

7.1

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE 'PETITE SENNE'

PROGRAMME DE REVITALISATION - 2^{EME} RÉVISION PROJETS D'INVESTISSEMENTS



AVRIL 2017

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Département Infrastructures et Développement Urbain

Rue du Comte de Flandre 20 - 1080 Bruxelles

Chef de projet : Gauthier Schelfhout

Tel: 0032 (0) 2 412 36 22

Email: gschelfhout@molenbeek.irisnet.be

Collaborateurs: Ellen Jacobs, Sébastien Palmans

COLOPHON

Etude réalisée par

PTArchitecten BVBA

Boulevard Barthélémy 13 - 1000 Bruxelles

Rue du Cheval Noir 15 - 1080 Bruxelles

T +32 2 290 50 55

BE 890 086 549

info@ptarchitecten.be

www.ptarchitecten.be

Ir. Architecte - Urbaniste Tine Van Herck

tine@ptarchitecten.be

> chef de projet

Ir. Architecte Peter Casier

> co-chef de projet

Architecte Ine Maenhout - collaboratrice

Ir. Architecte Morgane Degand - collaboratrice

Architecte Vanessa Mertens - collaboratrice

Architecte Marie Lafosse - collaboratrice

Traductions

NL > FR : PTA & Confluences (Nathalie Callens)

1. ÎLOT GRANDE HALLE

1.A1	Jardin d'hiver
1.A2	Espace public
1.A3	Réaménagement Quai de l'industrie
1.B	Labo de langue, jeu & travail
1.C1	Ateliers Upcycling
1.C2A	Logements assimilés au logement social
1.C2B	Logements conventionnés Industrie
1.C3	Cour collective
1.C4	Recyclerie
1.F1	Logements conventionnés Liverpool
1.F2	Crèche
1.M	Logements conventionnés Heyvaert

2. ACTIVATION DU CANAL

2.A	Projets Pop-Up zone Canal
2.B	Enveloppe de quartier zone Canal
2.C	Offre de loisirs pour enfants
2.D	Rénovation de façades
2.E	Meubles de recyclage Klimop / Boomerang
2.K	Activités antenne de quartier & partenaires

6|7. BELLEVUE & ENVIRONS

6.A	Espace public liaison Pierron-Brunfaut
6.B	BelleVue 4 Starters
6.C	Restaurant & jardin potager
6.D	Formation Espace Hôtelier Bellevue

8. CO-PRODUCTION

8.A	Chef de projet
8.B	Communication / Participation
8.C	Collaborateur administratif

9. SLOW URBANISM

9.A	Slow Urbanism : suivi du bureau d'étude
9.B	Processus de participation avec les jeunes

INTRODUCTION

Le contrat de quartier durable (CQD) a comme principal objectif de susciter ***un effet levier*** relatif à la rénovation urbaine de la zone du canal entre la porte de Flandre et l'Abattoir.

Les projets réalisés ou initiés au sein du CQD ont comme objectif ***d'orienter ce processus de rénovation urbaine*** en lui conférant une certaine identité et ambiance.

Le ***choix des projets*** qui sont réalisés ou initiés dans le cadre du CQD est dès lors évalué à partir des priorités définies dans le cahier 2 "Priorités" :

1. L'IMPACT POTENTIEL SUR L'ORIENTATION DU PROCESSUS DE TRANSFORMATION

Dans le cadre de cette priorité, une vision globale a été développée pour le quartier. Un résumé est repris sous le recueil 3.2 '***Vision à long terme***'.

2. LA DURABILITÉ DES PROJETS

Cette priorité est d'une part évaluée à l'aide des 3 piliers classiques de la durabilité : ***dimension écologique, dimension sociale et dimension économique***. Dans le cadre de ce contrat de quartier durable, nous proposons d'y ajouter un 4e pilier : ***la dimension culturelle***.

3. TROIS AXES D'ACTION : HUMANISER, VERDURISER & ACTIVER

A partir du diagnostic et des besoins, un certain nombre de lignes de force ont été avancées :

HUMANISER

Le bien-être des habitants est en grande partie influencé par leur cadre de vie et de séjour. Il est important de ***maintenir l'humain au centre*** de ce cadre de vie. Surtout dans les quartiers Heyvaert et Duchesse, l'humain est loin d'occuper une position centrale. Un premier axe d'actions consistera donc à humaniser ces quartiers.

ACTIVER

Le diagnostic révèle que ces quartiers sont habités par une ***population jeune*** chez qui le ***taux de chômage*** est très élevé. D'autre part, on y trouve aussi un ***potentiel d'entrepreneurs***.

Un deuxième axe d'action consiste à activer la population d'une part et le potentiel d'entrepreneurs de l'autre afin de parvenir à installer une dynamique dans le quartier. L'axe d'action 'activer' va au-delà de la mise à l'emploi dans le périmètre, il concerne aussi ***l'amélioration de la mobilité*** de manière à atteindre un marché du travail plus éloigné.

'Activer' concerne par ailleurs ***l'usage actif d'espaces temporairement disponibles*** ou ***l'activation de toitures plates***, ... 'Activer' vise aussi une implication active des habitants dans leur quartier.

VERDURISER

Un troisième axe d'action concerne la **verdurisation** des alentours. L'analyse en a révélé un besoin absolu dans ce périmètre.

'Verduriser' concerne la création de **plus d'espace vert**, et la mise en place d'un **processus de durabilité environnementale**.

Il faut considérer ici l'impact de **la mobilité douce**, mais aussi d'une **économie verte**, ...

Sous le titre 'verduriser' on peut aussi mettre en œuvre la création de **zones de confort** (acoustiques) ou la création d'un **réseau ludique**.

Chaque projet du programme de base est **mis à l'épreuve** quant à la plus-value qu'il peut apporter à ces 3 axes d'action. Plus la surface bleue est grande, plus grande sera la plus-value réalisée. Pour un projet particulier, le sens de la flèche représente le rayon d'action le plus recherché.

4.

CONCENTRATION & INFLUENCE

Le contrat de quartier durable 'Petite Senne' a un périmètre relativement étendu. Nous sommes cependant convaincus qu'il importe justement pour ce quartier que les projets aient **suffisamment de visibilité** pour être susceptibles d'apporter leur **contribution au processus de transformation**.

Ainsi, le choix se porte sur une concentration de projets avec une grande visibilité et une identité propre ainsi qu'une ambition d'initier d'autres projets.

5.

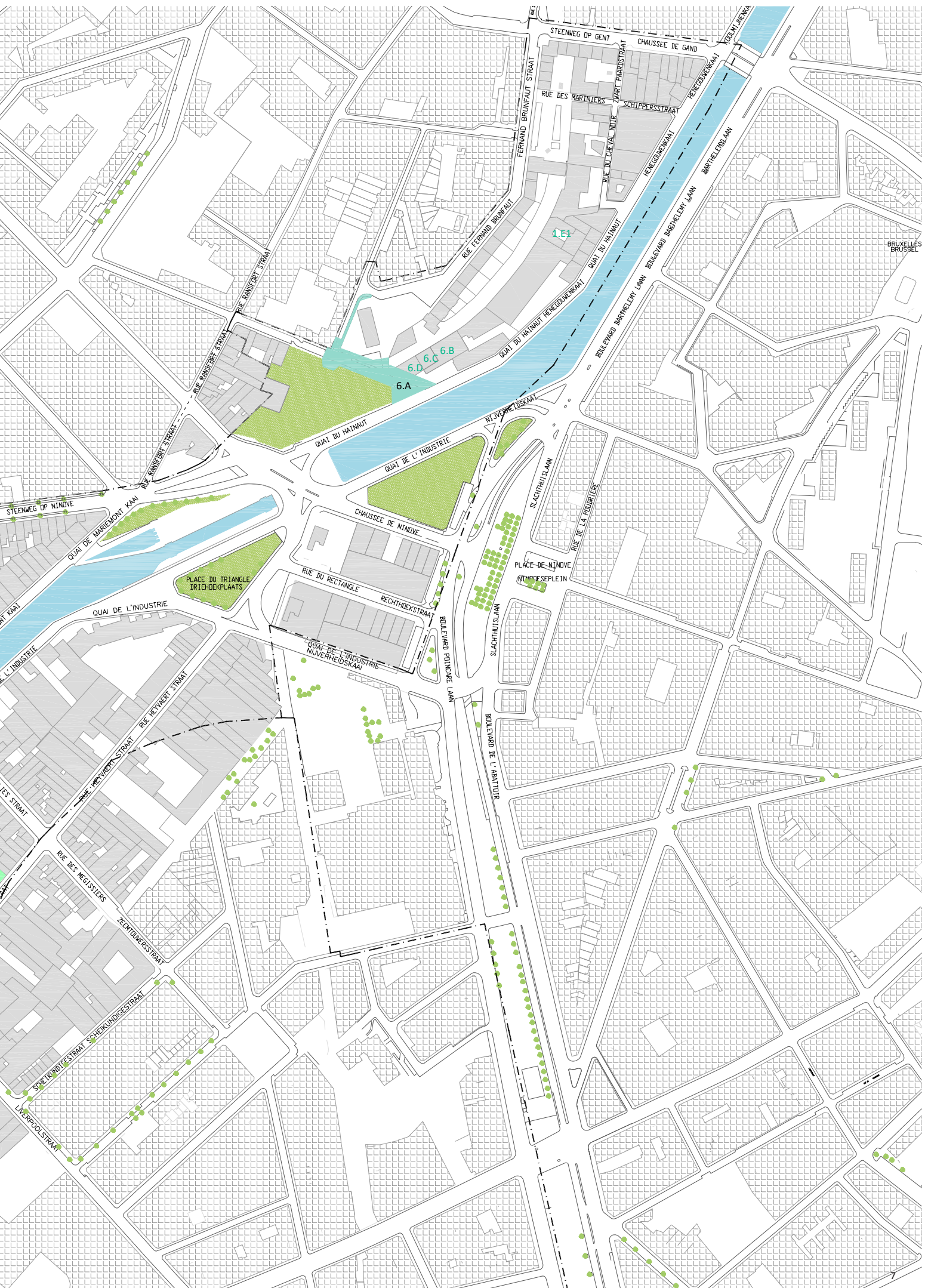
SLOW URBANISM

Il y a donc une ambition affichée d'initier des projets. Les projets à initier sont repris dans le programme de base mais (provisoirement) sans budget. Il s'agit de projets pour lesquels nous sommes convaincus qu'on puisse trouver des investisseurs ou d'autres moyens en dehors du CQD. Dans le cadre du contrat de quartier durable, ces projets seront assurés d'un suivi et des mesures seront prises pour les initier. La commune de Molenbeek-Saint-Jean s'en chargera en collaboration avec le bureau d'études PTA. À cet effet, un projet dénommé "slow urbanism" a été inclus dans le programme de base.

Les projets à initier sont indiqués avec SU devant le code de projet.

Sur l'image aux pages suivantes, tous les projets d'investissement du CQD Petite Senne sont rassemblés.







1.

ÎLOT GRANDE HALLE



CHOIX DE L'ÎLOT GRANDE HALLE COMME PROJET PHARE

Le projet phare du programme de base concerne la reconversion de l'îlot de la halle "Libelco". Il s'agit de l'îlot entre la rue Heyvaert, la rue de Gosselies, la rue de Liverpool et le quai de l'Industrie.

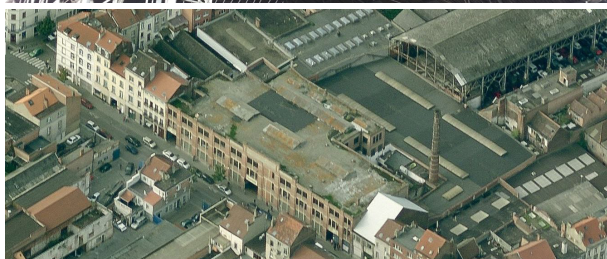
Le choix s'est porté sur ce lieu pour les raisons suivantes :

> un patrimoine intéressant déterminant quant à l'identité du quartier, e.a. avec le potentiel de la halle et des grues sur le canal

> la position stratégique de l'îlot entre le site de l'Abattoir et la porte de Ninove est importante en vue de l'effet levier souhaité.

> la relation avec le projet phare du CQD Compas, où une continuité d'espace public destiné à la mobilité douce est créée entre le canal et le tracé de la Petite Senne

Les développements planifiés dans cet îlot pourront servir d'exemple pour les îlots adjacents. Le projet phare a comme objectif de susciter des transformations semblables dans les îlots adjacents. Le recueil 3.2 objectifs à long terme approfondira cette ambition.



OBJECTIF

Il s'agit de poursuivre activement l'amélioration de la qualité de vie du quartier en :

- > créant de l'espace public, vert, en apportant de l'air et de la lumière
- > en prévoyant des équipements publics et des activités culturelles
- > en aménageant des percées dans les îlots afin d'augmenter la qualité de vie des logements privés

En outre, l'activité économique est encouragée à l'échelle du centre-ville et la rue Heyvaert comme axe commercial.

PROGRAMME ÎLOT GRANDE HALLE

Le projet phare consiste en une dizaine de projets d'investissement et une dizaine de projets à initier. Le programme des projets est varié et comprend de l'espace public, des espaces productifs, des logements assimilés au logement social, des logements conventionnés, une crèche, des infrastructures de proximité, ...





GÉNÉRAL

PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

DESCRIPTION

Le projet prévoit la reconversion de la Halle en jardin d'hiver. Il s'agit d'un espace public qui offrira toute l'année de l'espace pour toutes sortes d'activités. En visant la création d'espaces publics de qualité on contribuera à la qualité de vie du quartier. Le concept de jardin d'hiver garantit que l'espace public sera au service du quartier au fil des 4 saisons.

Le jardin d'hiver est considéré comme lieu de rencontre avec un pouvoir d'attraction supralocal, mais il est en premier lieu un poumon pour les habitants du quartier car ceux-ci ne bénéficient jusqu'à aujourd'hui que de très peu d'espaces publics.

La reconversion de la halle est conçue de telle manière qu'elle offre la possibilité d'organiser toutes sortes d'événements. Nous songons ici à des marchés aux puces, des ateliers, des espaces de dialogue, des présentations, des expositions libres, des spectacles, des activités pour les enfants, des activités de repos, des jeux, ...

Le trajet de participation de Jes!, qui est en ce moment en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera le fond pour la concrétisation du projet.

Les travaux associés à ce projet comprennent la rénovation de la structure existante (révision + renforts), y compris le remplacement du toit. On peut examiner la possibilité d'aménager des ouvertures dans le toit. L'espace en dessous de la halle sera aménagé comme un espace public. Pour combler le déficit absolu de verdure dans le quartier Heyvaert, il est important de prévoir un caractère vert pour cette occupation.

La halle se caractérise par 2 grues le long du quai qui surplombent l'eau. Le projet comprend également la restauration des grues comme accroche visuelle et point de repère d'une part, et comme vestige du passé industriel de la zone du canal de l'autre.

Le projet d'architecture pour la reconversion de la halle sera précédé d'un concours d'architecture. Un certain nombre d'aspects devront être mis en évidence : la valorisation du patrimoine, la création d'espaces de vie verts, le caractère multifonctionnel, l'aménagement facile à gérer.

Une seule procédure est prévue pour les projets 1A1, 1A2 & 1A3 de manière à développer une vision intégrale sur l'espace public. Les conclusions du trajet de participation de Jes! seront intégrées dans le cahier des charges du concours de projets.

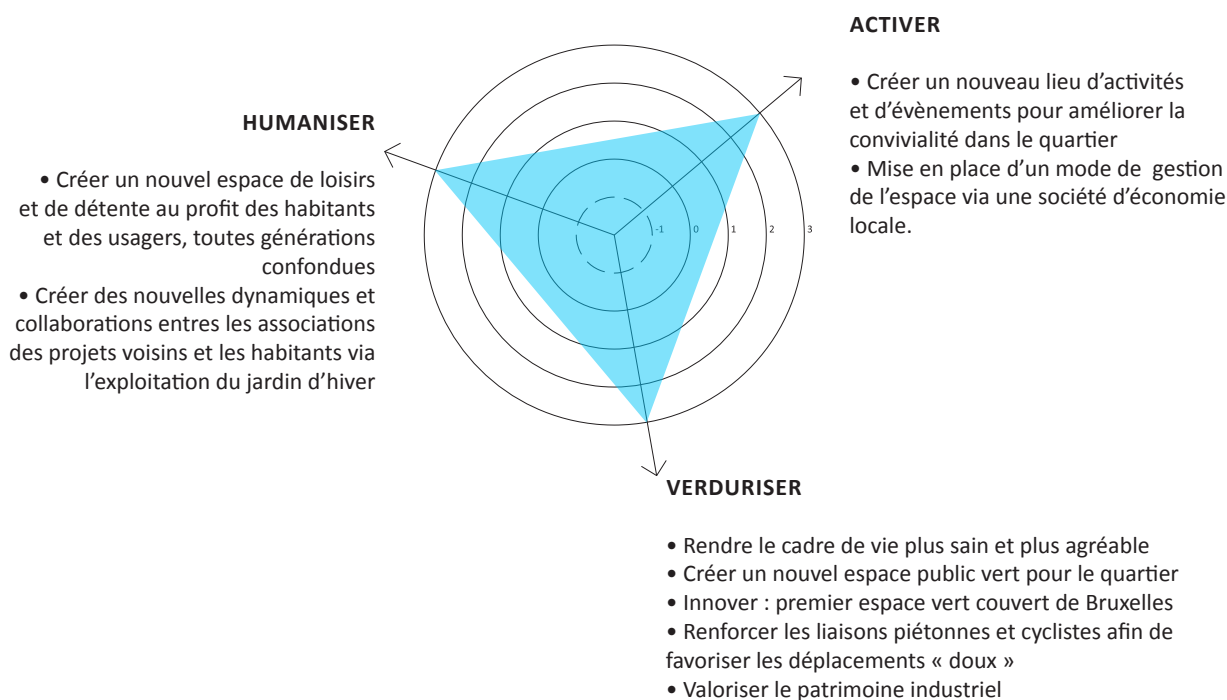
Un point d'attention crucial du projet se rapporte à la gestion. Pour un bon fonctionnement du lieu, il importe qu'il soit conçu comme un espace public. Il serait intéressant de sous-traiter l'entretien à un projet d'économie sociale spécialisé dans l'entretien d'espaces verts.

Le pilier de la durabilité culturelle se trouve au cœur du projet : valoriser le patrimoine, offrir un lieu pour toutes sortes d'activités, ... Ceci est associé à la création d'espaces de vie verts et à un espace de rencontre. Le présent projet entend proposer un lieu privilégié pour la vie sociale du quartier.

