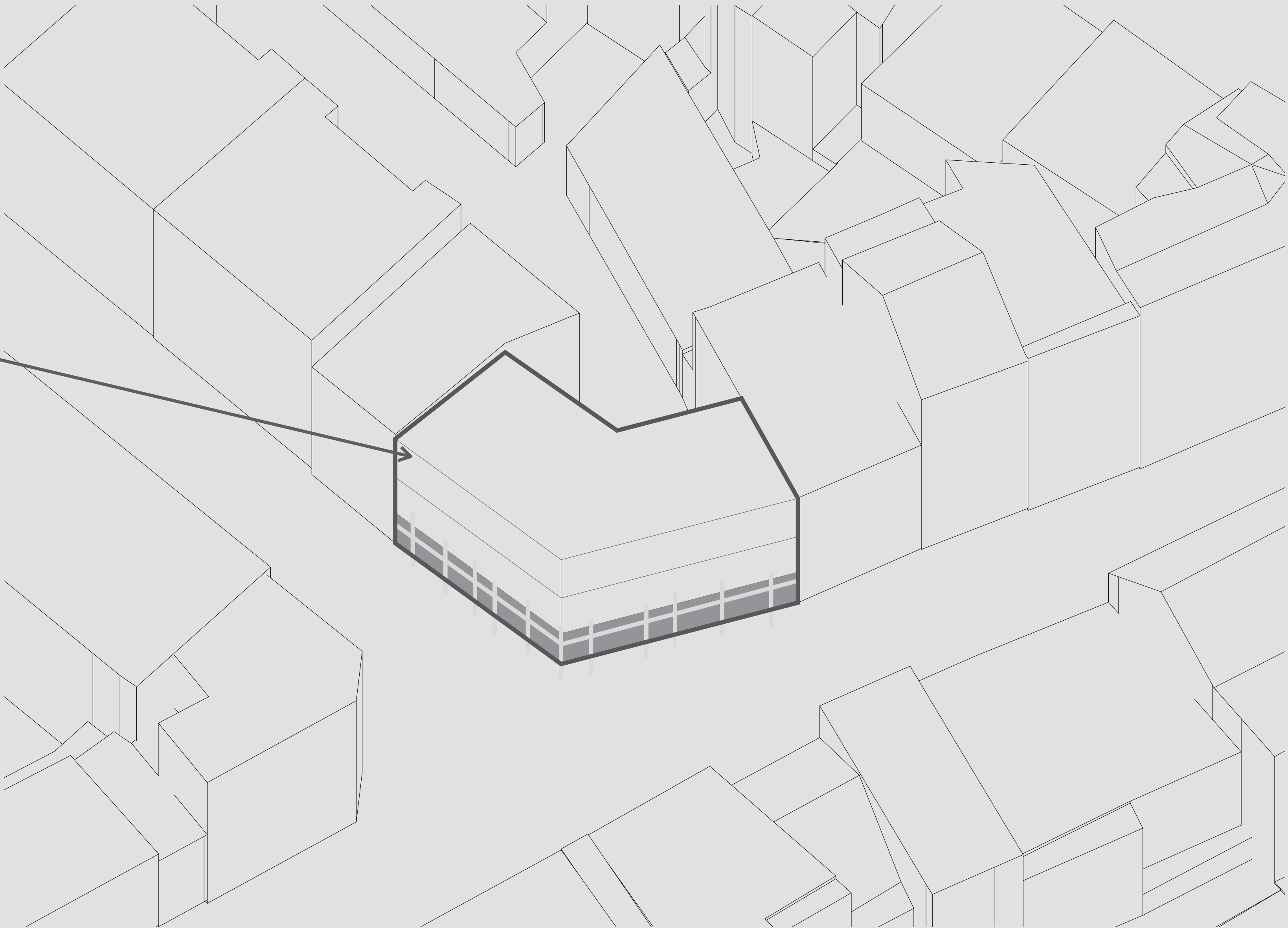
1. Terrain angle Sécurité—Sergijsels
12 logements et crèche de 49 places

2. Stepman, 13
9 logements dont 2 de transits

3. Angle Jacquet—Cubisme
Acquisition et construction de 5 logements

Plan financier prévisionnel

2.024.750 €



1. Terrain angle Sécurité—Sergijsels
12 logements et crèche de 49 places
2. Stepman, 13
9 logements dont 2 de transits
3. Angle Jacquet—Cubisme
Acquisition et construction de 5 logements
4. Place van Hoegaerde
Aménagement de la place

Plan financier prévisionnel

129.250 €



1. Terrain angle Sécurité—Sergijsels
12 logements et crèche de 49 places
2. Stepman, 13
9 logements dont 2 de transits
3. Angle Jacquet—Cubisme
Acquisition et construction de 5 logements
4. Place van Hoegaerde
Aménagement de la place
5. Ilot Neep—Stepman
Plaine de jeux de quartier de 330 m²

Plan financier prévisionnel

105.930 €



1. Terrain angle Sécurité—Sergijsels
12 logements et crèche de 49 places
2. Stepman, 13
9 logements dont 2 de transits
3. Angle Jacquet—Cubisme
Acquisition et construction de 5 logements
4. Place van Hoegaerde
Aménagement de la place
5. Ilot Neep—Stepman
Plaine de jeux de quartier de 330 m²
6. Herkoliers, 38
3 logements et 1 équipement de ±250 m²

Plan financier prévisionnel

1.582.000 €



1. Terrein op hoek Veiligheid—Sergijsels
12 woningen en kinderdagverblijf met 49 plaatsen
2. Stepman, 13
9 woningen waarvan 2 in transit
3. Hoek Jacquet—Cubisme
Aankoop en bouw 5 woningen
4. Hoegaerdeplein
Aménagement de la place
5. Neep—Stepman bouwblok
Speelpijn 330 m² voor wijk
6. Herkoliers, 38
3 woningen et 1 voorziening van ±250 m²