LOCALISATION



OBJECTIFS



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Acquisition de la parcelle
- Co-financement FEDER ;
- Conception du projet en tenant compte des spécificités du projet : valorisation du patrimoine, création d'espaces de vie verts, tenir compte de l'aspect multifonctionnel, création d'un aménagement facile à gérer
- Collaboration avec les différentes instances/ personnes concernées par l'opération en vue de la bonne gestion de l'espace public.
- Assurer une bonne gestion du jardin d'hiver : entretien régulier et gestion en collaboration avec les partenaires voisins, les gardiens de la paix, le service plantation ou une société d'économie sociale.

RECOMMANDATIONS

- Investiguer sur l'intérêt de démarrer une procédure de classement de la halle (les grues incluses).
- Une attention particulière concernant la gestion de l'espace est nécessaire
- Réutilisation au maximum des éléments existants

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION

ACTEURS

FEDER, FEDER DEPOLLUTION, acquisition via Beliris "ligne 2.11.1 de l'avenant 12"

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

1.A1 JARDIN D'HIVER**SITUATION EXISTANTE****ADRESSE**

Quai de l'industrie 79

NR. DE CADASTREdivision 3, section B, n° 943 h³⁰**PROPRIÉTAIRE**

Société SATRAD

AFFECTATION

commerce de voiture

ÉTAT

moyen à fort dégradé

EXPLOITANT

S.A. Libelco

OCCUPANTS

aucun

SUPERFICIE DU TERRAIN2475 m² (A+C1)A 1813 m²**SURFACE CONSTRUITE HORS SOL**A 1813 m²**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

A 100 %

GABARIT

A R + T

STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS : /

LOTISSEMENT : /

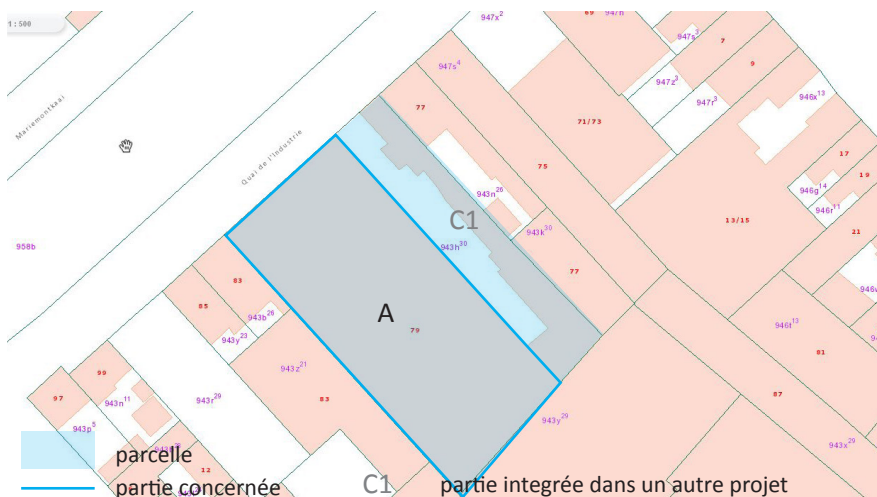
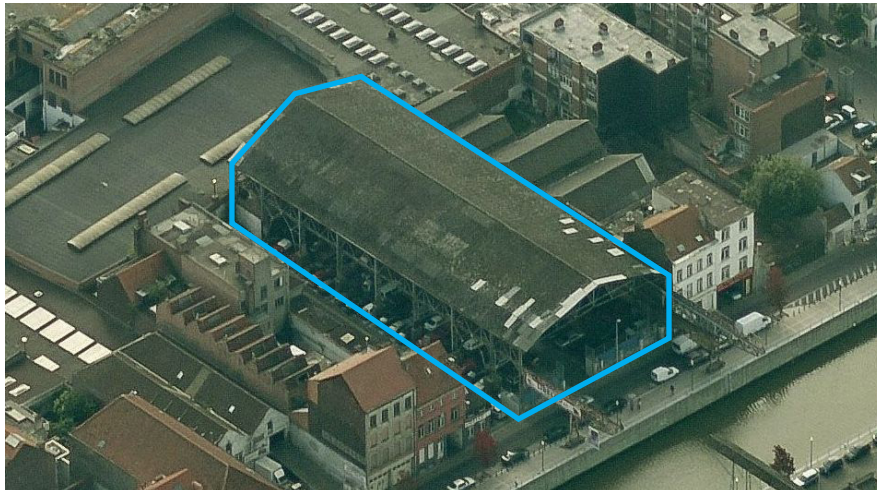
LICENCE D'EXPLOITATION :

accordée jusqu'en 2017

PATRIMOINE : inventaire industriel (AAM)

INVENTAIRE IBGE DU SOL : cat. 0

parcelle potentiellement polluée

PHOTOS**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

La halle industrielle nécessite une révision approfondie. La mise en conformité par rapport aux exigences structurelles actuelles nécessitera probablement un renforcement de la structure.

PROJET

PROGRAMME À RÉALISER

espace public couvert

PROJET DE CONSTRUCTION

révision + réparation du hangar,
remplacement toiture,
aménagement de l'espace public

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

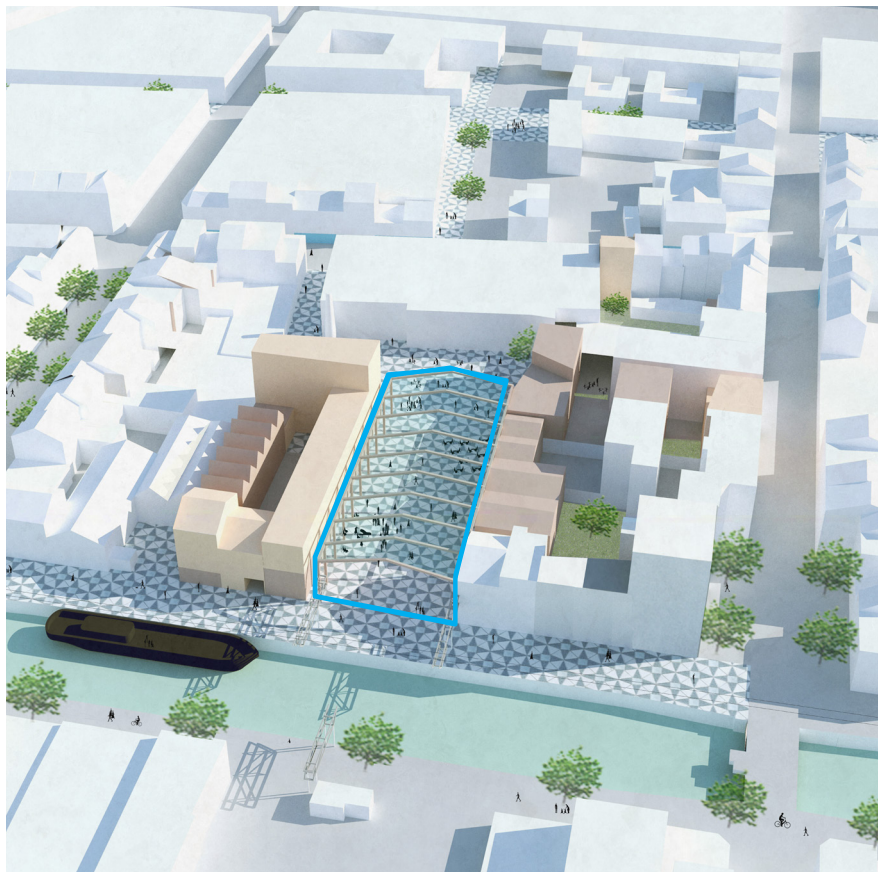
Propriété privée

Mode d'exploitation à définir par la mise en
place d'un Comité d'accompagnement.

QUESTION PRIORITAIRE

pollution potentielle du sol

IMAGE



EMPRISE AU SOL

1813 m²

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

1813 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 % ou en fonction du projet

GABARIT

R + T

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Jardin des fonderies (Île de Nantes, France) | Doazan+Hirschberger & associés
Réhabilitation de la friche des anciennes halles.



Les nefs (Île de Nantes, France) | Alexandre Chemetoff & associés
Réhabilitation des Nefs du site des Chantiers navals.

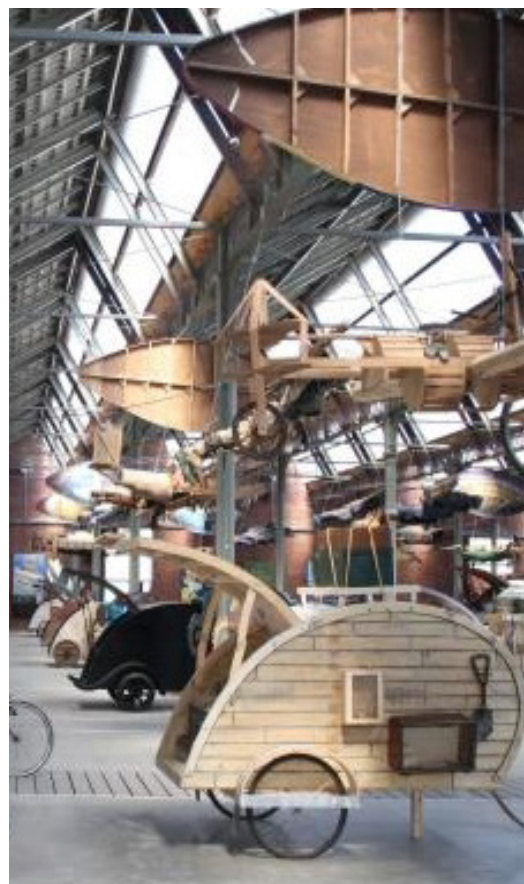
PROJETS DE RÉFÉRENCE



Atocha Station (Madrid, Espagne) | Alberto de Palacio Elissagne
La première gare de Madrid, aujourd'hui aussi un jardin botanique



Ruinpub (Budapest, Hongrie) | © Pat Callahan
Espace de communauté culturelle dans une ancienne usine



Park Spoor Noord (Anvers, Belgique) | © 2000-2010 Indymedia.be
Exposition temporaire dans un ancien hall à côté du parc

GÉNÉRAL

PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

DESCRIPTION

Pour compléter le lien entre la rue Heyvaert et le quai de l'Industrie, on prévoit un espace public continu. Cet espace est partiellement situé sous la grande halle (projet 1.A). Le reste de l'espace public (partie non couverte) est l'objet du présent projet.

Les coûts de l'étude et de l'aménagement de cet espace public sont entièrement prévus dans le CQD. Pour les projets 1A1, 1A2 & 1A3, une seule procédure est prévue de manière à développer une vision intégrale sur l'espace public. Le trajet de participation de Jes!, qui est en ce moment en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera le fond pour la concrétisation du projet.

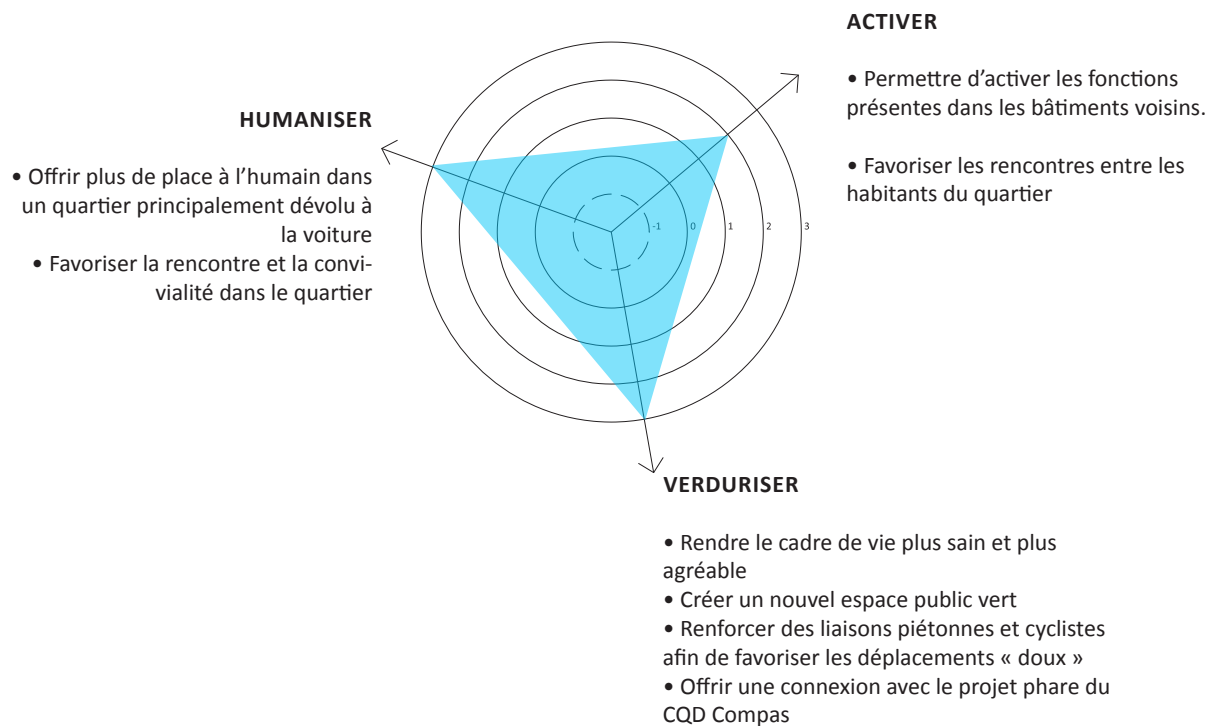
L'espace public est réservé aux piétons et aux cyclistes. Il importe que les abords soient riches de fonctions variées (voir projets précédents). L'espace public assure la liaison avec le projet phare du contrat de quartier durable Compas. Il importe cependant de préserver une liaison qui soit entièrement en plein air.

Le projet pour l'aménagement de l'espace public sera précédé d'un concours de projets. Une attention particulière sera demandée pour la création d'espace de vie vert, pour le caractère multifonctionnel, pour un aménagement facile à gérer. Pour les projets 1A1, 1A2 & 1A3, une seule procédure est prévue de manière à développer une vision intégrale sur l'espace public. Les conclusions du trajet de participation de Jes! seront intégrées dans le cahier des charges du concours de projets.

LOCALISATION



OBJECTIFS



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Acquisition des bâtiments
- Trouver un investisseur partenaire pour financer l'aménagement de l'espace public
- Collaboration avec les différentes instances/ personnes concernées par l'opération (Région, port de Bruxelles, Commune d'Anderlecht,...)

RECOMMANDATIONS

- Organiser un concours d'architecture pour désigner les concepteurs.

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION

ACTEURS

acquisition via Beliris "ligne 2.11.1 de l'avenant 12", FRBRTC

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

1.A2 **ESPACE PUBLIC****SITUATION EXISTANTE****ADRESSE**

A2 Rue Heyvaert 89

A2' Rue Heyvaert 87

NR. DE CADASTREA2 division 3, section B, n° 943 d²⁸A2' division 3, section B, n° 943 x²⁹, n° 943 y³²**PROPRIÉTAIRE**

A2 Société MMD

A2' Commune de Molenbeek-Saint-Jean

AFFECTATION

commerce de voiture, entrepôt, atelier

ÉTAT

moyen à fort dégradé

EXPLOITANT

A2: MMD

A2': aucun

OCCUPANTS

Aucun

SUPERFICIE DU TERRAINA2 54 m² A2' 2069 m²**SURFACE CONSTRUITE HORS SOL****TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

100 %

GABARIT

VARIABLE

STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

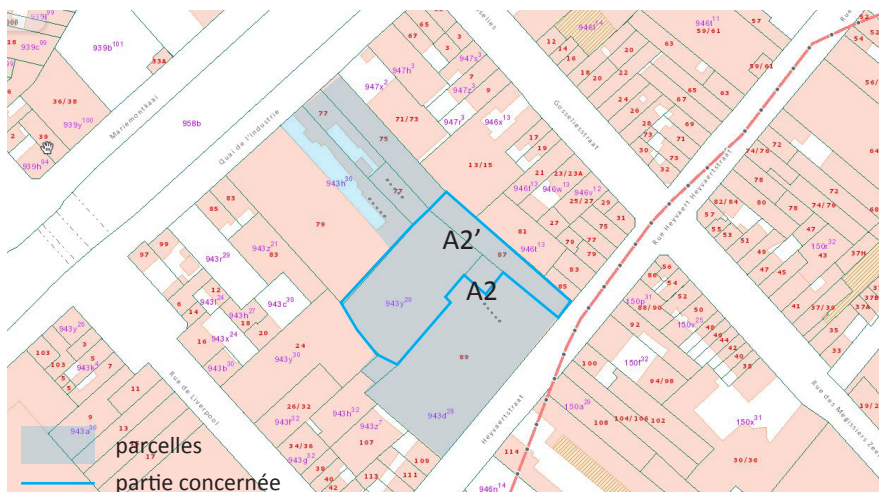
PATRIMOINE :

A2 présence d'une cheminée industrielle
d'environ 30m de hauteur

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

A2 cat. 0 +4 parcelle potentiellement polluée
en étude ou traitement

A2' cat. 3 parcelle potentiellement polluée

PHOTOS**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

L'intérieur d'îlot est complètement bâti et surtout occupé par le commerce de voiture.

PROJET

PROGRAMME À RÉALISER

espace public

PROJET DE CONSTRUCTION

démolition bâtiments existants + aménagement espace public

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

à définir

QUESTION PRIORITAIRE

IMAGE



EMPRISE AU SOL

2123 m²

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

/

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

/

GABARIT

/

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Mathallen (Oslo, Norvège) | Aspelin Ramm

Le hall offre des produits, les meilleurs fournisseurs et les meilleurs distributeurs de la Norvège.



Godsbanen (Aarhus, Danemark) | 3xn

Le bâtiment rénové contenait un des plus grand espace de stockage du Danemark pour les trains.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



SESC Pompeia (Sao Paulo, Brasil) | Lina Bo Bardi

Conversion d'une usine de canon en acier en une usine de culture; avec deux nouveaux immeubles connectés à l'usine par des passerelles.



SESC Pompeia (Sao Paulo, Brasil) | Lina Bo Bardi

Les vieux hangars de briques ont été transformés en des espaces d'exposition, une bibliothèque et une série d'ateliers.

GÉNÉRAL

PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

DESCRIPTION

Le CQD prévoit l'aménagement du quai de l'Industrie entre la place de Liverpool et la rue de Gosselies. Cet aménagement donne la priorité à l'usager faible et le quai devient ainsi un espace résidentiel agréable. Au cours du processus, 15 places de stationnement sont condamnées. L'ambition est ici d'aménager une zone de rencontre reliée aux projets sur le site de la grande halle.

Il y a 3 raisons pour lesquelles on opte pour le réaménagement de cette partie du quai de l'Industrie en une zone de rencontre :

- 1 / **Visibilité: faire du site de la grande halle un lieu marquant dans la rue**
- 2 / **Importance de l'approche de l'espace public pour l'amélioration de la qualité de vie et de l'image du quartier**
- 3 / **Permettre de relier le nouvel espace public au canal**

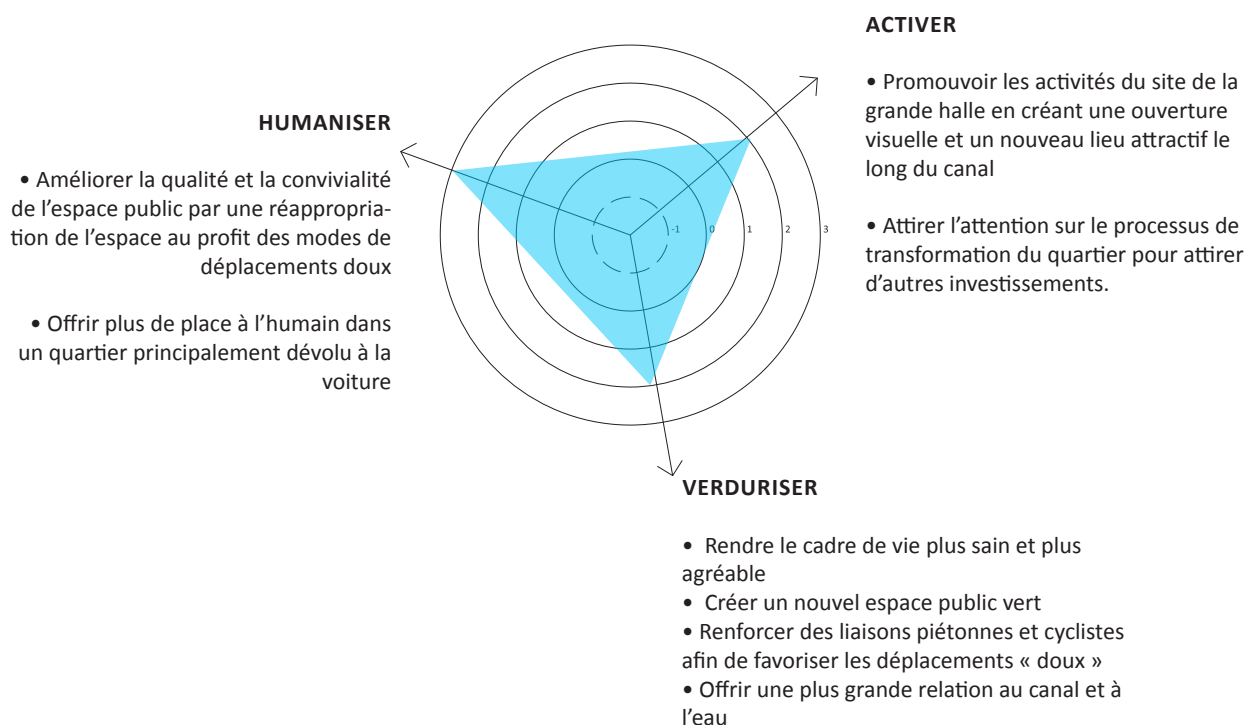
Le trajet de participation de Jes!, qui est en ce moment en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera le fond pour la concrétisation du projet.

Le projet pour l'aménagement de l'espace public sera précédé d'un concours de projets. Une attention particulière sera demandée pour la création d'espace de vie vert, pour le caractère multifonctionnel, pour un aménagement facile à gérer. Pour les projets 1A1, 1A2 & 1A3, une seule procédure est prévue de manière à développer une vision intégrale sur l'espace public. Les conclusions du trajet de participation de Jes! seront intégrées dans le cahier des charges du concours de projets.

LOCALISATION



OBJECTIFS



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Réalisation d'une étude mobilité pour analyser les incidences des différents réaménagements de voiries prévues dans le CQD (Bruxelles Mobilité).
- Collaboration avec les différentes instances/personnes concernées par l'opération (Région, port de Bruxelles, Commune d'Anderlecht,...)

RECOMMANDATIONS

- Possibilité d'examiner le recours à des livraisons via la navigation intérieure.
- Il faut souligner que suite à l'aménagement d'un parc à la Porte de Ninove, aucune circulation de transit ne sera possible sur le Quai de l'Industrie.

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION

ACTEURS

FRBRTC, Bruxelles Mobilité

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

SITUATION EXISTANTE

ADRESSE

Quai de l'industrie entre
Rue de Gosselies et Place de Liverpool

NR. DE CADASTRE

/

PROPRIÉTAIRE

Région de Bruxelles-Capitale

AFFECTATION

trafic motorisé,
places de parking

ÉTAT

relativement bon

EXPLOITANT

Liste reprise en annexe

OCCUPANTS

Liste reprise en annexe

SUPERFICIE DU TERRAIN

2026 m²

SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

/

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

/

GABARIT

/

STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS : /

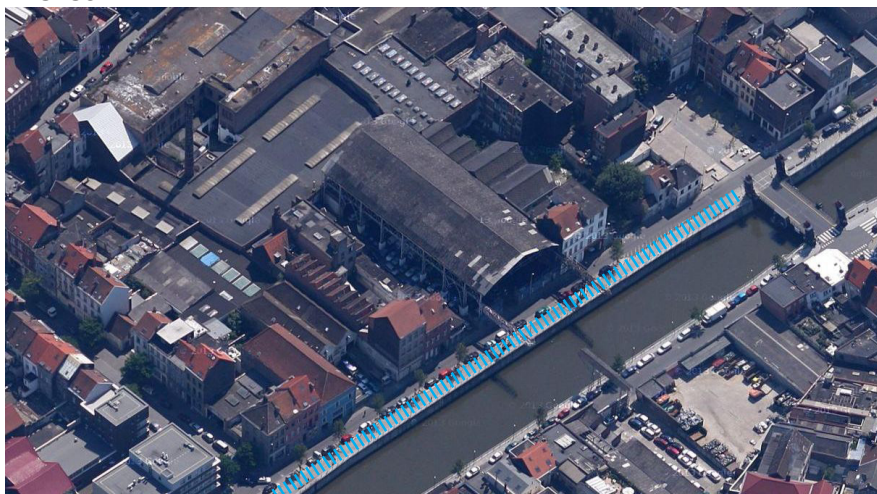
LOTISSEMENT : /

LICENCE D'EXPLOITATION : /

HÉRITAGE : /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL : /

PHOTOS



DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION

Aujourd'hui la rue est dominée par le commerce de voiture, qui entraîne un trafic lourd. Le trottoir du côté de la rue est très étroit et peu sécurisé comme entrée de l'IBO en construction. Il est prévu que l'accès des enfants à l'IBO puisse se faire par le jardin de l'antenne côté Place de Liverpool, mais un accès direct et sécurisé serait encore mieux.

PROJET

PROGRAMME À RÉALISER

espace public pour les usagers de
mobilité douce

PROJET DE CONSTRUCTION

réaménagement en une zone de rencontre

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Région de Bruxelles-Capitale

QUESTION PRIORITAIRE

.Connections au réseau de mobilité douce
.Reorganisation de la mobilité dans le
quartier

IMAGE



EMPRISE AU SOL

2026 m²

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

/

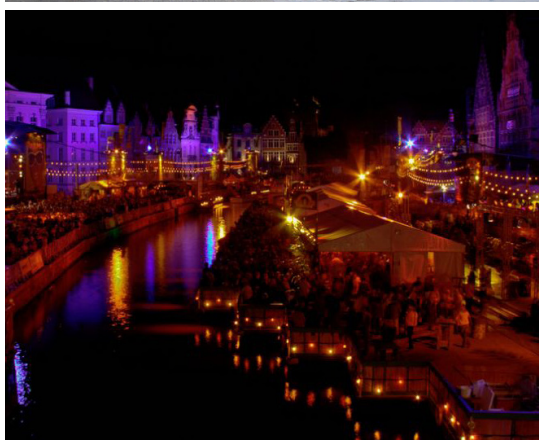
TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

/

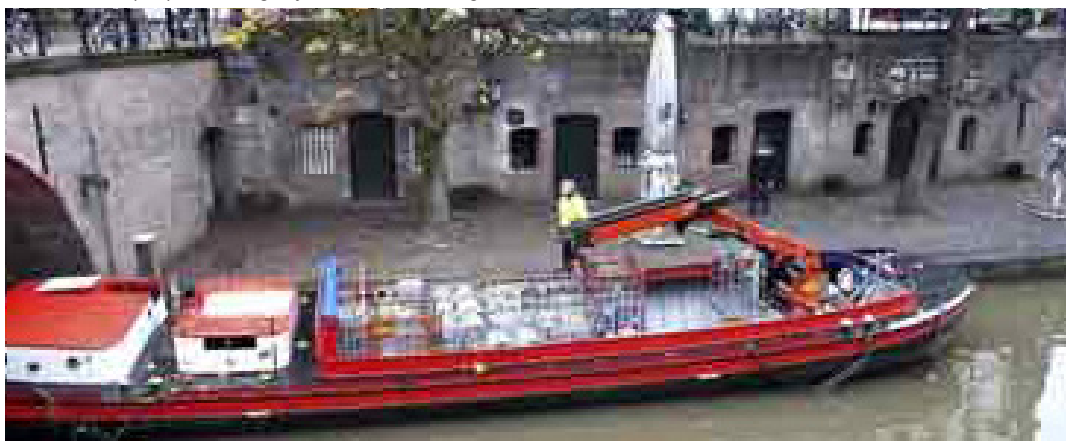
GABARIT

/

PROJETS DE RÉFÉRENCE

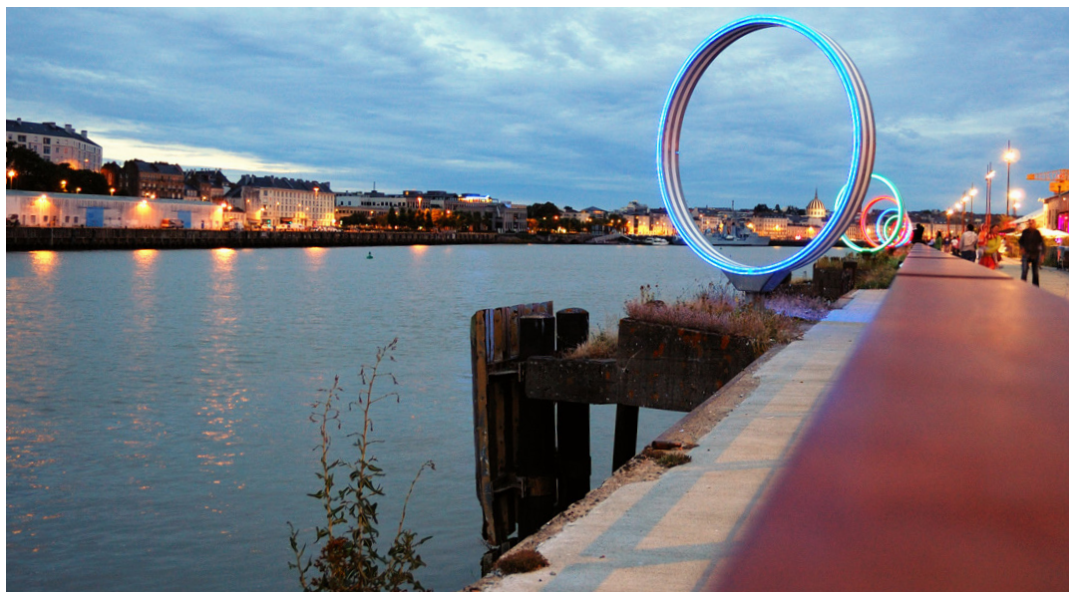


Graslei (Gent, Belgique) | Haut: © Mark Cardoen - Bas: © Rik Helsen - © reisreporter
Construction du quai pour les usagers faibles en un endroit agréable.



(Amsterdam, Nederland)
Distribution urbaine par voie d'eau sans quai d'accostage.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Ile de Nantes (Nantes, Frankrijk) | Alexandre Chemetoff & Associés
L'endroit est un agréable lieu de promenade tourné vers l'estuaire et d'où l'on peut profiter.

GÉNÉRAL

PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

DESCRIPTION

Le projet concerne la réalisation d'une infrastructure de proximité ouverte aux différentes langues et cultures qui consistent un des atouts des habitants du quartier. On songe ici à une bibliothèque multilingue. Il faut encore approfondir la question de la forme à donner au concept, qui dépend aussi de l'exploitation future.

Le labo est dans ce contexte également considéré comme un lieu de travail. Un caractère accessible à tous est essentiel car il doit être au service du quartier. Dans le cadre de la création d'un lieu de travail il est également proposé de prévoir un réseau wifi gratuit. Le labo peut être doté d'un coin informatique. En outre, il pourrait être intéressant d'associer à l'espace une ludothèque. Des jeux peuvent y être empruntés avec lesquels on peut directement jouer sous la grande halle.

Dans le cadre de l'accessibilité à tous, les prix de consommation sont importants. On propose que l'exploitation du labo soit prise en charge par une initiative d'économie sociale. Ainsi, l'image de l'accessibilité à tous est associée à l'emploi et la création.

Le labo peut être meublé avec des meubles de recyclage réalisés par l'initiative d'emploi social Klimop. Ainsi, le labo de lecture pourrait également servir de salle d'exposition pour cette initiative. Les visiteurs pourraient acheter les meubles présentés au café et/ou les commander.

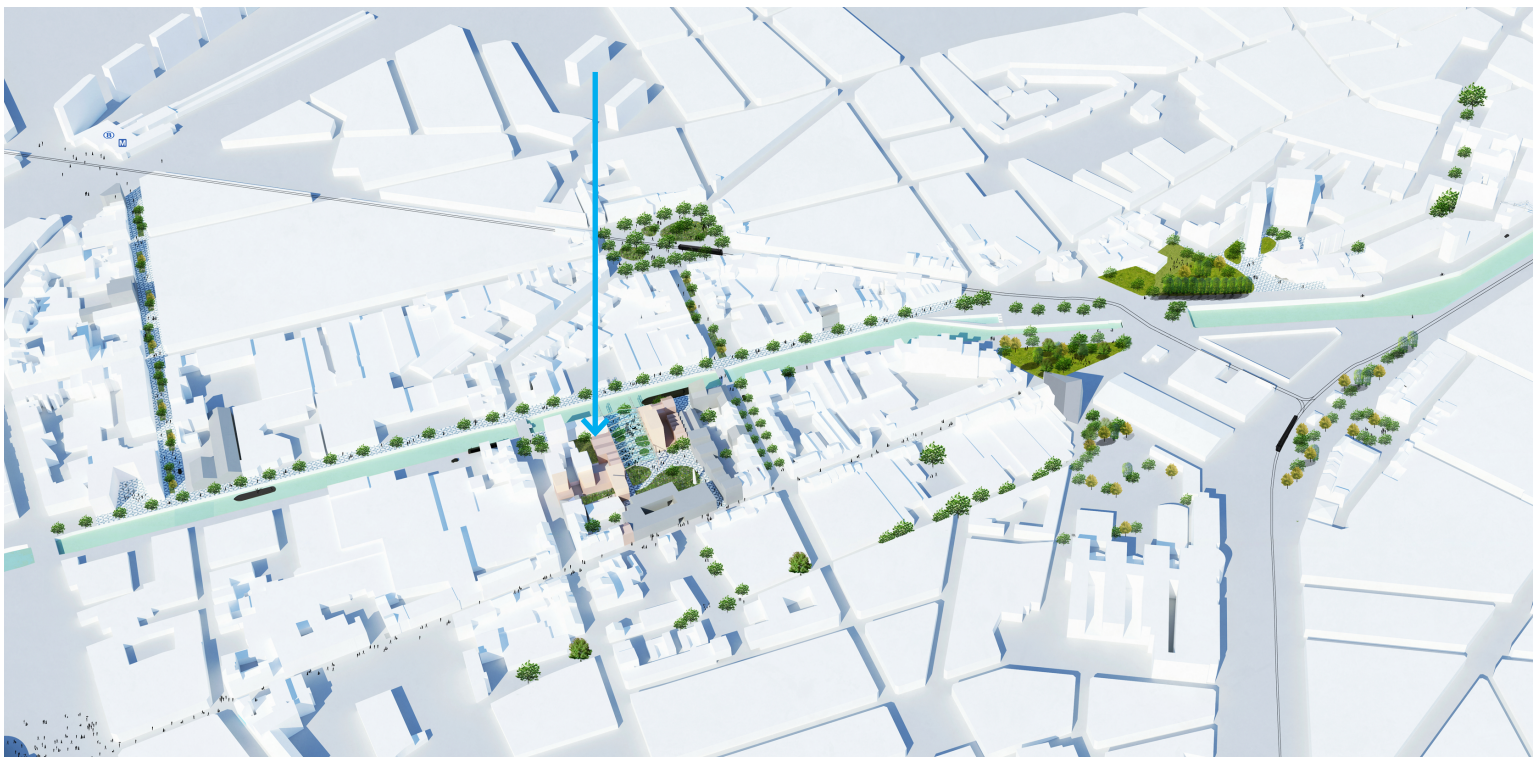
Le pilier de durabilité culturelle se trouve à la base du projet car il valorise le patrimoine et engage la langue comme porteur de culture. Le pilier économique est également au centre étant donné qu'on poursuit la création d'emplois et d'accompagnement. Ce projet vise à offrir un lieu privilégié pour la vie sociale du quartier.

La gestion du labo est idéalement couplée à celle de l'antenne de quartier à l'angle de la rue de Liverpool et du quai de l'Industrie. L'antenne de quartier est gérée par la commune.