Ventilation
Ventilatie

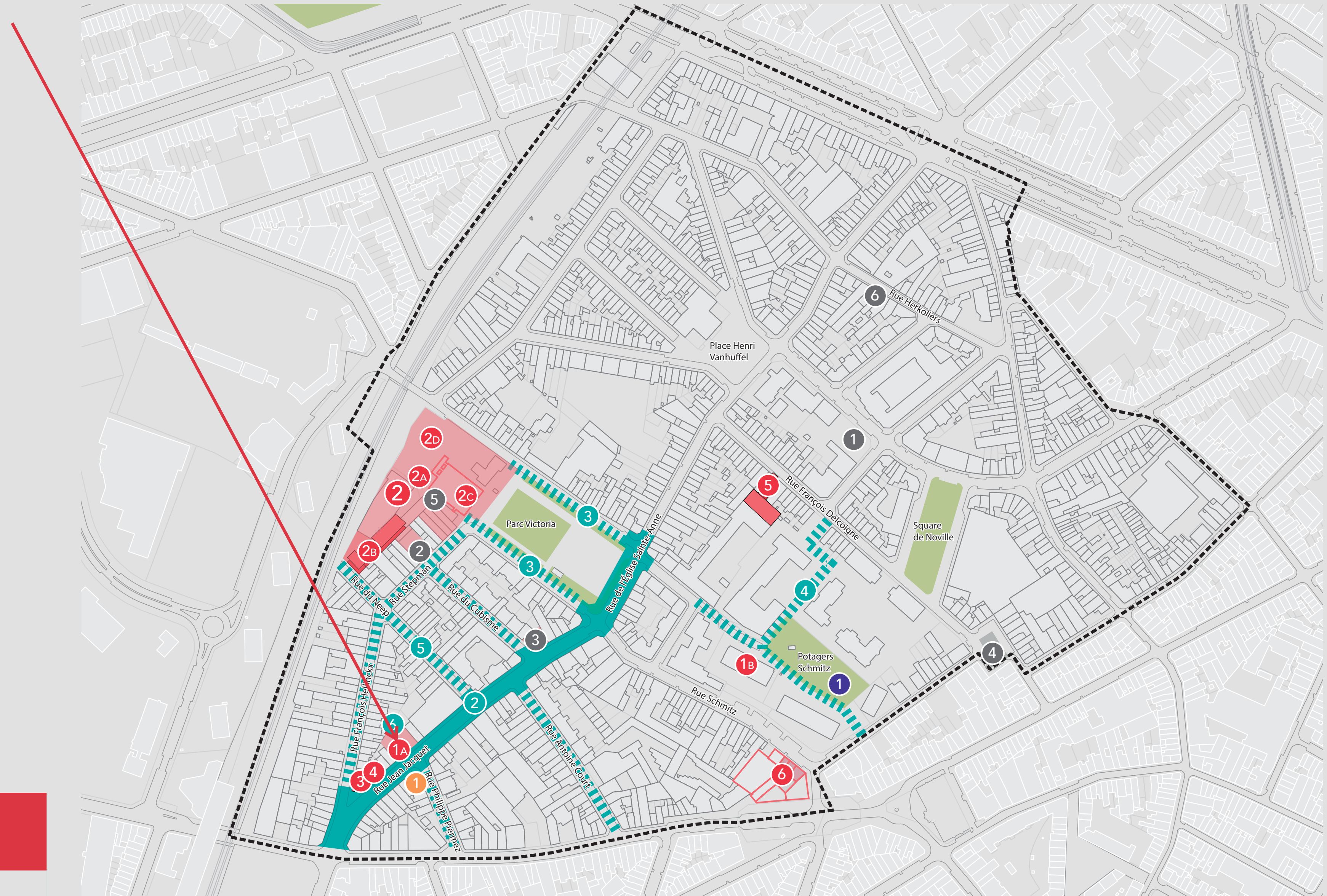
Equipements Voorzieningen

140

- 1 crèche de 49 places
- 1 kinderdagverblijf met 49 plaatsen
- 1 équipement jeunesse dans l'îlot Stepman de 180m²
- 1 jeugdvoorzieningen in Stepman bouwblok van 180m²
- 1 occupation temporaire de 950m²
- 1 tijdelijk gebruik van 950m²
- 1 salle de quartier rénovée (Cadol)
- 1 verbouwde wijkvoorziening (Cadol)
- 1 maison médicale de ±175m²
- 1 medisch centrum de ±175m²

Plan financier prévisionnel

5.612.113 €



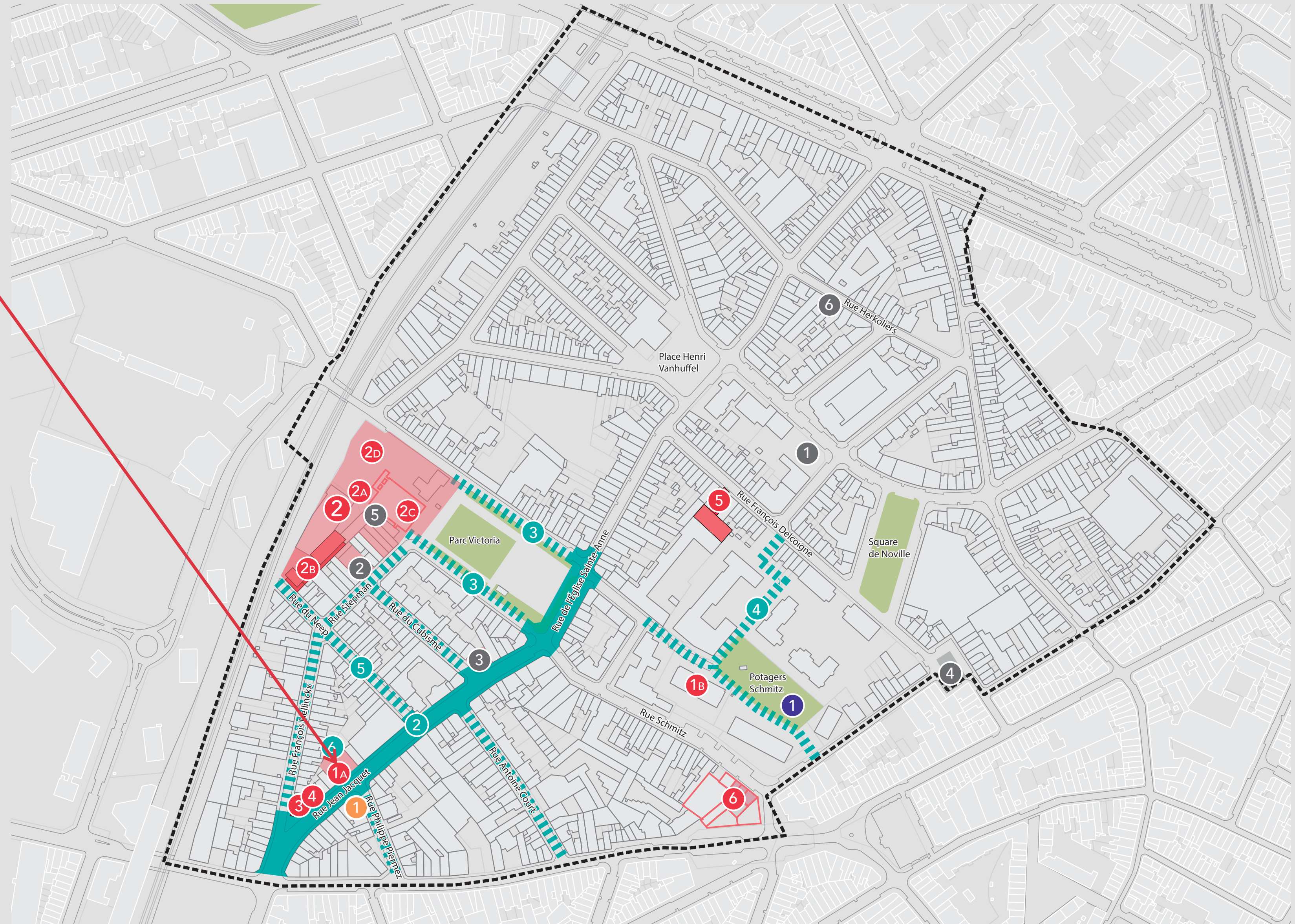
Equipements Voorzieningen

141

- 1 crèche de 49 places
- 1 kinderdagverblijf met 49 plaatsen
- 1 équipement jeunesse dans l'îlot Stepman de 180m²
- 1 jeugdvoorzieningen in Stepman bouwblok van 180m²
- 1 occupation temporaire de 950m²
- 1 tijdelijk gebruik van 950m²
- 1 salle de quartier rénovée (Cadol)
- 1 verbouwde wijkvoorziening (Cadol)
- 1 maison médicale de ±175m²
- 1 medisch centrum de ±175m²

Plan financier prévisionnel

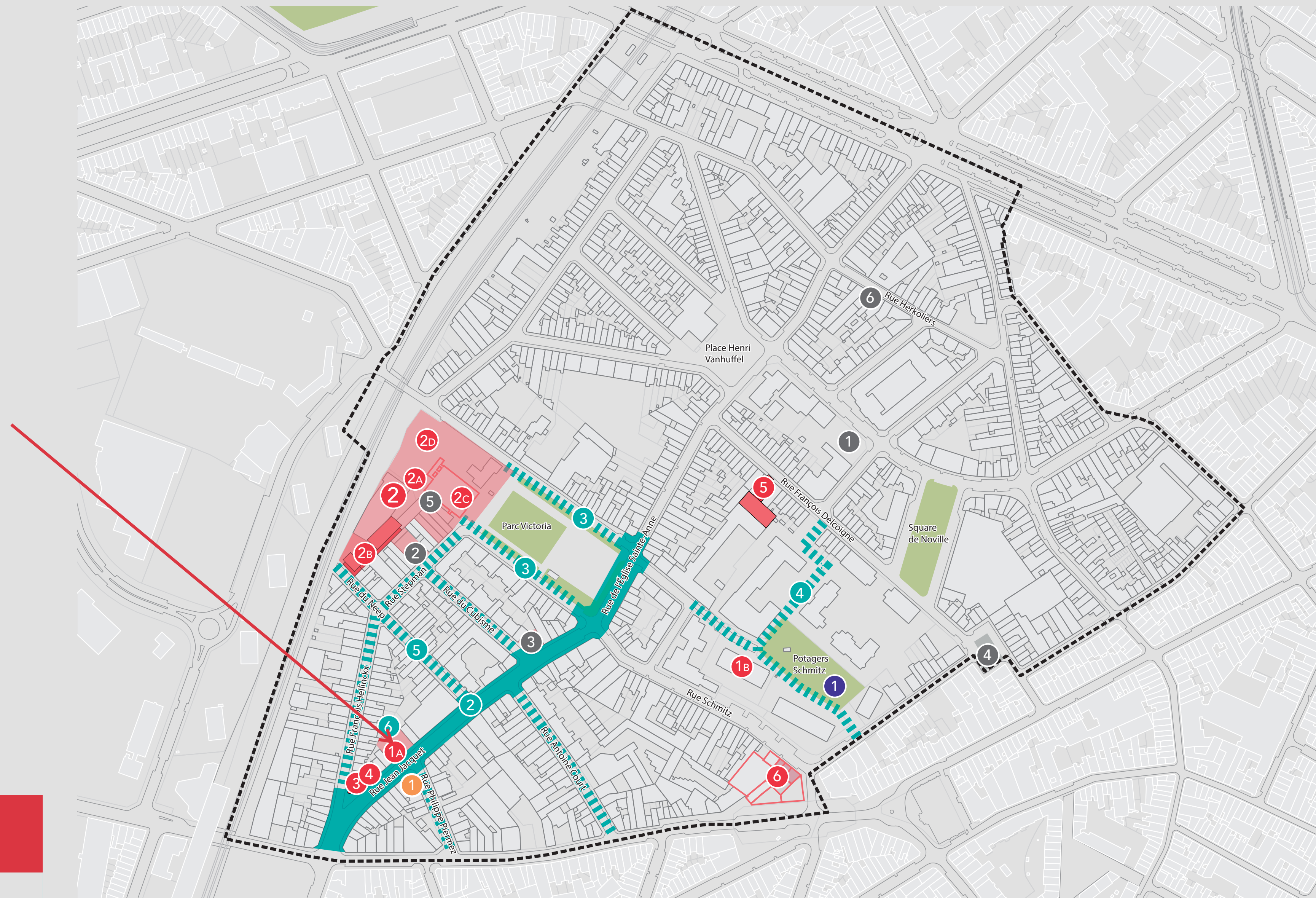
5.612.113 €



- 1 crèche de 49 places
- 1 kinderdagverblijf met 49 plaatsen
- 1 équipement jeunesse dans l'îlot Stepman de 180m²
- 1 jeugdvoorzieningen in Stepman bouwblok van 180m²
- 1 occupation temporaire de 950m²
- 1 tijdelijk gebruik van 950m²
- 1 salle de quartier rénovée (Cadol)
- 1 verbouwde wijkvoorziening (Cadol)
- 1 maison médicale de ±175m²
- 1 medisch centrum de ±175m²