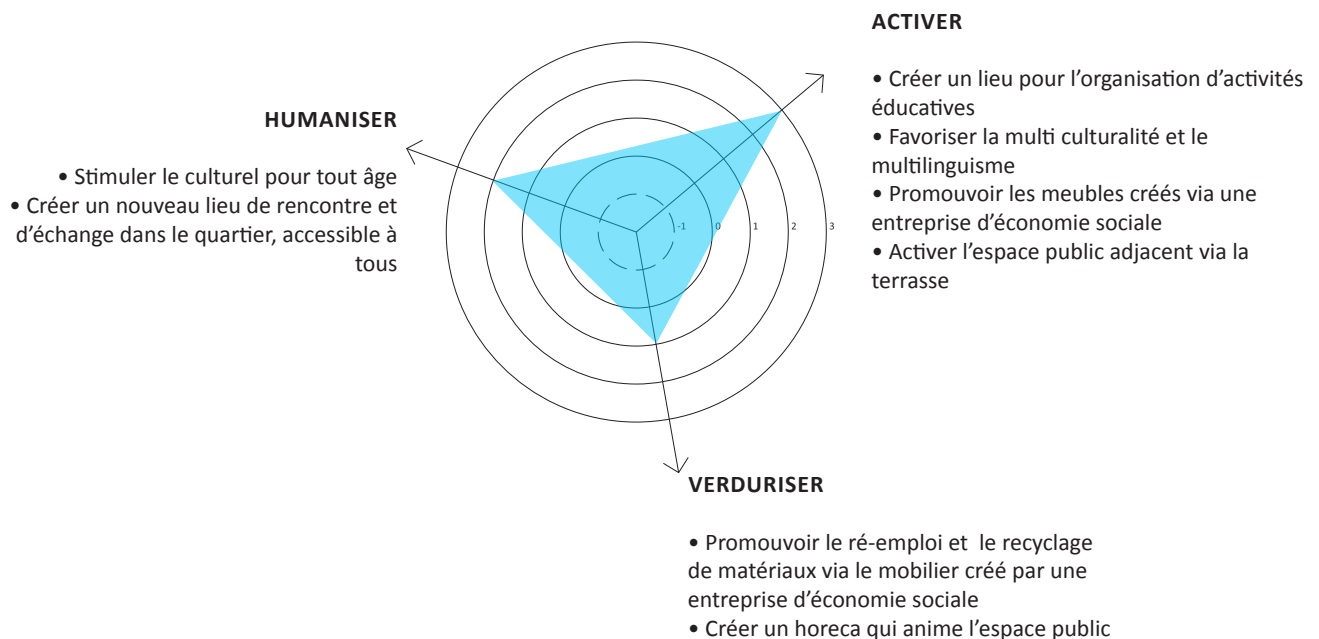
Le trajet de participation de Jes!, qui est en ce moment en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera le fond pour la concrétisation du projet. Les conclusions du trajet de participation de Jes! seront intégrées dans le cahier des charges du concours de projets.

Le CQD prévoit pour cette opération hormis l'acquisition, l'étude et la construction un budget pour le mobilier. Le budget tient également compte d'une expropriation éventuelle.

LOCALISATION



OBJECTIFS



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Acquisition de la parcelle
- Collaboration avec les différentes personnes concernées par l'opération (Commune, antenne de quartier, vzw Groot Eiland, services culturels, Klimop...)
- Bonne communication et promotion du lieu et des activités

RECOMMANDATIONS

- Songer à une formule alternative pour la bibliothèque (Devenir membre en offrant des livres; Échange de collections avec d'autres bibliothèques; Labo multimedia)
- Optimiser la relation physique entre le projet de l'antenne de quartier sur le coin et ce bâtiment.

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION

ACTEURS
à définirPORTEUR DE PROJET
Beliris, Commune de Molenbeek-Saint-Jean

SITUATION EXISTANTE

ADRESSE

Quai de l'industrie 83

NR. DE CADASTRE

division 3, section B, n°943 z²¹

PROPRIÉTAIRE

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

AFFECTATION

commerce de voiture

ÉTAT

bon

EXPLOITANT

SPRL Auto Shlad

OCCUPANTS

aucun

SUPERFICIE DU TERRAIN

478 m²

SURFACE CONSTRuite HORS SOL

478 m² + 302 m² mezzanine

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

GABARIT

R + 1 (mezzanine)

STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

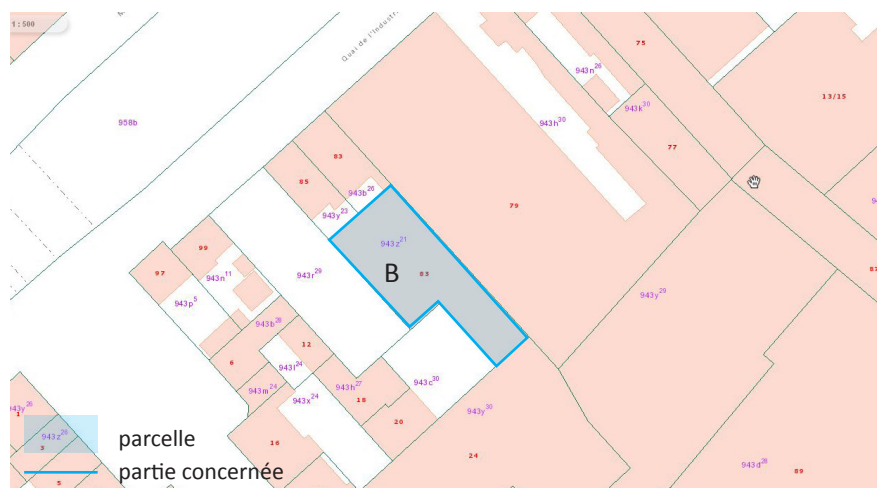
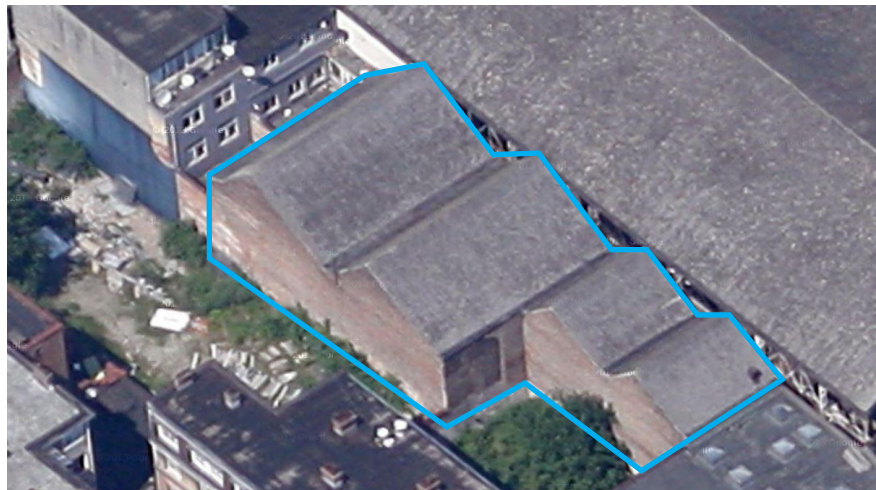
aucune demande récente de licence

PATRIMOINE : /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL : cat. 3

parcelle polluée sans risque

PHOTOS



DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION

Les étages de l'édifice ont une hauteur sous plafond élevée et une forme de toiture intéressante. L'édifice comprend également une mezzanine.

PROJET

PROGRAMME À RÉALISER

infrastructure de proximité

PROJET DE CONSTRUCTION

rénovation

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

la Commune avec partenaires locaux,
une entreprise d'économie sociale ou asbl

QUESTION PRIORITAIRE

grande hauteur sous plafond :
garder la mezzanine ou création d'un étage

IMAGE



EMPRISE AU SOL

478 m²

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

478 m² + 302 m² (mezzanine) ou 478m²
(étage)

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

GABARIT

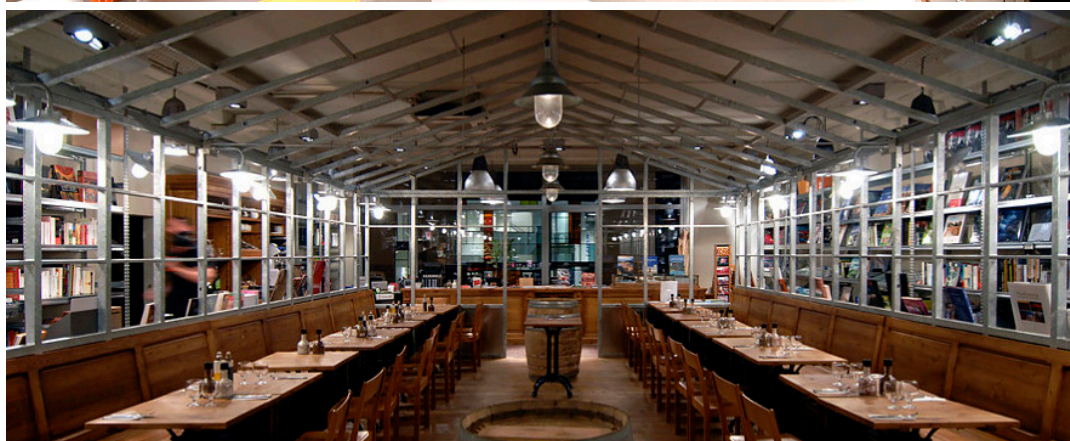
R + 1

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Garage à manger + Pêle-Mêle (Elsene, Belgique) | protOtype

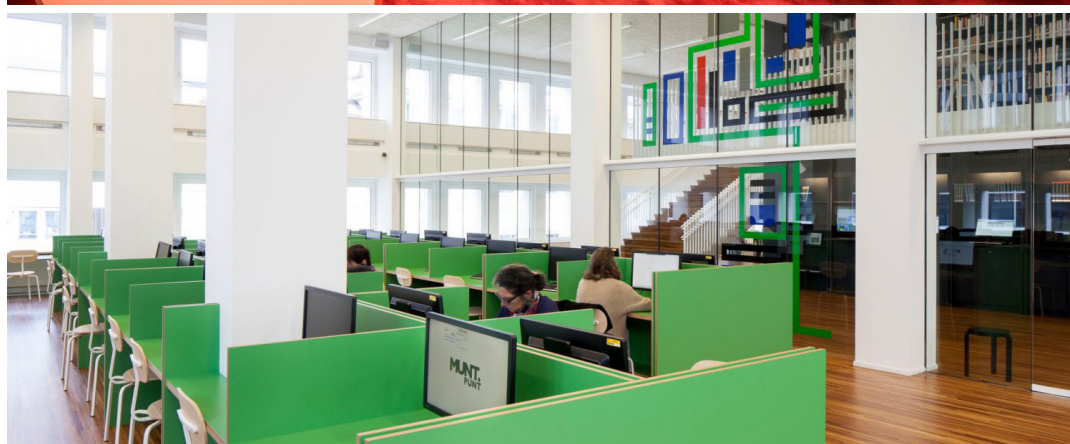
Un ancien atelier d'un garage-Mazda lié à une librairie seconde main



Cook & Book (Woluwe-Saint-Lambert, Belgique) | Antiques & Design et Delacroix & Friant

Un projet axé autour du livre avec des espaces thématiques.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Muntpunt (Bruxelles, Belgique) | B-Architecten

Une maison ouverte, un forum, une bibliothèque d'expériences



Gauche: www.carteblancheams.com - Droite: Source 'deskmag' Home Office, Coffee Shop, or Coworking Space? A comparison. (Genevieve DeGuzman) - Source 'Het nieuwsblad' Pop-upbar openen wordt eenvoudiger in Gent (Bert Staes)
Plusieurs cafés co-working ; Bar Buro (Gand), Or (Bruxelles) ...

GÉNÉRAL

PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

DESCRIPTION

Le projet vise à réaliser un programme mixte de logements (repris dans l'opération 1.C2) et emploi. Le projet est en relation avec le jardin d'hiver et le labo de langue, jeu et travail. Le projet consiste en un rez-de-chaussée avec des espaces pour ateliers destinés à l'économie ou à l'activité artisanale. Les visiteurs peuvent y travailler tout en bénéficiant d'un encadrement spécifique. Il est prévu que les projets WeCycle in Molenbeek (WIM) et Boomerang Design s'installent dans ces ateliers. Un atelier plus petit est réservé au projet Tarmac (de CyCLO).

Le projet communal WIM - WeCycle In Molenbeek - vise la valorisation de déchets-ressources locales (en particulier les déchets-ressources bois) au profit de la communauté locale par la création d'un atelier (issu d'une méthodologie « Living lab ») permettant d'expérimenter, déterminer et développer des modes de collecte, de réparation, de réutilisation et de transformation du déchet-matériau bois en réalisations et objets divers. Pour cela, le projet s'appuie sur une méthodologie collaborative et participative (détermination des activités/services par et pour les utilisateurs/bénéficiaires) et permettra pour cela un accès encadré et ouvert au public (accompagnement pour la réalisation/réparation...). Le projet se veut aussi un lieu d'insertion socio-professionnelle : accueil de personnes en parcours de réinsertion, formation et détermination socio-professionnelle. Enfin, le projet vise également le développement d'une activité à finalité économique (activité de production pour soutenir les autres activités visées).

Boomerang Design est un projet de Klimop, qui est un atelier au sein de la structure de l'asbl Groot Eiland (AGE = association pour la formation, l'expérience professionnelle et l'emploi social). Le groupe-cible est essentiellement constitué de demandeurs d'emploi, de chômeurs de longue durée bruxellois, défavorisés et sans formation. Klimop est actif dans le secteur bois et forme le public cible à devenir des menuisiers (auxiliaires). Boomerang Design, au sein de Klimop, crée spécifiquement de nouveaux meubles à partir de déchets de bois.

Pour réaliser les projets WIM et Boomerang, l'atelier sera un lieu largement ouvert sur l'espace extérieur (Jardin d'Hiver) et sur le quartier. Les deux projets sont complémentaires en termes d'activités productrices et d'insertion socio-professionnelle. Des synergies opérationnelles et pédagogiques seront recherchées entre les opérateurs.

TARMAC, un projet de CyCLO, vise à créer des collaborations avec des associations, des habitants et des artistes... pour réaliser des projets d'action qui mettent le vélo dans la ville sur un piédestal.

Le projet se développe comme une pépinière d'entrepreneuriat créatif, de foisonnement d'activités et d'animations. L'interaction entre le jardin d'hiver et les ateliers est très importante. Le jardin d'hiver reçoit ainsi des façades actives et animées.

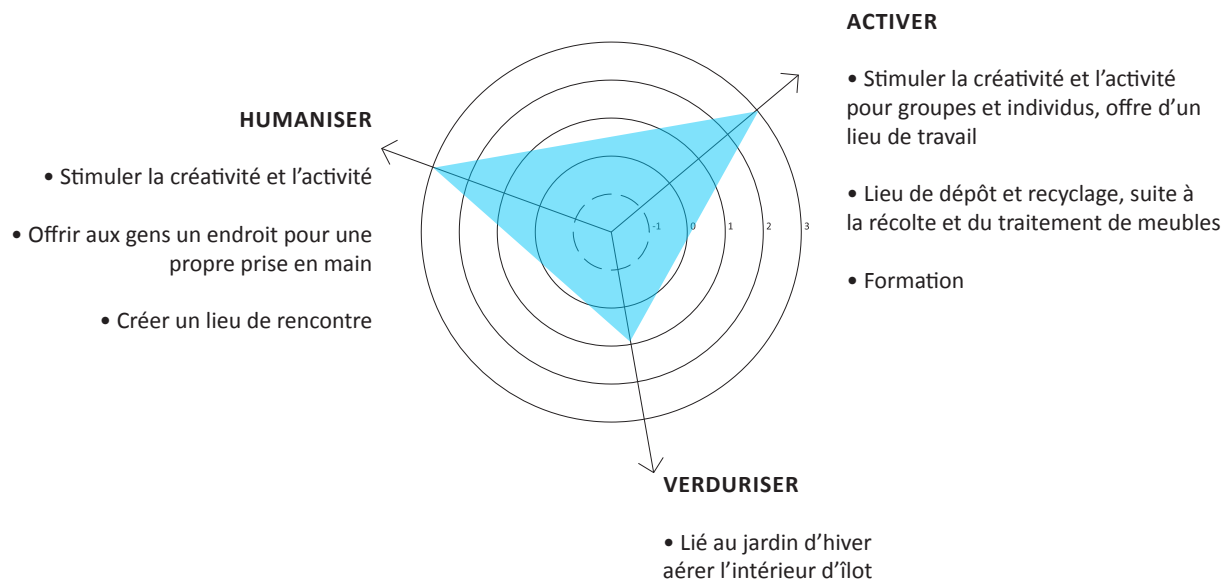
Aux étages sont prévus des logements dans l'opération 1.C2A.

La réalisation du projet suppose la démolition des bureaux à côté de la grande halle.

LOCALISATION



OBJECTIFS



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Achat des parcelles concernées
- Organiser une bonne gestion.

RECOMMANDATIONS

- L'opération s'inscrit dans le cadre du Plan communal d'énergie et du Contrat logement de la Commune.

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION

ACTEURS

acquisition via Beliris "ligne 2.11.1 de l'avenant 12"

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

SITUATION EXISTANTE

ADRESSE

C1 : Quai de l'industrie 79
C1' : Quai de l'industrie 77
C1'' : Quai de l'industrie 75

NR. DE CADASTRE

C1 : division 3, section B, n° 943 h³⁰
C1' : division 3, section B, n° 943 k³⁰
C1'' : division 3, section B, n° 947 s⁴

PROPRIÉTAIRE

C1 : Société SATRAD
C1' : IMMONOE
C1'' : Société SATRAD

AFFECTATION

commerce de voiture, bureau, entrepôt, ...

ÉTAT

relativement bon à mauvais

EXPLOITANT

C1 : Libelco
C1' : Les Delices de la Paix
C1'' : aucun

OCCUPANTS

aucun

SUPERFICIE DU TERRAIN

C1 : 662 m²
C1' : 76 m²
C1'' : 72 m²

SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

C1 : 398 m²
C1' : 166 m²
C1'' : 115 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

C1 : 47 %
C1' : 100%
C1'' : 100%

GABARIT

VARIABLE

STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité
PPAS :
LOTISSEMENT :
LICENCE D'EXPLOITATION :
accordée

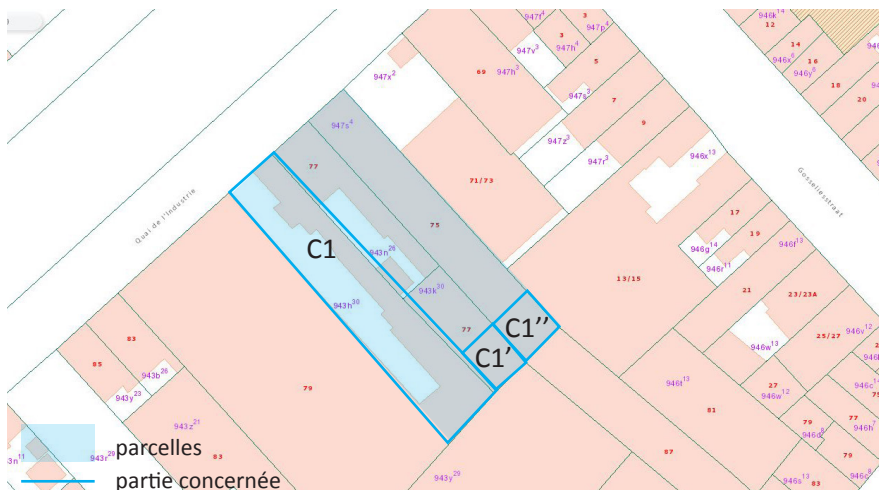
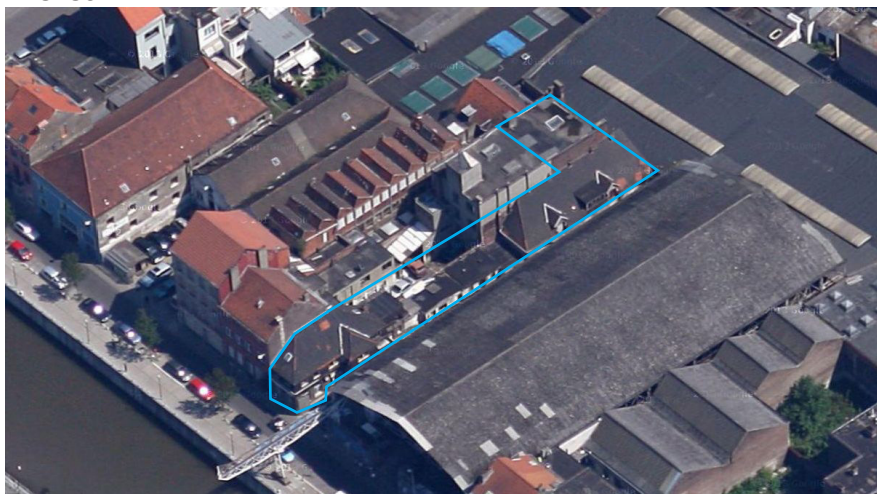
PATRIMOINE :

inventaire industriel (AAM)

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 0 parcelle potentiellement polluée

PHOTOS



DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION

La parcelle est densément construite. Elle ne comprend que peu, voire pas de bâti intéressant, ce qui justifie dès lors le choix d'une construction neuve.