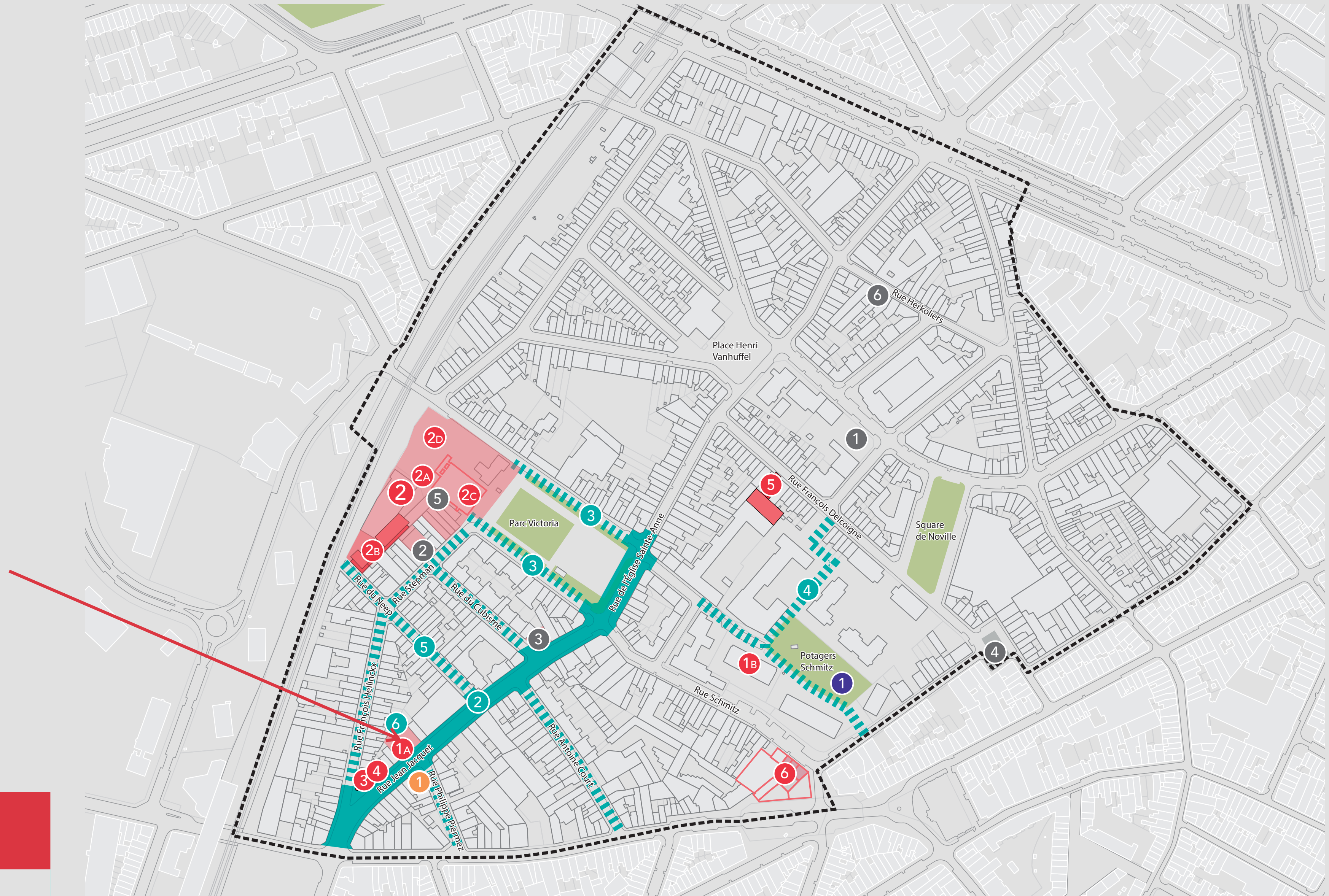
Plan financier prévisionnel

5.612.113 €

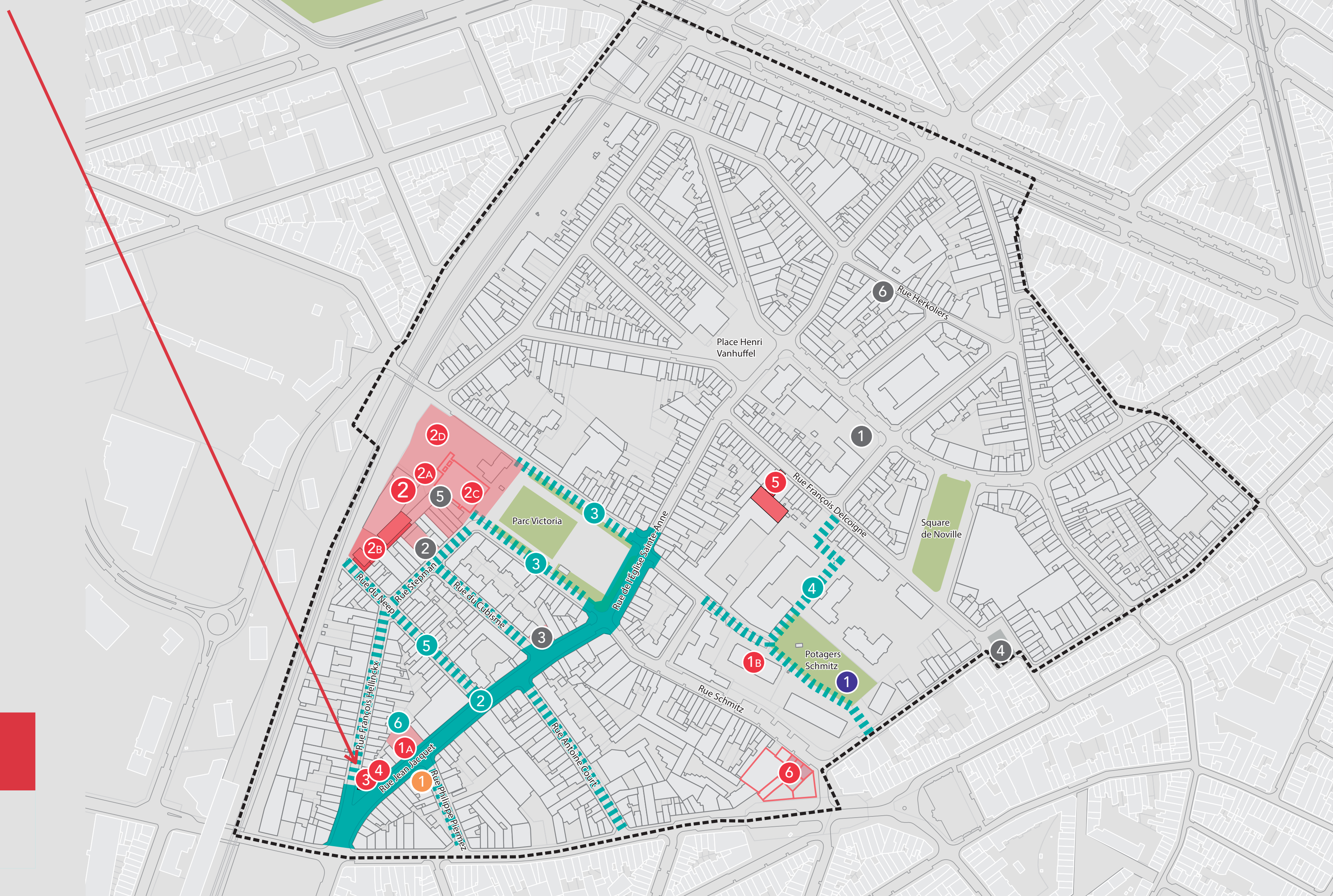


- 1 maison médicale de $\pm 175\text{m}^2$
- 1 medisch centrum de $\pm 175\text{m}^2$

5.612.113 €



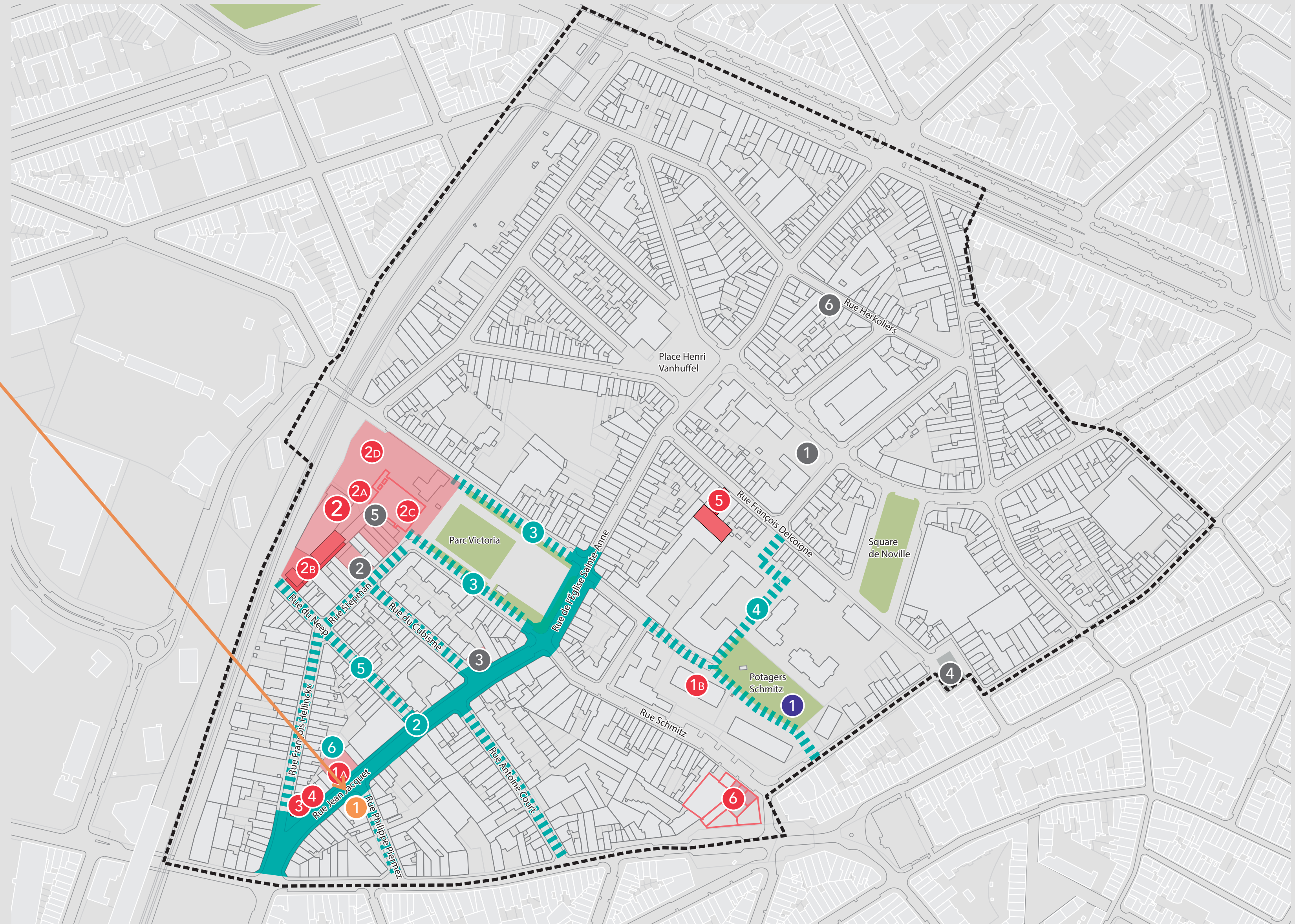
- 2.896.756 €



- 7 logements communaux
- 7 gemeentelijke woningen
- 5 logements conventionnés via
—section 2—
- 5 geconfectioneerde woningen via
—sectie 2—