PROJET

PROGRAMME À RÉALISER

500 m² atelier (rez-de-chaussée haut)

PROJET DE CONSTRUCTION

destruction + projet de construction

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

QUESTION PRIORITAIRE

Hauteur double prévue afin d'augmenter
l'utilisation flexible de l'espace

IMAGE



SCHEMA / PLANS

EMPRISE AU SOL

500 m²

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

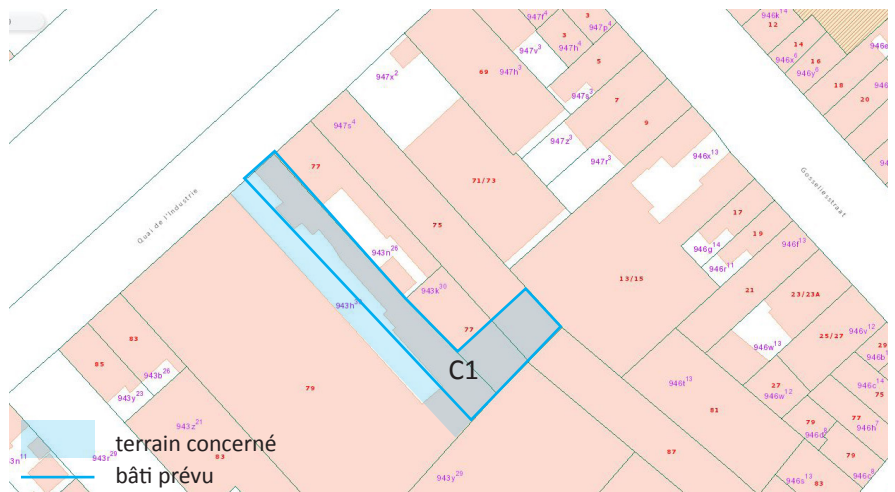
500 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

65 %

GABARIT

Rez-de-chaussée



PROJETS DE RÉFÉRENCE

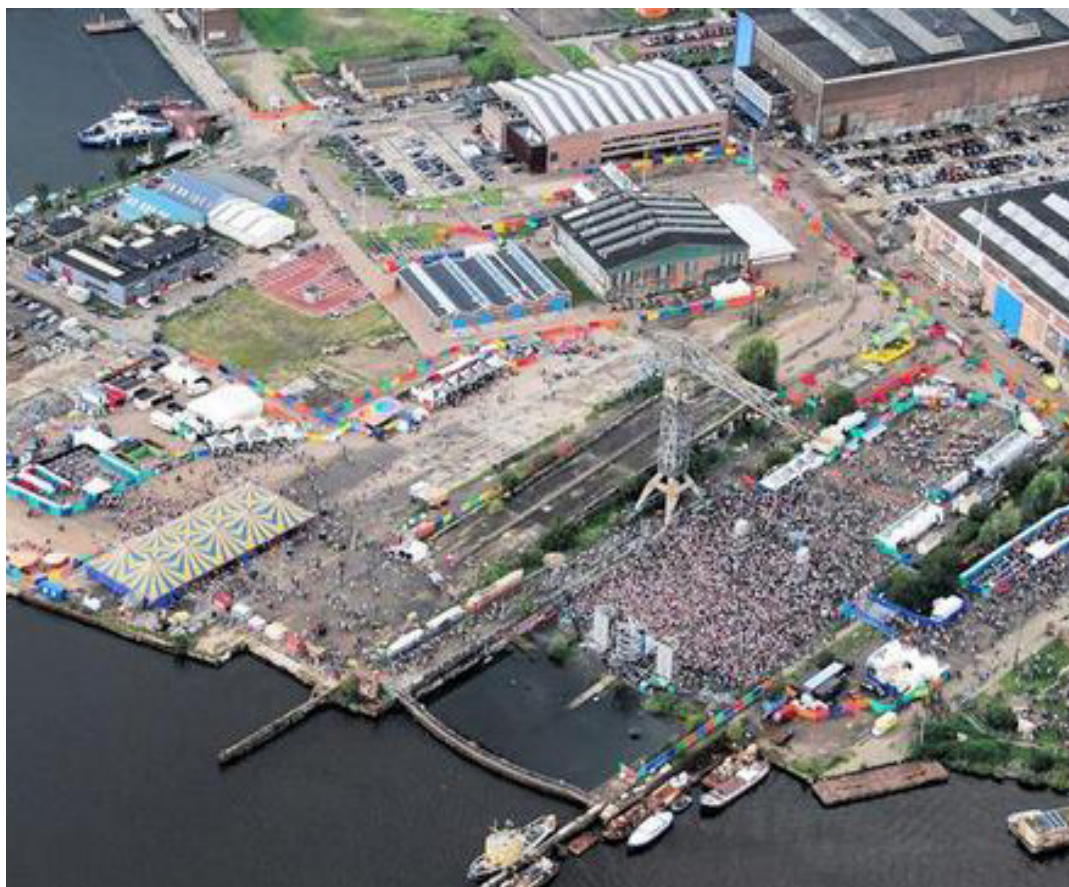


FabLabXL (Anderlecht, Belgique) | © Erasmushogeschool Brussel
Les usines du future ...



Dynamo Metallwerkstatt (Zurich, Suisse) | Phalt Architekten AG
Atelier de metal ouvert pour le public dans le quartier

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Kunststad NDSM Docklands (Amsterdam, Les Pays-Bas) | Dynamo Architecten
Hotspot créatif sur l'ancien chantier naval le long de la rive nord de l'IJ.

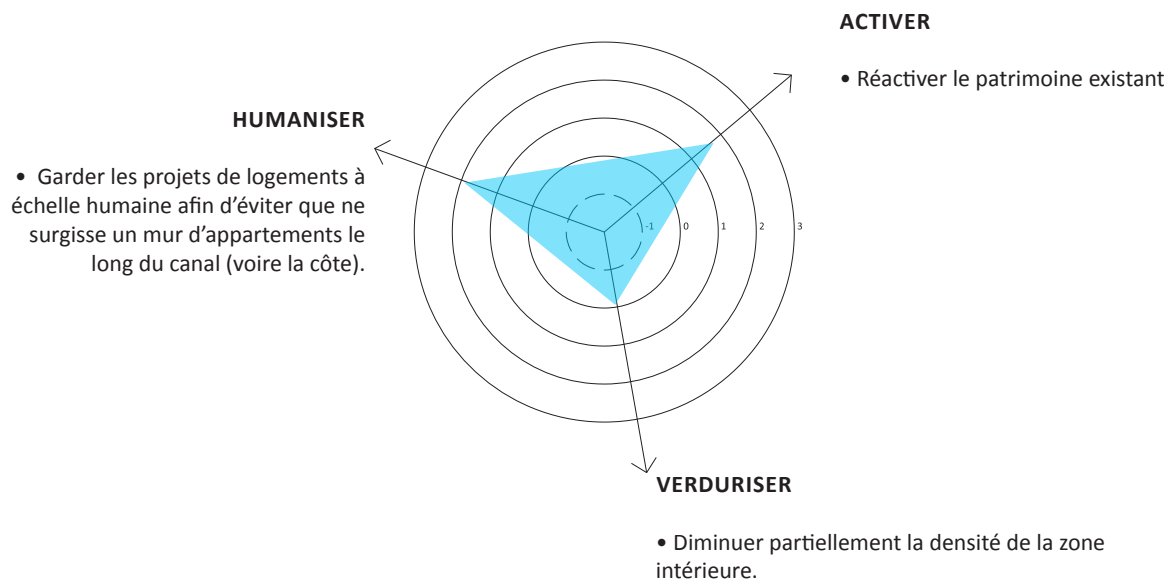


Kunststad NDSM Docklands (Amsterdam, Les Pays-Bas) | Dynamo Architecten
La 'selfmade city' comme nouveau centre d'énergie créative urbaine.

GÉNÉRAL**PROJET D'INVESTISSEMENT****PROJET À INITIER****DESCRIPTION**

Cette opération consiste en:
une nouvelle construction sur les ateliers repris dans opération 1.C1 et comprend des logements assimilés au logement social de type habitat intergénérationnel ou solidaire ainsi qu'un logement de concierge ou de fonction.

LOCALISATION

OBJECTIFS**CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Acquisition des parcelles concernées.
- Mettre en oeuvre une bonne gestion.

RECOMMANDATIONS

- Le projet s'inscrit dans la convention logement communal et répond au plan d'énergie communal.

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION**ACTEURS**

acquisition par Beliris "ligne 2.11.1 de l'avenant 12", Pdv

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

1.C2A LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL**SITUATION EXISTANTE****ADRESSE**

A Quai de l'Industrie 79
A' Quai de l'Industrie 77
A'' Quai de l'Industrie 75

NR. DE CADASTRE

A division 3, section B, n° 943 h³⁰
A' division 3, section B, n° 943 k³⁰
A'' division 3, section B, n° 947 s⁴

PROPRIÉTAIRE

A Société SATRAD
A' Société IMMONOE
A'' Société SATRAD

AFFECTATION

commerce de voiture, bureau, entrepôt

ÉTAT

relativement bon à mauvais

EXPLOITANT

A Libelco
A' Les Delices de la Paix
A'' aucun

OCCUPANTS

aucun

SUPERFICIE DU TERRAIN

A 662 m²
A' 76 m²
A'' 72 m²

SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

A 398 m²
A' 166 m²
A'' 115 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

A 47 %
A' 100 %
A'' 100 %

GABARIT

Variable

STATUT JURIDIQUE

PRAS : Zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

A accordée

B aucune demande de licence récente

C accordée

PATRIMOINE :

A inventaire industriel (AAM)

B inventaire industriel (AAM)

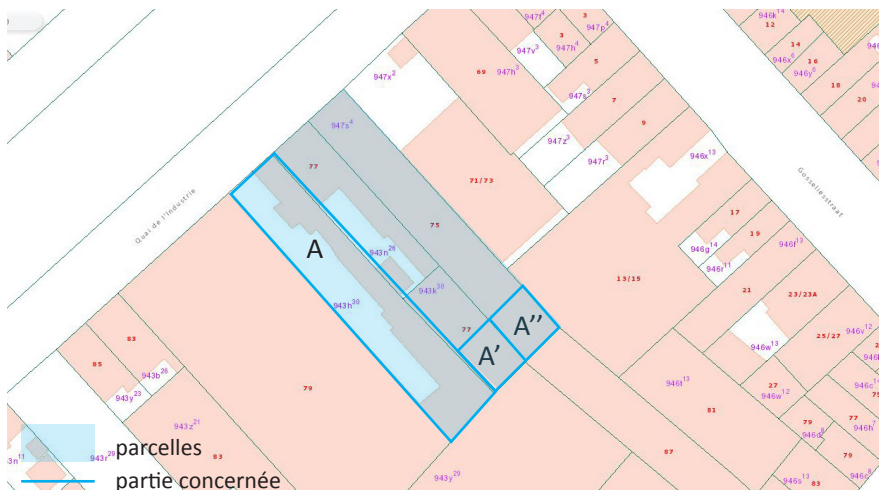
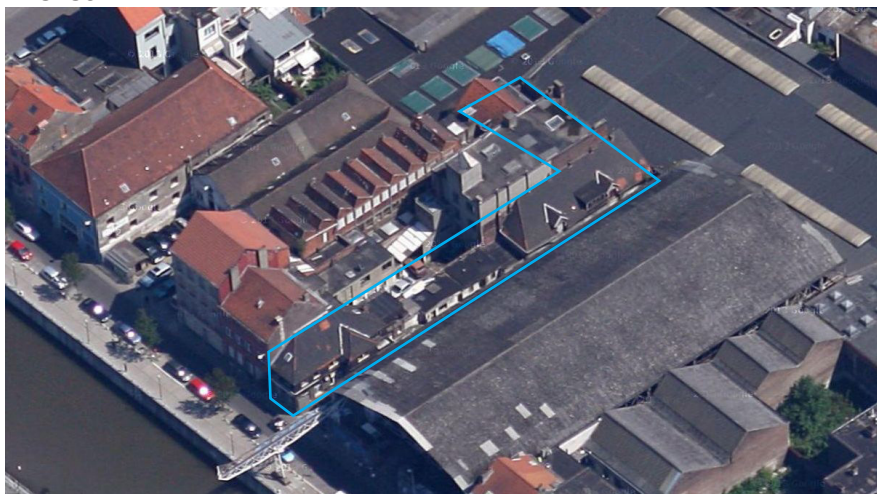
C inventaire industriel (AAM)

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

A cat. 0, parcelle potentiellement polluée

B cat. 0, parcelle potentiellement polluée

C cat. 0, parcelle potentiellement polluée

PHOTOS**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

1.C2A LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL**PROJET****PROGRAMME À RÉALISER**

8 logements intergénérationnels minimum +
1 logement de concierge

PROJET DE CONSTRUCTION

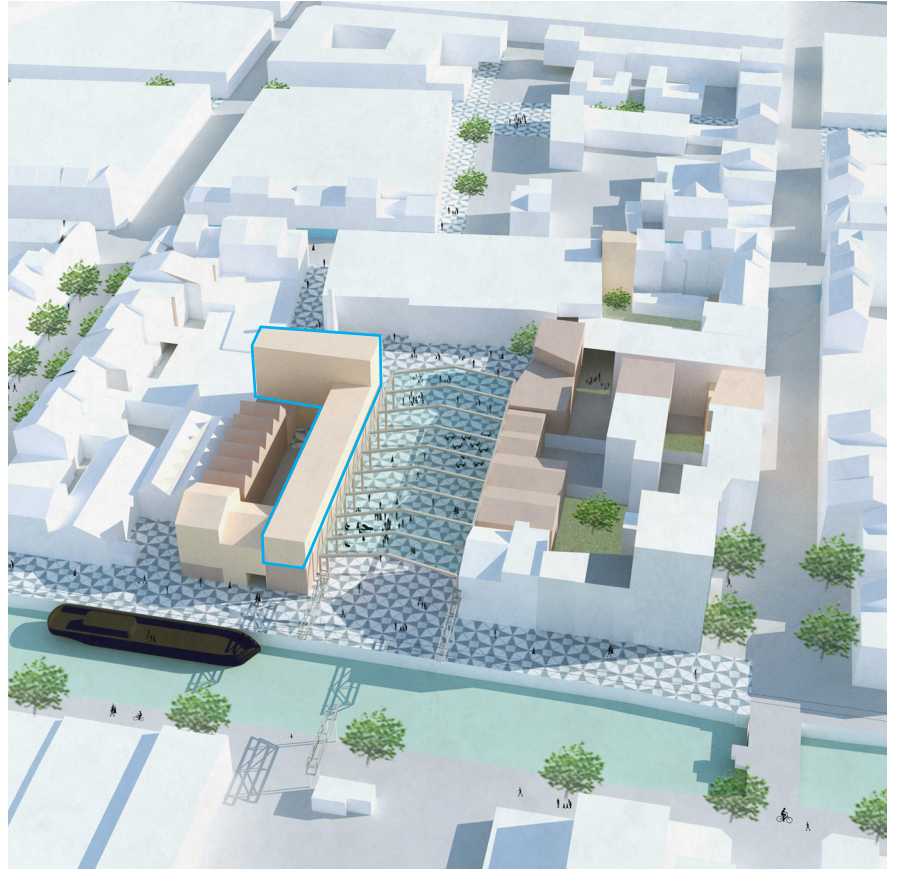
destruction + projet de construction

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

commune de Molenbeek-Saint-Jean +
partenaire

QUESTION PRIORITAIRE

Prévoir un passage SIAMU via le 77 quai de
l'Industrie vers l'espace public (OP 1.A2)

IMAGE**SCHEMA / PLANS****EMPRISE AU SOL**

580m²

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

1440m² (brut)

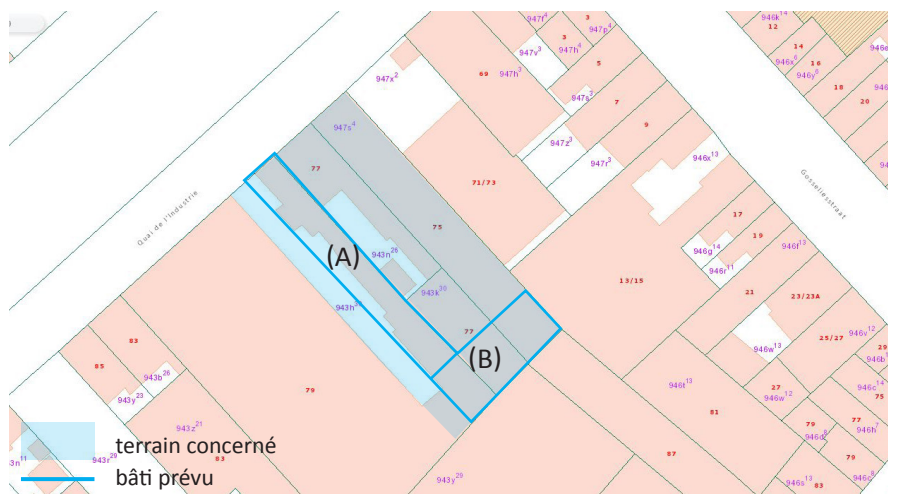
TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

71%

GABARIT

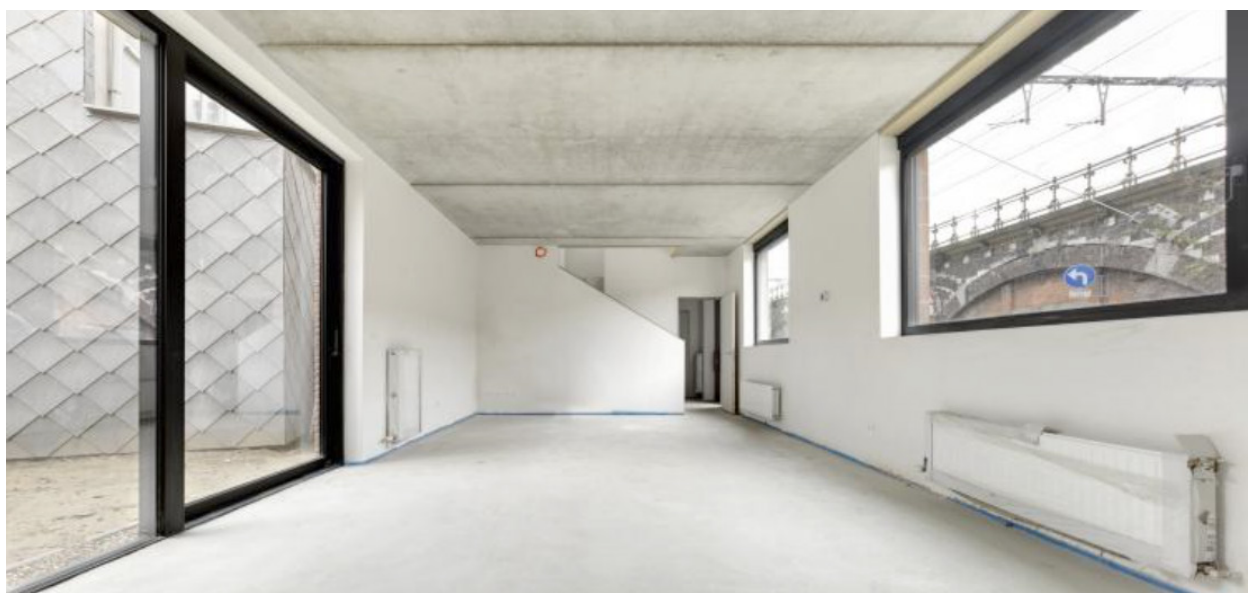
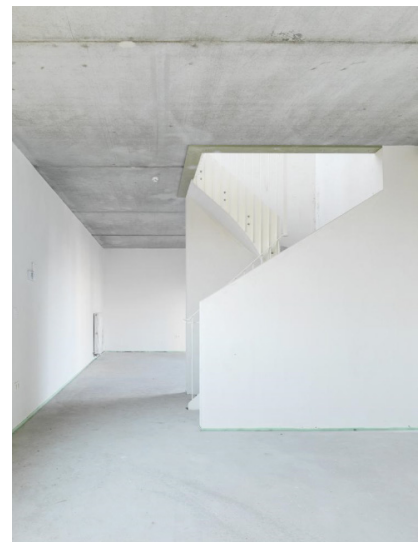
(A) R (inclus dans l'opération 1.CA)+2

(B) R (inclus dans l'opération 1.CA)+3



1.C2A LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Nouveau immeuble de coin (Anvers, Belgique) | PT Architecten © AG VESPA

1.C2A

LOGEMENTS ASSIMILÉS AU LOGEMENT SOCIAL

PROJETS DE RÉFÉRENCE



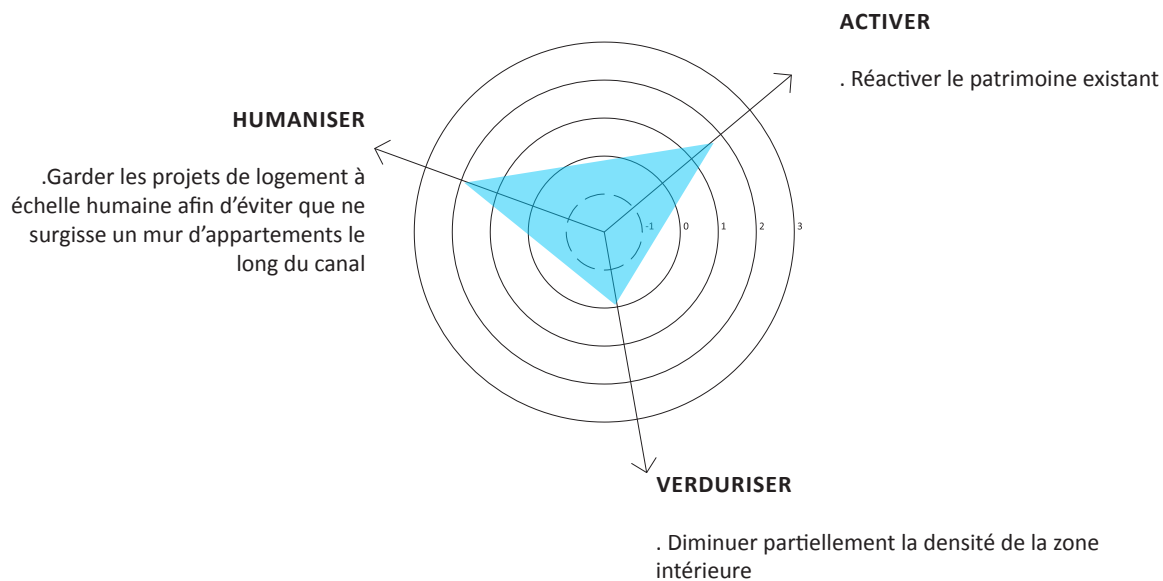
Transformation de deux petits logements vers un grand logement familial (Anvers, Belgique) | Santermans + Cielen architecten © AG VESPA

1. C2B LOGEMENTS CONVENTIONNÉS INDUSTRIE**GÉNÉRAL****PROJET D'INVESTISSEMENT****PROJET À INITIER****DESCRIPTION**

Le projet prévoit l'acquisition du bien par la commune. Ensuite, le bien sera mis à disposition d'investisseurs publics ou privés afin de le réaffecter en logements conventionnés. La mise en disposition est soumise à des conditions particulières concernant la cession des droits (emphytéose) et le projet de construction.

Le projet comprend la rénovation de l'immeuble de sorte qu'il puisse abriter minimum 7 logements.

LOCALISATION

OBJECTIFS**CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- . rédiger un bon cahier de charges avec des conditions explicites
- . trouver un partenaire pour la réalisation des logements

RECOMMANDATIONS

- . le projet s'inscrit dans la convention logement communal et répond au plan d'énergie communal

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION**ACTEURS**

Investisseur public ou privé

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

1.C2B LOGEMENTS CONVENTIONNÉS INDUSTRIE**SITUATION EXISTANTE****ADRESSE**

B Quai de l'Industrie 75
B' Quai de l'Industrie 77

NR. DE CADASTRE

B division 3, section B, n°947s⁴
B' division 3, section B, n°943n²⁶

PROPRIÉTAIRE

B Société SATRAD
B' Société IMMONOE

AFFECTATION

logements, bureaux, commerce de voiture

ÉTAT

mauvais

EXPLOITANT

B: aucun
B': Les Délices de la Paix

OCCUPANTS

aucun

SUPERFICIE DU TERRAIN

B: 142 m²
B': 120 m²

SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

B: 640 m²
B': 360 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

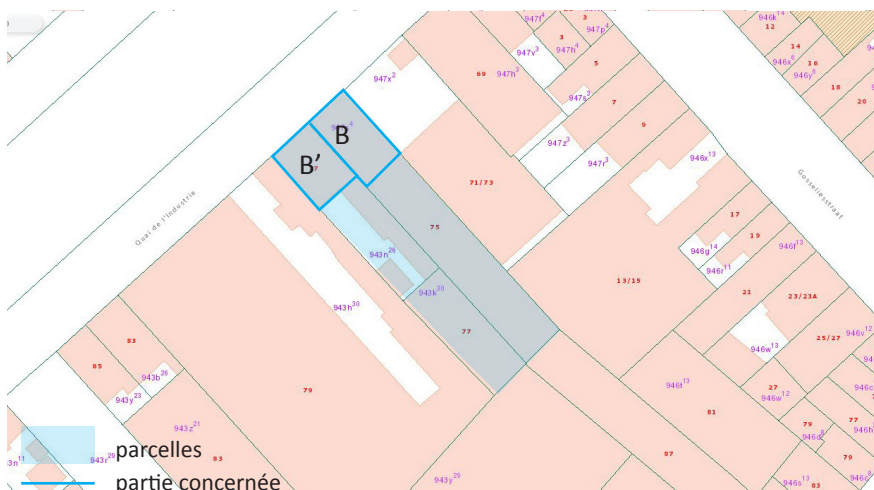
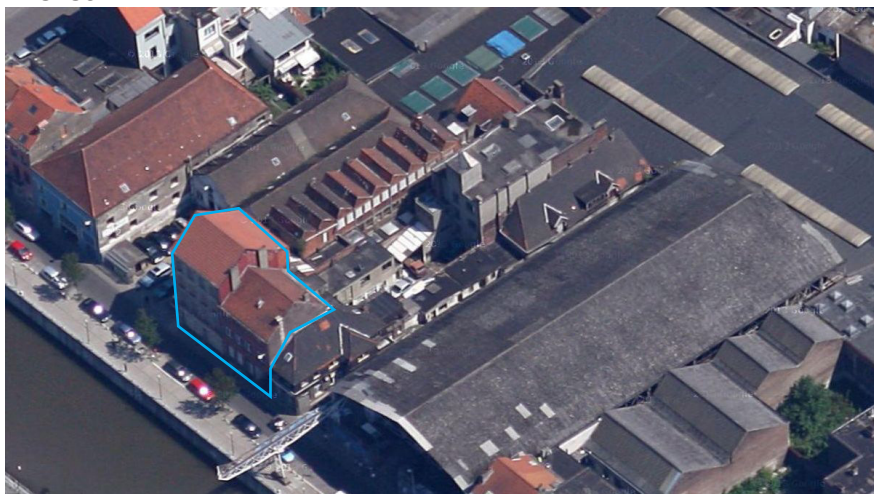
B: 100 %
B' : 100%

GABARIT

B: R+3+T
B': R+2+T

STATUT JURIDIQUE

PRAS : Zone de forte mixité
PPAS :
LOTISSEMENT :
LICENCE D'EXPLOITATION :
B aucune demande de licence récente
B' accordée
PATRIMOINE :
B inventaire industriel (AAM)
B' inventaire industriel (AAM)
L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :
B cat.0, parcelle potentiellement polluée
B' cat.0, parcelle potentiellement polluée

PHOTOS**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

Les deux bâtiments côté rue ont une qualité architecturale, il est choisi pour une rénovation afin de maintenir les immeubles de qualité.

1.C2B LOGEMENTS CONVENTIONNÉS INDUSTRIE

PROJET

PROGRAMME À RÉALISER

B 4 logements
B' 3 logements

PROJET DE CONSTRUCTION

B rénovation maison de maître
B' rénovation maison de maître

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

B investisseur public ou privé
B' investisseur public ou privé

QUESTION PRIORITAIRE

IMAGE



SCHÉMA / PLANS

EMPRISE AU SOL

B 142 m²
B' 120 m²

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

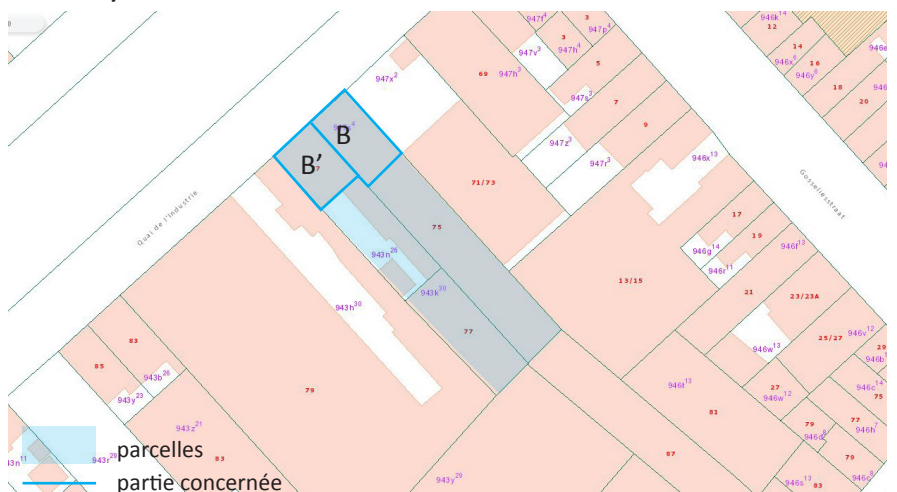
B 500 m²
B' 360 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

B 100 %
B' 100%

GABARIT

B R+3+T
B' R+2+T



- . Le rez-de-chaussée de partie B est repris dans l'opération 1.C4
- . Servitude de passage SIAMU au rez-de-chaussée partie B'

1.C2B LOGEMENTS CONVENTIONNÉS INDUSTRIE

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Rénovation d'un immeuble de coin en mauvais état (Anvers, Belgique) | PULS architecten © AG VESPA



Rénovation d'une maison seigneuriale (Anvers, Belgique) | Santermans + Cielen architecten © AG VESPA

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Transformation de deux petits logements vers un grand logement familial (Anvers, Belgique) | Santermans + Cielen architecten © AG VESPA

PROJETS DE RÉFÉRENCE

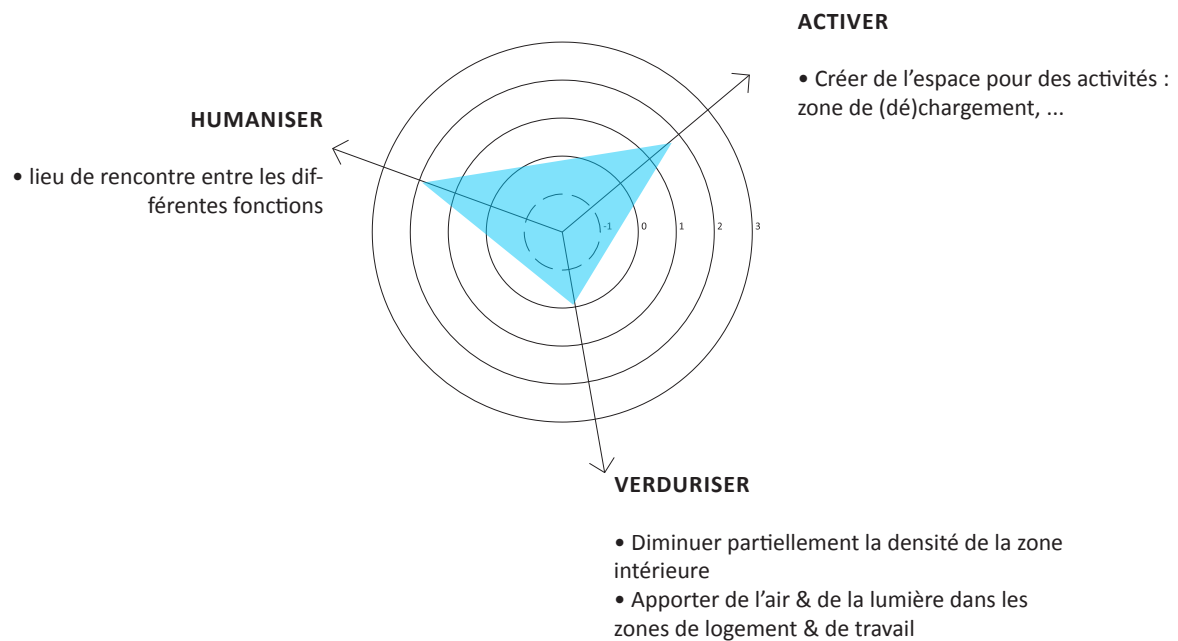
DESCRIPTION

Cette opération concerne l'aménagement d'une cour collective située entre les projets 1.C1, 1.C2 et 1.C4. La cour se trouve au service des activités créatives et productives dans les ateliers de l'opération 1.C1 et la recyclerie de l'opération 1.C4. La cour peut également être utilisée pour le chargement et déchargement des camionnettes les déménagements et l'accès SIAMU à l'OP 1.C2A. Le passage existant en dessous de la maison de maître au 77 industrie doit dès lors être adapté.

LOCALISATION



PROJETS DE RÉFÉRENCE



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Acquisition des parcelles concernées.
- Mettre en oeuvre une bonne gestion.

RECOMMANDATIONS

- Le projet s'inscrit dans la convention logement communal et répond au plan d'énergie communal.

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION

ACTEURS

acquisition via Beliris "ligne 2.11.1 l'avenant 12"

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

1.C3 **COUR COLLECTIVE****SITUATION EXISTANTE****ADRESSE**

Quai de l'Industrie 77

NR. DE CADASTREdivision 3, section B, n° 943 k³⁰, n° 943 n26**PROPRIÉTAIRE**

Société IMMONOE

AFFECTATION

commerce de voiture

ÉTAT

mauvais

EXPLOITANT

Les Délices de la Paix

OCCUPANTS

Aucun

SUPERFICIE DU TERRAIN350 m²**SURFACE CONSTRUITE HORS SOL**750 m²**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

70 %

GABARIT

VARIABLE

STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

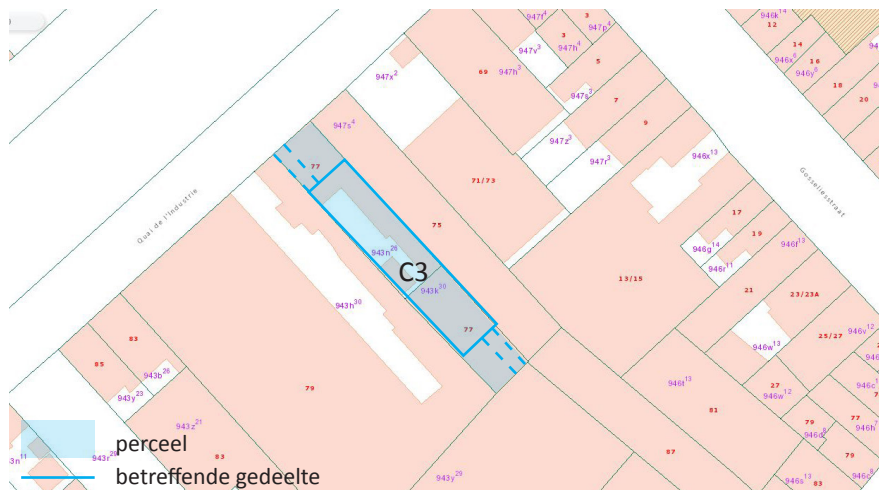
LICENCE D'EXPLOITATION : ne pas accordée

PATRIMOINE : /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 0

parcelle potentiellement polluée

PHOTOS**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

La parcelle est densément construite avec dans la zone intérieure des bâtiments moins intéressants. Ceux-ci seront démolis afin d'apporter aux bâtiments avoisinants air et lumière.