Plan financier prévisionnel

2.896.756 €



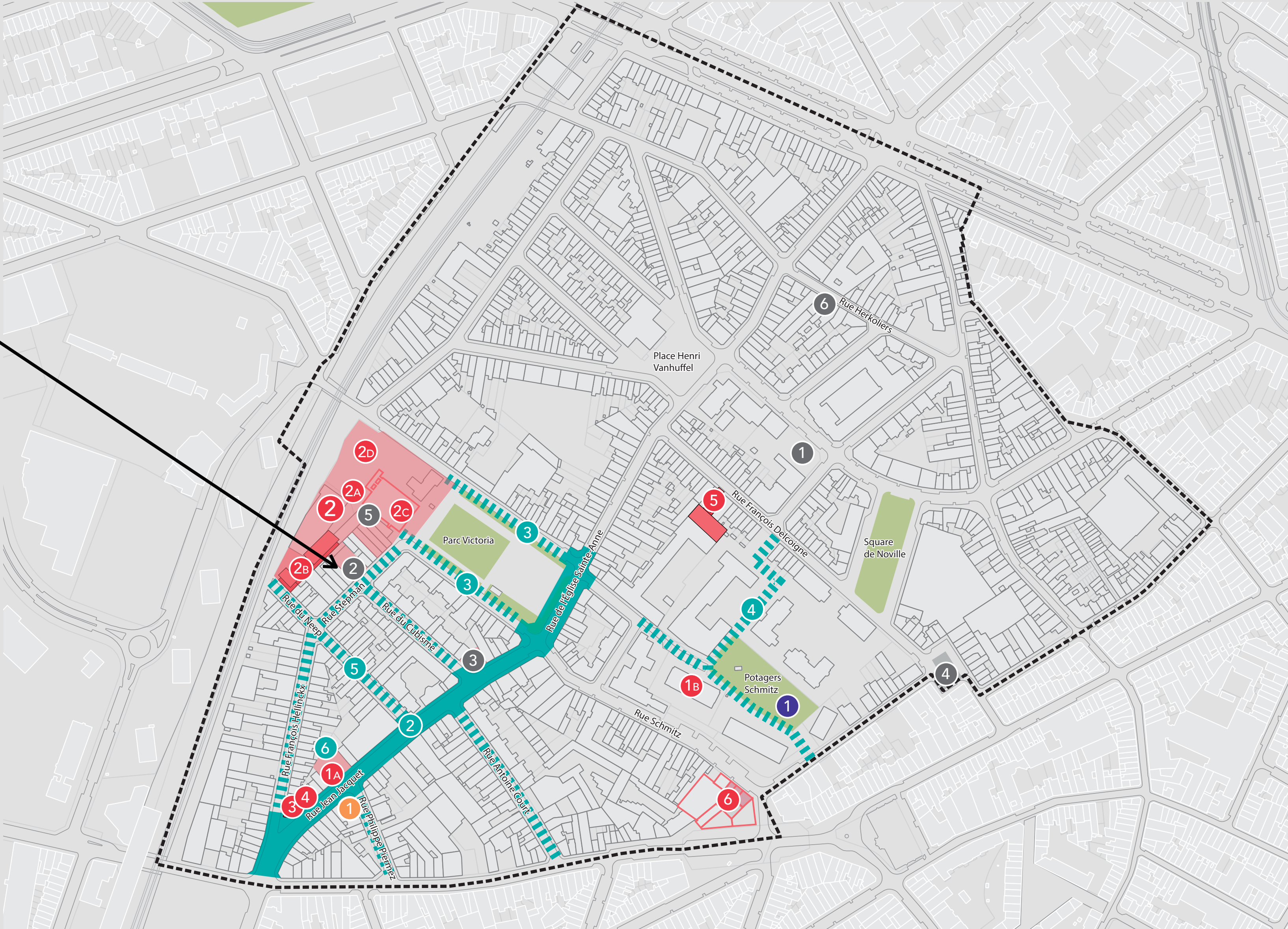
- 7 logements communaux
- 5 logements conventionnés via —section 2—
- + 9 logements communaux dont 2 logements de transit via PdV

19 logements via la Politique de
Revitalisation Urbaine
dont 14 logements communaux