PROJET

PROGRAMME À RÉALISER

Cour collective pour la production et le développement des opérations 1.C1 et 1.C4

PROJET DE CONSTRUCTION

Démolition et aménagement de la cour

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Espace extérieur privé lié aux projets avoisinants

QUESTION PRIORITAIRE

IMAGE



SCHÉMA / PLANS

EMPRISE AU SOL

440 m² (passages SIAMU inclus)

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

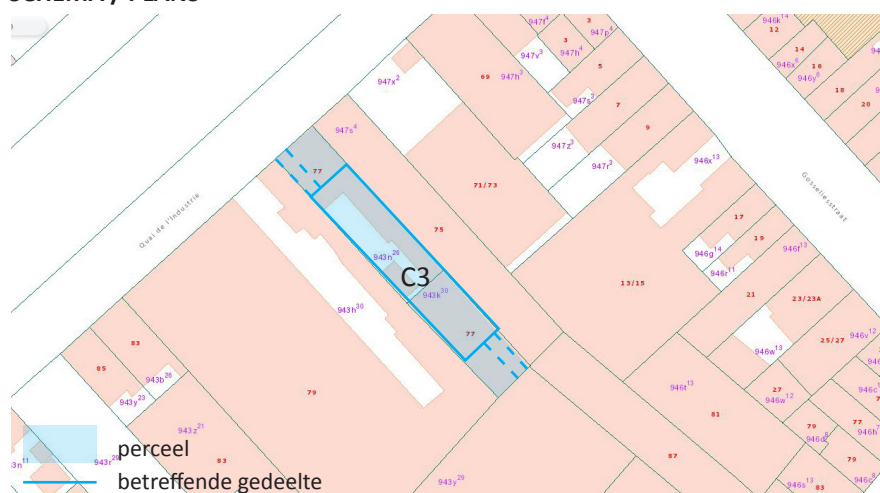
0 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

0 %

GABARIT

Ne s'applique pas



PROJETS DE RÉFÉRENCE



Factory LX (Lisboa, Portugal) | À gauche: © Inês L.C.
Ancien site industriel retourne à la ville comme une île créative.



Micro Marché (Bruxelles, Belgique) © brussels platform armoe
Cour collectif de Micro Marché (plateforme créative pour des projets socio-économiques, culturels et artistiques) et le ViaVia café.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Centre Dansaert (Bruxelles, Belgique) © M. Lemesre
Centre d'entreprises destiné aux jeunes entreprises avec un cour collectif.



Plein Publiek (Anvers, Belgique)
Nouvelle destination du jardin intérieur des immeubles de logements Fierens comme bar et espace d'événements.

GÉNÉRAL

PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

DESCRIPTION

Le projet prévoit la reconversion d'un bâtiment d'entrepôt (actuellement commerce automobile) en ateliers. Le projet est lié au souhait de stimuler la réutilisation de matériaux, notamment de donner une 2ème vie à des vieux vélos. L'installation d'une telle activité dans ce bâtiment d'entrepôt existant confère une nouvelle dynamique et identité au site et est susceptible d'attirer des activités semblables dans les environs.

Les activités de CyCLO et DyNAMO y seront installées. On y fera le démontage des vieux vélos, puis le contrôle des pièces et, si possible, ces pièces seront réutilisées pour monter des vélos 2e main de bonne qualité.

DyNAMO est le projet de pratique professionnelle de CyCLO, qui est reconnu comme ILDE. L'atelier DyNAMO est d'une part un centre de formation pour les personnes sans emploi au démarrage de leur parcours de réinsertion et d'autre part une unité de production pour la création de vélos 2e main.

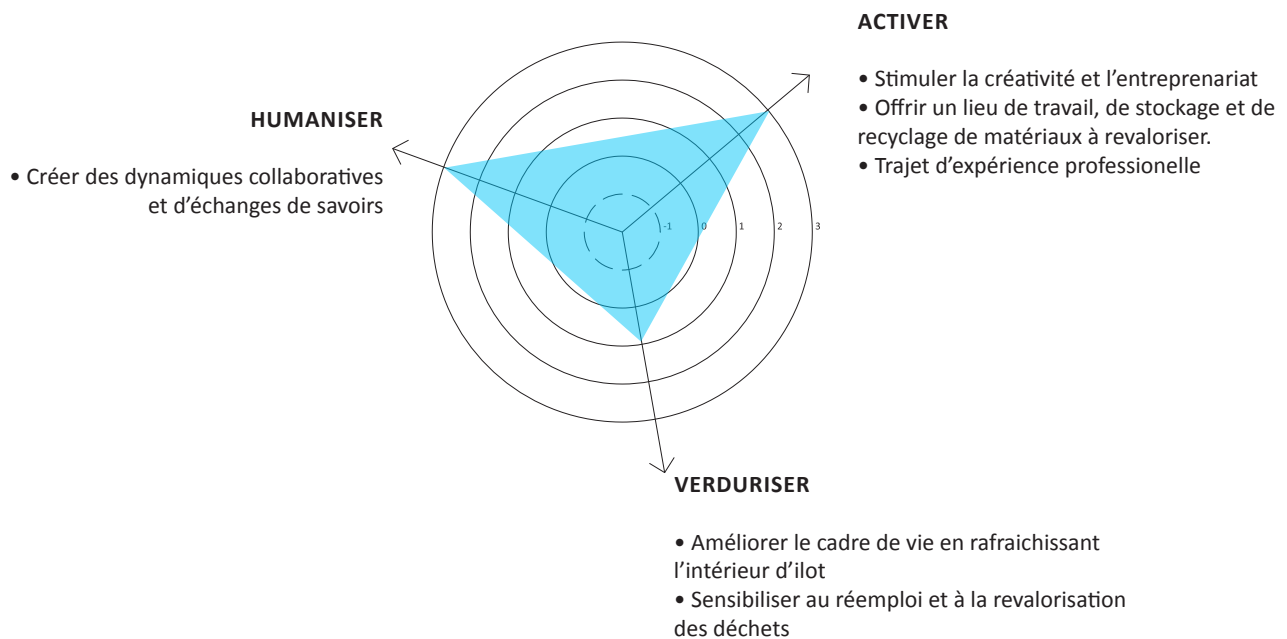
Le bâtiment d'entrepôt existant compte 3 niveaux avec toit shed. Le bâtiment reflète le passé industriel du quartier et c'est la raison pour laquelle il est souhaitable de le conserver. En démolissant le bâtiment adjacent (opération 1.C3), il est possible d'ouvrir les façades et d'attirer la lumière dans les bâtiments. Cela libère ainsi de la place pour créer 2 à 3 étages de magasins, d'ateliers et de bureaux.

On peut également examiner si une partie des ateliers pourrait provisoirement être utilisée en attendant la rénovation.

LOCALISATION



OBJECTIFS



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Acquisition de la parcelle ou bonne collaboration avec les propriétaires.
- Mise en place d'un mode de gestion de l'infrastructure innovante et collaborative

RECOMMANDATIONS

- Destruction des entrepôts voisins pour amener plus d'air et de lumière

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION

ACTEURS
CYCLO, DYNAMOPORTEUR DE PROJET
Beliris, Commune de Molenbeek-Saint-Jean

SITUATION EXISTANTE

ADRESSE

Quai de l'industrie 75

NR. DE CADASTRE

division 3, section B, n° 947 s4

PROPRIÉTAIRE

Société SATRAD

AFFECTATION

entrepôt

ÉTAT

relativement bon

EXPLOITANT

aucun

OCCUPANTS

aucun

SURFACE DU TERRAIN470 m²**SURFACE CONSTRUITE HORS SOL**800 m²**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

100%

GABARIT

variable

STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

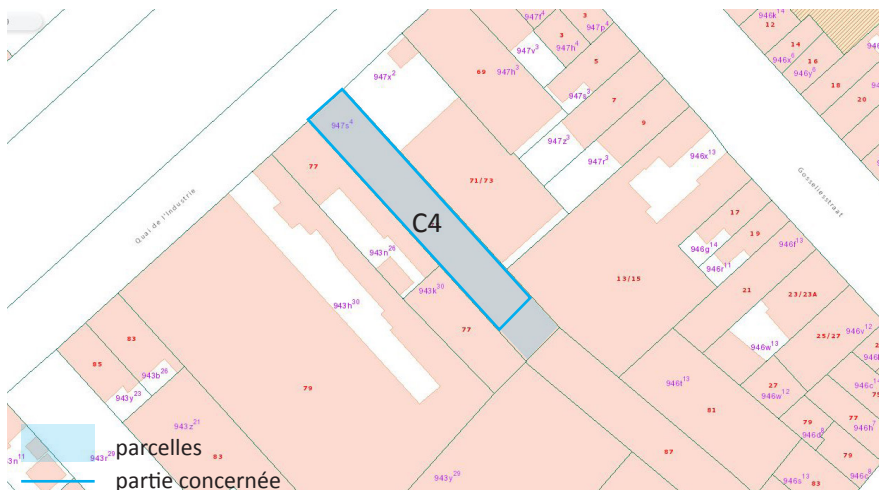
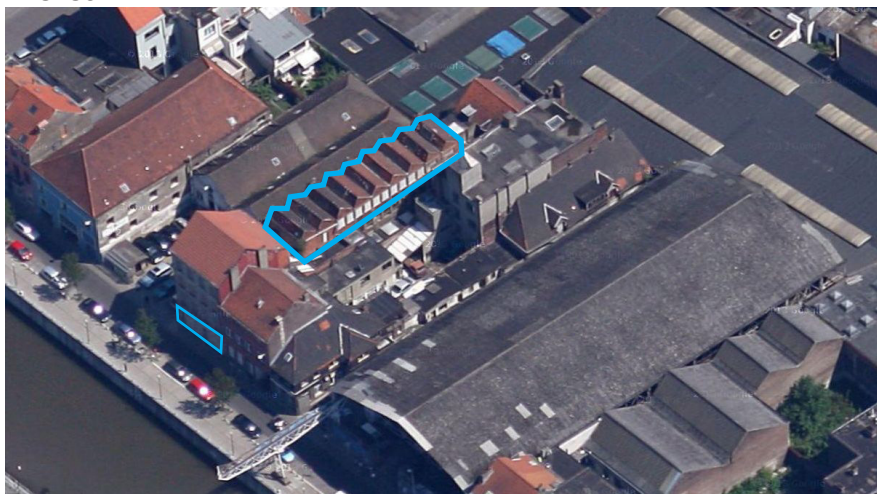
aucune demande de licence récente

PATRIMOINE : /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 3

parcelle polluée sans risque

PHOTOS**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

Les parcelles constituent un ensemble très fermé. L'immeuble industriel C4 a un certain charme et fait partie du patrimoine industriel. Aujourd'hui, il n'a pas beaucoup d'attrait, mais il a incontestablement ce qu'il faut pour en faire des espaces d'ateliers.

PROJET

PROGRAMME À RÉALISER

ateliers + bureaux

PROJET DE CONSTRUCTION

rénovation ateliers + nouvelle construction

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Cyclo

QUESTION PRIORITAIRE

IMAGE



SCHÉMA / PLANS

EMPRISE AU SOL

470 m²

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

environ 800 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100%

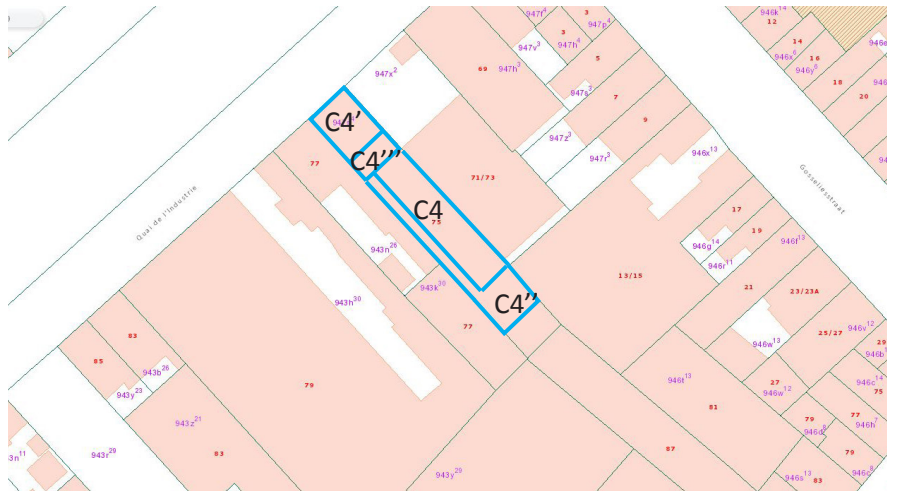
GABARIT

C4 R+2

C4' R

C4'' à définir

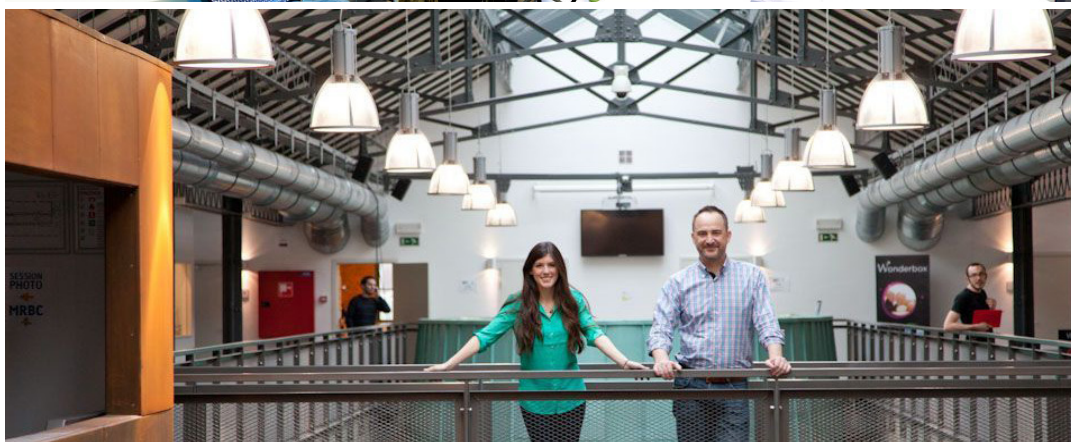
C4''' R



Une partie des démolitions du C4'' sont comprises dans l'opération 1.C1.

Seul le RDC de la maison au 75 quai de l'Industrie est intégrée dans cette opération, le reste de la maison est intégrée dans l'opération 1.C2B.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Beta Cowork (Etterbeek, Belgique) | © Stefania Scognamiglio
Espace de bureaux partagé et espace co-working pour professionnels et entrepreneurs.



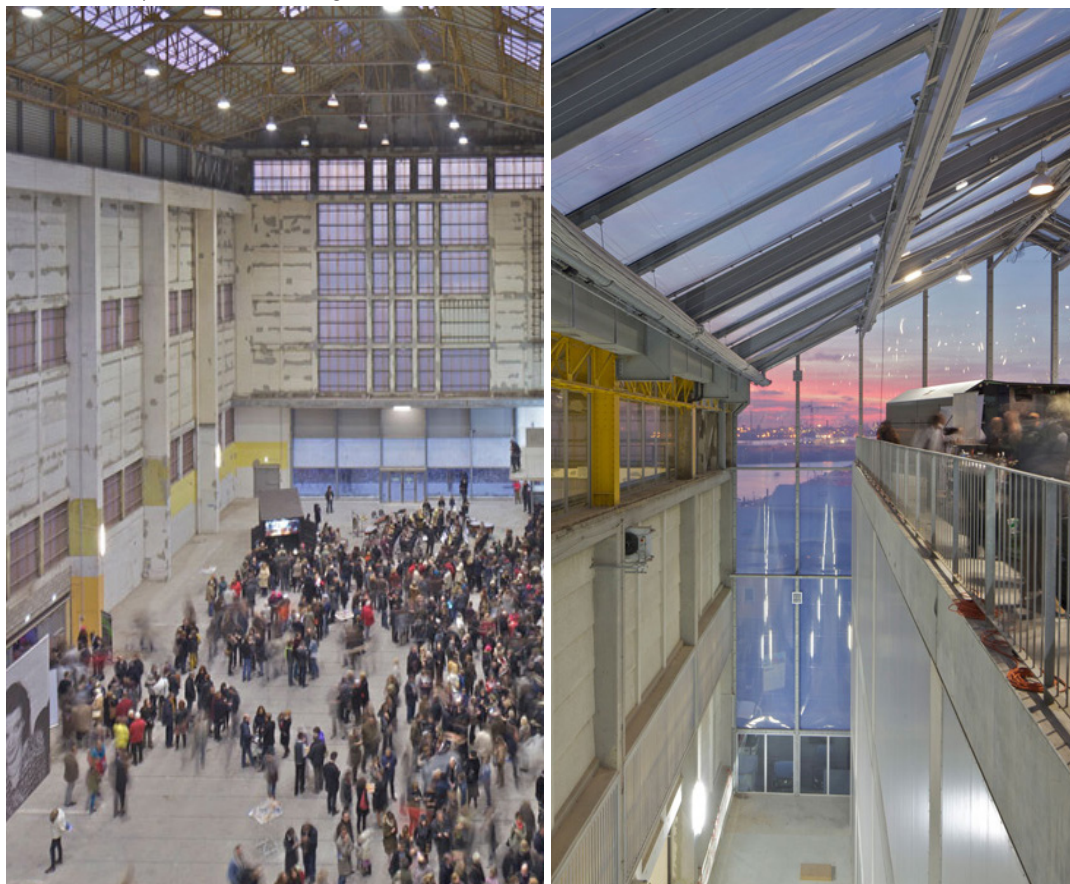
798 Art District (Beijing, Chine) | © Charlie fong
Communauté artistique dans des vieux bâtiments militaires.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



FRAC (Adinkerque, France) | Lacaton & Vassal

La structure transparente comme une image miroir de l'ancien atelier de construction navale.



FRAC (Adinkerque, France) | Lacaton & Vassal

Transformer l'ancienne atelier, dans la zone portuaire, vers des nouveaux espaces publics.

GÉNÉRAL

PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

DESCRIPTION

Le projet prévoit l'acquisition du bien par la commune. Ensuite, le bien sera mis à la disposition d'investisseurs publics ou privés afin de le réaffecter en logement conventionnés.

La mise à disposition est soumise à des conditions particulières concernant la vente et le projet de construction.

Le projet comprend la rénovation, l'extension de l'immeuble ou la démolition / ou construction, de sorte qu'il puisse, en fonction du projet, abriter minimum 4 logements ainsi qu'une infrastructure de proximité ou un espace commercial.