Plan financier prévisionnel

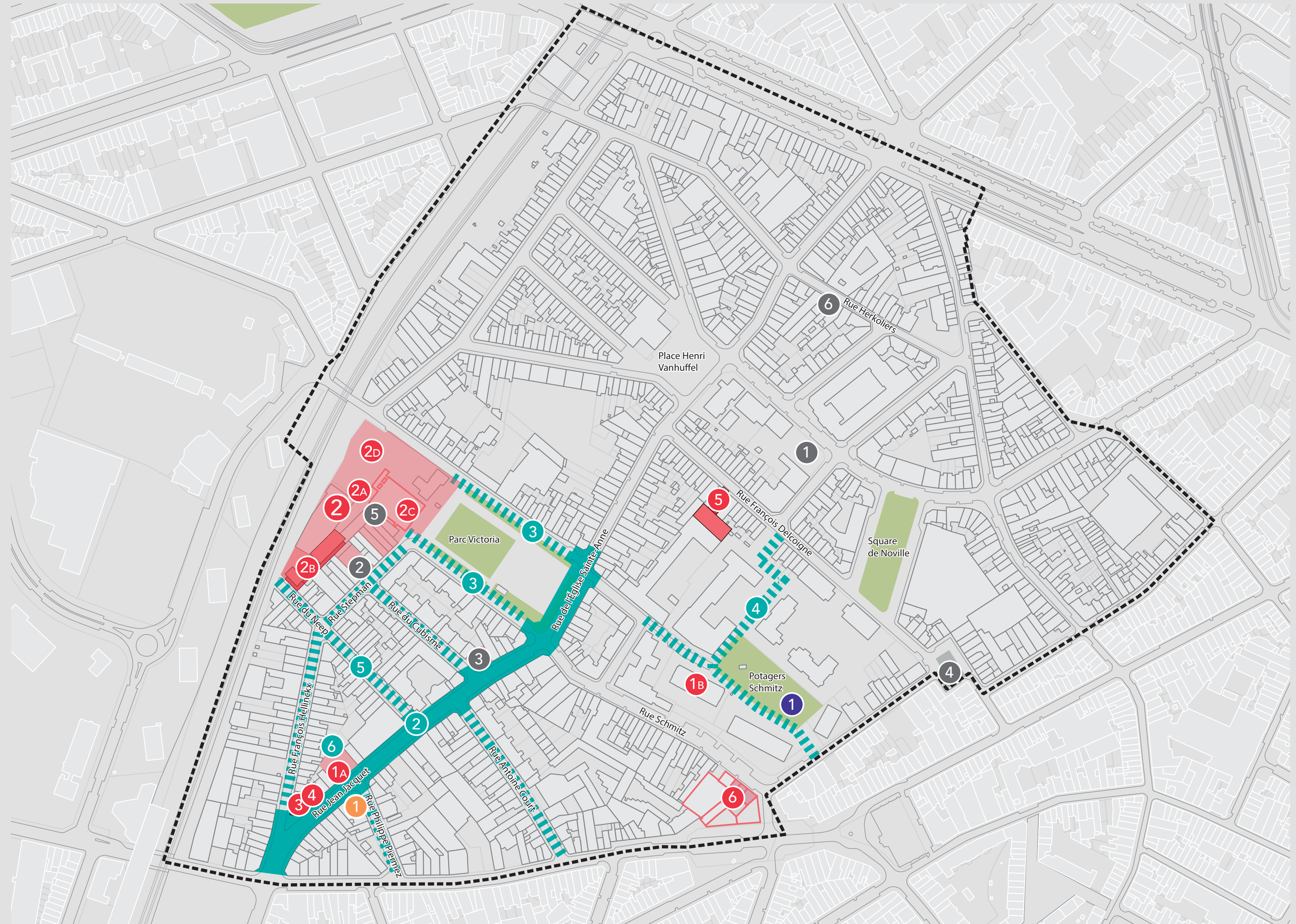
2.896.756 € CQD + 1.717.773 € PdV

4.614.529 €



- 1 nouveau parc de proximité (Jean Jacquet)
- 1 nieuw park in de wijk

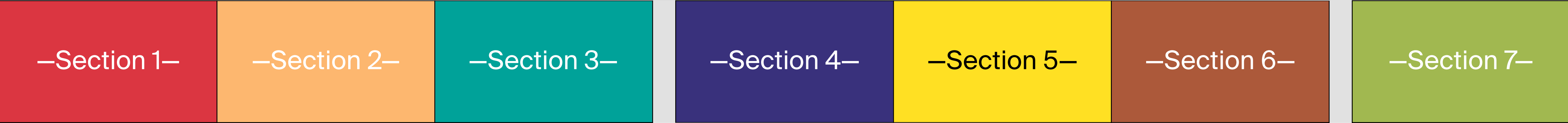
2.516.130 €



–Section 4– Environnement	–Section 5– Socio-économique	–Section 6– Participation	–Section 7– Coordination
– Soutien pour les potagers – Végétalisation des façades – Arbres dans l’espace public – Steun voor de moestuinen – Vergroening van gevels – Bomen in publieke ruimte	– 3 projets retenus dans le 1^{er} appel (jeunesse, emploi, langues) – 5 thèmes via un 2ème appel à projets à venir – Guichet logement – Occupation temporaire [via CRU] – 3 geselecteerde projecten (jeugd, tewerkstelling, talen) – 5 thema’s via 2de projectoproep in aantocht – Woonloket – Tijdelijk gebruik [via SVC]	– Budgets citoyens – Budgets jeunesse – Burgerbudget – Jongerenbudget	– Chef du CQD – Coordination socio-éco – Coordination technique – Frais de fonctionnements – DWC coördinator – Coördinatie sociaal-eco – Coördinatie technisch – Werkingskosten

Plan financier prévisionnel

2.475.000 €



- 5.612.113 € pour les équipements (donc 3.241.728 € pour la crèche)
- 5.612.113 € voor de voorzieningen (waarvan 3.241.728 € voor het kinderdagverblijf)

- 2.896.756 € pour les logements
- 2.896.756 € voor de woningen

- 2.516.130 € pour l'espace public
- 2.516.130 € voor de publieke ruimte

- 2.475.000 € pour le socio-économique et la coordination pour le CQD
- 2.475.000 € voor het sociaal-economische en coördinatie voor het DWC

Total CQD : 13.500.000 €

Plan financier provisoire et prévisionnel

Voorlopig en geraamd financieel plan

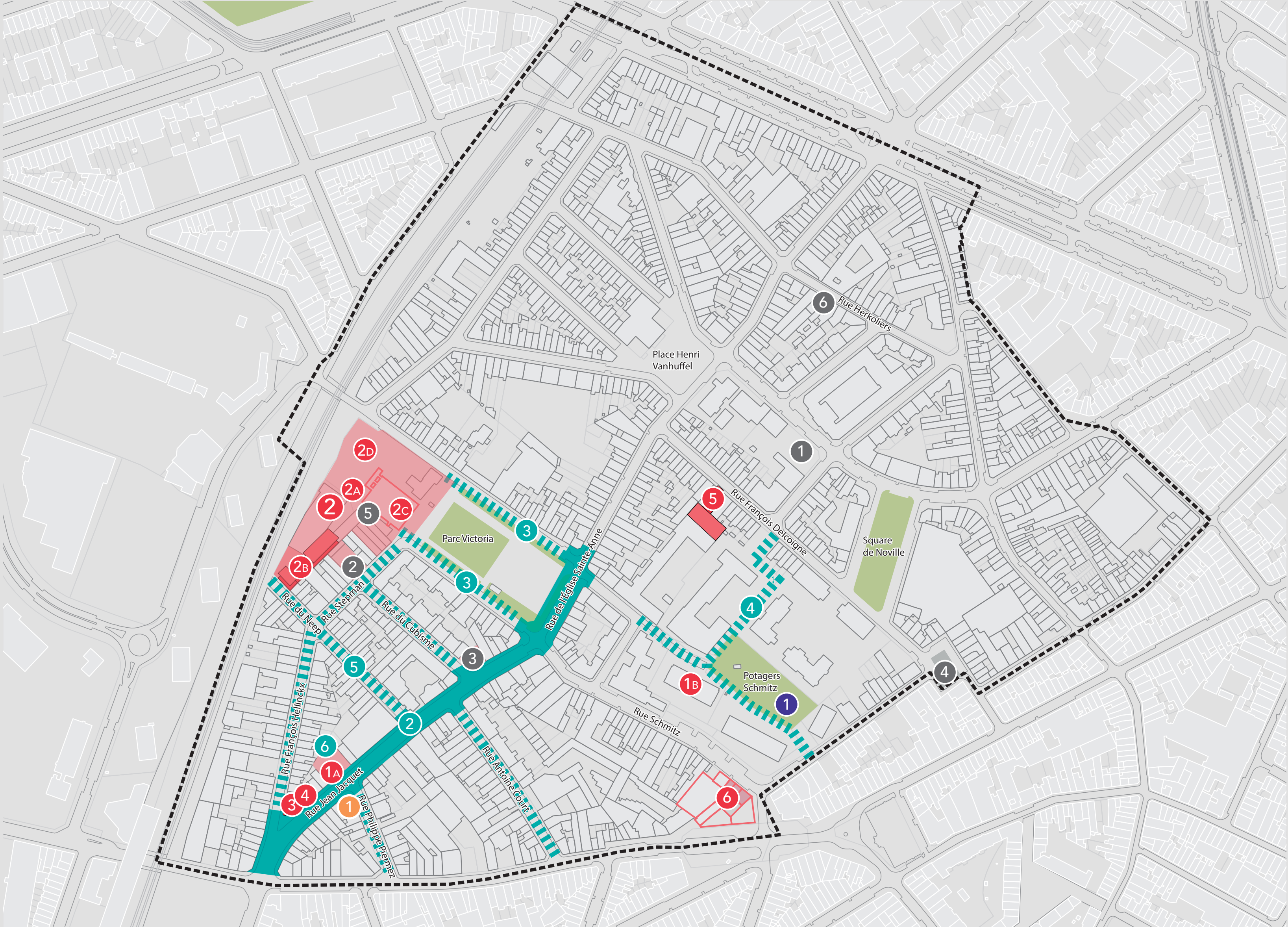
Espace public			CQD	Co-financements	Autres
1	Etude sur les aménagements de l’espace public	Etudes	248.281 €		
2	Rue Jean Jacquet	Aménagements	1.688.475 €		
3	Pourtour du Parc Victoria	Aménagements	148.500 €		
4	Ilot Schmitz	Aménagements	97.000 €	200.000 € CRU	
5	Réseaux de rues locales du quartier Jacquet	Aménagements	165.000 €		
6	Plaine de jeux Jacquet 59	Aménagements	128.400 €		
Briques					
1A	Dent creuse Jean Jacquet	Infrastructure petite enfance 49 places	3.216.000 €		
1B	Aménagement Bonhommet	Equipement de solidarité sociale			1.112.500 € Autre
2	Ilot Neep—Stepman	Etude			100.000 € CRU
2A		Equipement jeunesse	690.945 €		
2B		Occupation temporaire	300.000 €		
2C		Rationalisation du centre Victoria			A définir
2D		Extension centre Victoria			3.000.000 € Beliris
3A	Jean Jacquet, 63—61	Maison médicale et 2 logements	1.350.000 €		
3B		Maison médicale et 1 logement	623.000 €		
4	Jean Jacquet, 59	4 logements	1.402.750 €		
5	Salle Cadol	Rénovation	896.649 €	279.213 € PdV	
6	Ilot Etangs Noirs	Logements, commerces, activités diverses			A définir
1*	Terrain Jacquet—Piermez	5 logements —via section 2—	70.000 €		
Socio-économique et coordination					
	Actions environnementales		40.000 €	85.000 € Commune	
	Actions socio-économiques		1.330.000 €	150.000 € CRU	
	Actions participatives		180.000 €		
	Coordination et fonctionnement		925.000 €		
Total			13.500.000 €	714.313 €	4.212.500 €

Espace public			CQD	Co-financements	Autres
1	Etude sur les aménagements de l’espace public	Etudes	248.281 €		
2	Rue Jean Jacquet	Aménagements	1.688.475 €		
3	Pourtour du Parc Victoria	Aménagements	148.500 €		
4	Ilot Schmitz	Aménagements	97.000 €	200.000 € CRU	
5	Réseaux de rues locales du quartier Jacquet	Aménagements	165.000 €		
6	Plaine de jeux Jacquet 59	Aménagements	128.400 €		
Briques					
1A	Dent creuse Jean Jacquet	Infrastructure petite enfance 49 places	3.216.000 €		
1B	Aménagement Bonhommet	Equipement de solidarité sociale			1.112.500 € Autre
2	Ilot Neep—Stepman	Etude			100.000 € CRU
2A		Equipement jeunesse	690.945 €		
2B		Occupation temporaire	300.000 €		
2C		Rationalisation du centre Victoria			A définir
2D		Extension centre Victoria			3.000.000 € Beliris
3A	Jean Jacquet, 63—61	Maison médicale et 2 logements	1.350.000 €		
3B		Maison médicale et 1 logement	623.000 €		
4	Jean Jacquet, 59	4 logements	1.402.750 €		
5	Salle Cadol	Rénovation	896.649 €	279.213 € PdV	
6	Ilot Etangs Noirs	Logements, commerces, activités diverses			A définir
1*	Terrain Jacquet—Piermez	5 logements —via section 2—	70.000 €		
Socio-économique et coordination					
	Actions environnementales		40.000 €	85.000 € Commune	
	Actions socio-économiques		1.330.000 €	150.000 € CRU	
	Actions participatives		180.000 €		
	Coordination et fonctionnement		925.000 €		
Total			18.426.813 €		

Espace public	
1	Rue Jean Jacquet / Jean Jacquetstraat
2	Pourtour du Parc Victoria / Rondom het Victoriapark
3	Ilot Schmitz / Bouwblok Schmitz
4	Réseaux de rues locales du quartier Jacquet / Lokale wegennet in Jacquetwijk
5	Plaine de jeux Jacquet / Speeltuin Jacquet
Briques —section 1—	
1	Dent creuse Jean Jacquet / Leegstaand terrein
2	Ilot Neep—Stepman / Bouwblok Neep-Stepman
3	Jean Jacquet, 61-63
4	Jean Jacquet, 59
5	Salle Cadol / Zaal Cadol
Briques —section 2—	
1*	Angle Piermez—Jacquet / Hoek Neep-Stepman

- ± 11.500 m² d’espace public retravaillé / ± 11.500 m² publieke ruimte opnieuw herzien
- 1 nouveau parc de proximité (Jean Jacquet) / 1 nieuw park in de buurt (Jean Jacquet)
- 1 crèche de 49 places / 1 kinderdagverblijf met 49 plaatsen
- 1 équipement jeunesse dans l’ilot Stepman de 180m² / 1 jeugdvoorziening in bouwblok Stepman van 180m²
- 1 occupation temporaire de 745m² / 1 tijdelijk gebruik van 745m²
- 1 salle de quartier rénovée (Cadol) / 1 gerenoveerde zaal in de wijk (Cadol)
- 1 maison médicale de ±175m² / 1 medisch centrum van ±175m²
- 7 logements communaux / 7 gemeentelijke woningen
- 5 logements conventionnés via —section 2— / 5 geconventioneerde woningen via —sectie 2—
- Volet socio-économique et environnement / Luik: Sociaal-economisch en milieu
- Coordination et fonctionnement / Coördinatie en werking (3 Voltijdse)

Espace public	
1	Rue Jean Jacquet / Jean Jacquetstraat
2	Pourtour du Parc Victoria / Rondom het Victoriapark
3	Ilot Schmitz / Bouwblok Schmitz
4	Réseaux de rues locales du quartier Jacquet / Lokale wegennet in Jacquetwijk
5	Plaine de jeux Jacquet / Speeltuin Jacquet
Briques —section 1—	
1	Dent creuse Jean Jacquet / Leegstaand terrein
2	Ilot Neep—Stepman / Bouwblok Neep-Stepman
3	Jean Jacquet, 61-63
4	Jean Jacquet, 59
5	Salle Cadol / Zaal Cadol
Briques —section 2—	
1*	Angle Piermez—Jacquet / Hoek Neep-Stepman



Réserves	
1	Terrain Sécurité • 12 logements et crèche Terrein Veiligheid • 12 woningen en kinderdagverblijf
2	Stepman, 13 • 9 logements communaux dont 2 transits • 9 gemeentelijke woningen waarvan 2 transit
3	Angle Jacquet—Cubisme • Logements et équipements • Woningen en voorzieningen
4	Place Van Hoegarden • Aménagement espace public Van Hoegardenplein • Heraanleg publieke ruimte
5	Neep—Stepman • Plaine de jeux de quartier Neep—Stepman • Speeltuin voor de wijk
6	Herkoliers, 38 • 3 logements et 1 équipement de ±250 m² • 3 woningen et 1 voorzieningen van ±250 m²