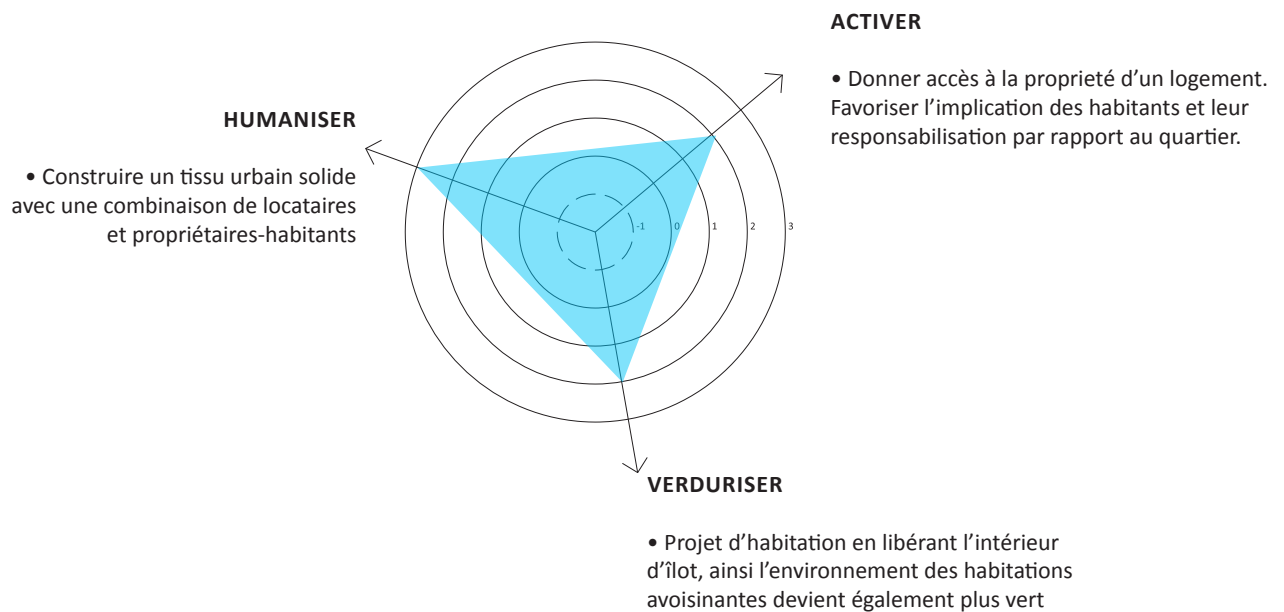
Ce projet a bénéficié d'une étude de faisabilité dans le cadre de l'opération 9.A slow urbanism.

L'immeuble a entre-temps été acquis et pourra bientôt être mis en œuvre dans le cadre de 2.A projets pop-up dans la zone du canal. Il peut être intéressant de lancer un projet pop-up comme try-out des opérations 1.C1 et 1.C4.

LOCALISATION



OBJECTIFS



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Rédiger un bon cahier des charges avec des conditions explicites
- Trouver un partenaire pour la réalisation des logements

RECOMMANDATIONS

- L'opération s'inscrit dans le cadre du Plan communal d'énergie et du Contrat logement de la Commune
- Mise en service partielle de l'immeuble via l'opération 2.A Pop-Up

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION

ACTEURS

investisseur public ou privé

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

SITUATION EXISTANTE

ADRESSE

Rue de Liverpool 24

NR. DE CADASTRE

afdeling 3, sectie B, n° 943 y³⁰

PROPRIÉTAIRE

Commune de Molenbeek-Saint-Jean
(acquis dans le cadre du CQD)

USAGE

immeuble industriel vide

ÉTAT

à rénover

EXPLOITANT

aucun

OCCUPANTS

occupations temporaires

SUPERFICIE DU TERRAIN

370 m²

SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

1100 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

GABARIT

R + 2

STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

aucune demande de licence récente

PATRIMOINE :

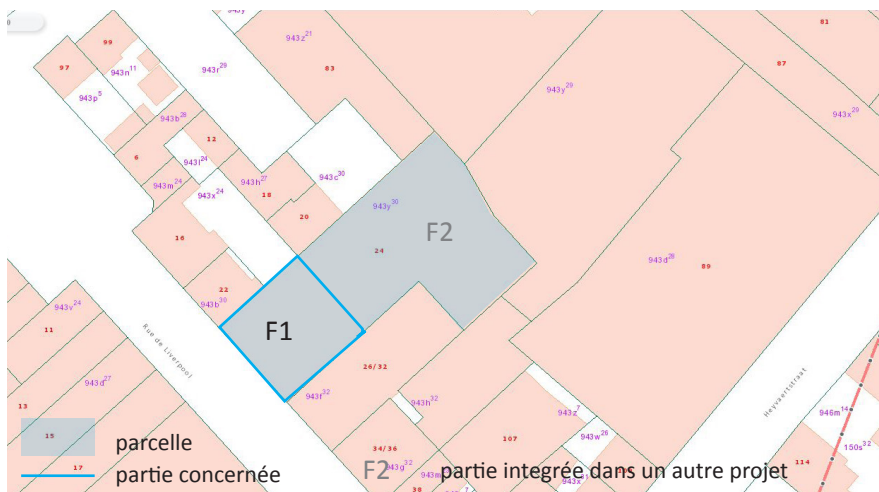
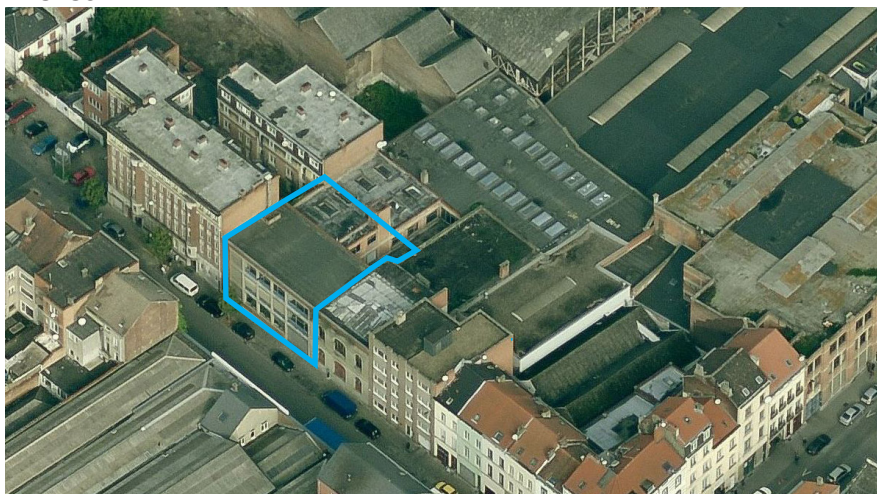
inventaire industriel (AAM)

(seulement le bâtiment avant)

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 3 parcelle polluée sans risque

PHOTOS



DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION

PROJET

PROGRAMME À RÉALISER

minimum 4 entités d'habitation de grandeur variable

PROJET DE CONSTRUCTION

projet de renovation et/ou extension ou démolition et reconstruction

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

à étudier

QUESTION PRIORITAIRE

Il importe de réaliser un projet avec des façades animées des deux côtés.
Cohabitation harmonieuse avec parcelle F2 utilisée pour opération 1.F2

IMAGE**SCHÉMA / PLANS****EMPRISE AU SOL**

F1 210 m²

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

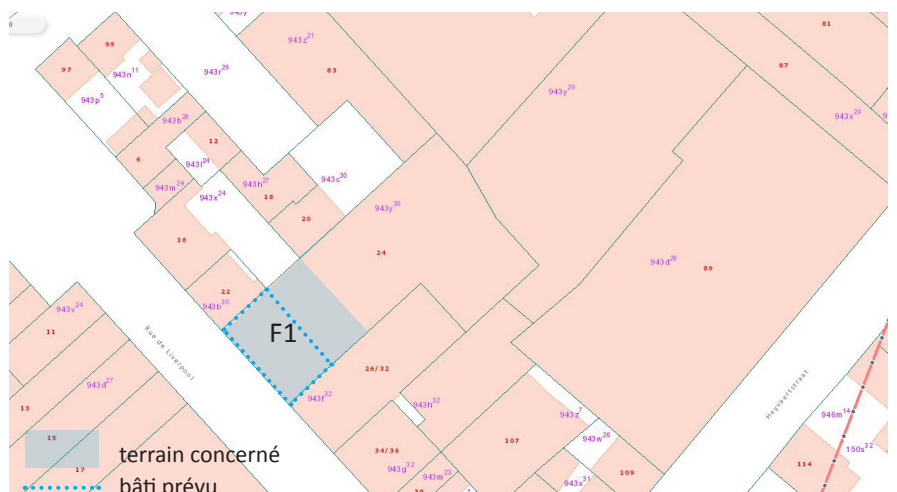
F1 630 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

67%

GABARIT

F1 R + 3



PROJETS DE RÉFÉRENCE



Rénovation et construction partiellement nouvelle d'un immeuble à appartements (Anvers, Belgique) | Met zicht op zee architecten © AG VESPA



Immeuble à appartements (Anvers, Belgique) | BULK architecten © AG VESPA

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Co-housing Ribeaucourt (Molenbeek, Belgique) | PT Architecten & Bureau Bas Smets



Co-housing Ribeaucourt (Molenbeek, Belgique) | PT Architecten & Bureau Bas Smets

GÉNÉRAL

PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

DESCRIPTION

Un bâtiment d'entrepôt existant dans la zone intérieure est partiellement conservé pour l'aménagement d'une crèche. Une autre partie de l'entrepôt est démolie de manière à pouvoir apporter air et lumière.

La crèche est prévue du côté de l'espace public (opération 1.A2). Le jardin privé de la crèche se trouve à présent dans la zone intérieure. Ceci permet de diminuer la densité et de verdurer la zone intérieure, ce qui augmente la qualité de vie des logements avoisinants.

Le quartier Heyvaert manque aujourd'hui cruellement de crèche. Celle-ci pourra accueillir 72 enfants et devient ainsi un facteur public important au cœur du quartier. Le passage que cette fonction entraîne est intéressant pour animer la zone intérieure.

L'immeuble a entre-temps été acquis et pourra bientôt être mis en œuvre dans le cadre de 2.A projets pop-up dans la zone du canal. Le trajet de participation de Jes!, qui est actuellement en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera du fond pour la concrétisation des projets pop-up dans l'immeuble. Il peut être intéressant de lancer un projet pop-up comme try-out des opérations 1.C1 et 1.C4.

LOCALISATION



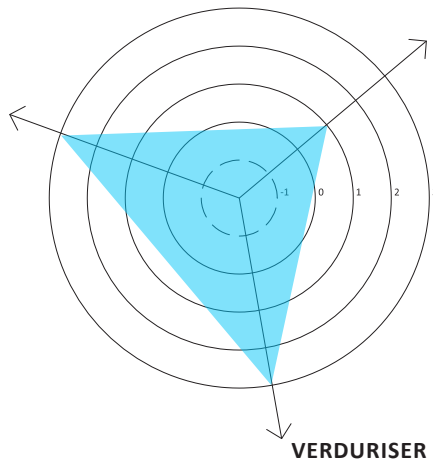
OBJECTIFS

ACTIVER

- Création d'emploi pour les moins-qualifiés dans la crèche

HUMANISER

- Offre d'équipement pour les
- Habitants et familles du quartier Heyvaert



VERDURISER

- Projet lié à l'espace public du site grande halle et génère du passage
- Libérer l'intérieur d'îlot, l'aménager comme jardin dont d'autres habitations peuvent profiter

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Mettre en place une structure de gestion.
- Obtenir un co-financement.
- Milieu d'accueil permis et subventionné par ONE.

RECOMMANDATIONS

- Mise en service partielle de l'immeuble via l'opération 2.A Pop-Up.

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION

ACTEURS

FEDER, FEDER DE POLLUTION, ONE - CERE, FRBRTC

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

SITUATION EXISTANTE

ADRESSE

Rue de Liverpool 24

NR. DE CADASTRE

afdeling 3, sectie B, n° 943 y³⁰

PROPRIÉTAIRE

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

AFFECTATION

immeuble industriel vide

ÉTAT

relativement bon

EXPLOITANT

aucun

OCCUPANTS

occupations temporaires

SUPERFICIE DU TERRAIN

870 m²

SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

1740 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

GABARIT

G + 2

STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

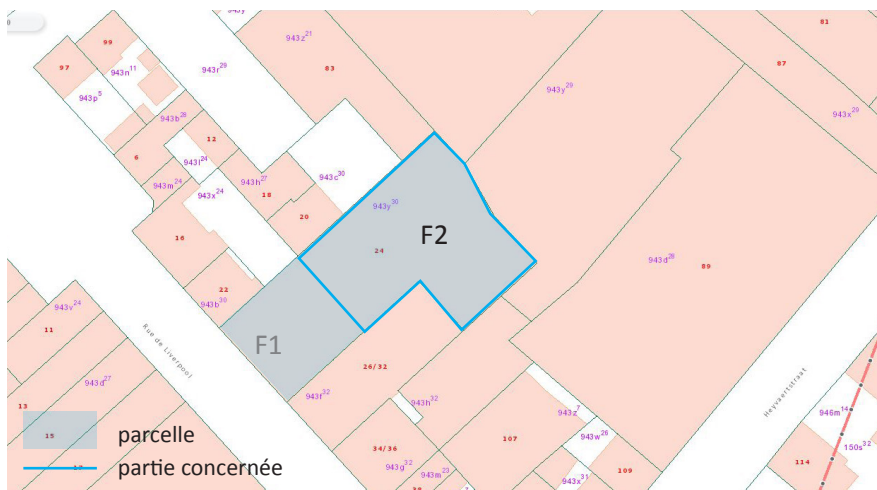
LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

aucune demande de licence récente

PATRIMIONE : /

PHOTOS



DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 3 parcelle polluée sans risque

PROJET

PROGRAMME À RÉALISER

crèche francophone 72 places

PROJET DE CONSTRUCTION

1170 m² construit + 216 m² espaces extérieurs

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Commune de Molenbeek-Saint-Jean
+ partenaire

QUESTION PRIORITAIRE

lien entre la façade et l'espace public

IMAGE



SCHÉMA / PLANS

EMPRISE AU SOL

à définir

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

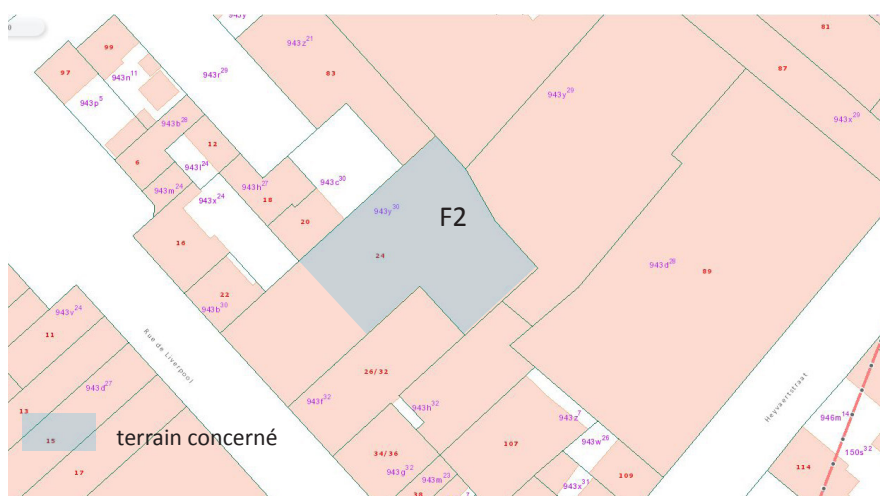
1170 m²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

à définir

GABARIT

à définir



PROJETS DE RÉFÉRENCE



Crèche Savonnerie Heymans (Anderlecht, Belgique) | MDW Architecture

La diversité de son programme offre une variété d'espaces qui fait écho à la diversité des personnes vivant dans le coeur de Bruxelles.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Savonnerie Heymans (Anderlecht, Belgique) | MDW Architecture
Le complexe reflète une approche durable en recréant un véritable nouveau quartier.

GÉNÉRAL

PROJET D'INVESTISSEMENT

PROJET À INITIER

DESCRIPTION

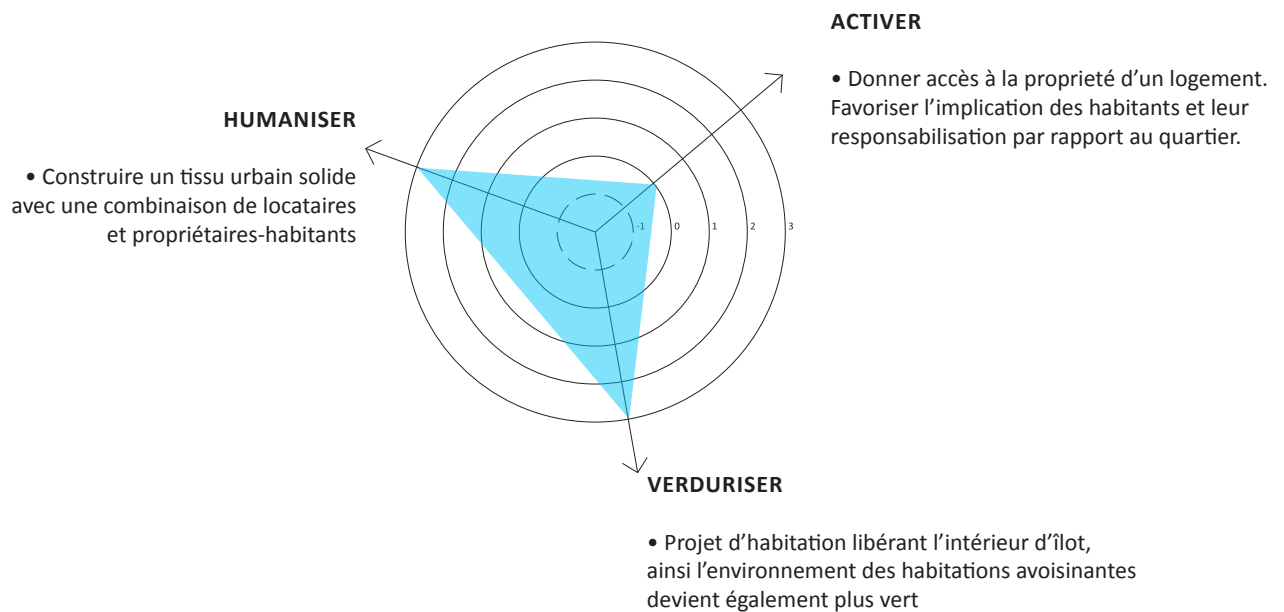
L'opération prévoit l'acquisition du bien par la commune et le remise à disposition d'investisseurs publics ou privés afin de les affecter prioritairement au logement conventionné. Au total, minimum 4 logements de dimensions variables sont prévus.

La mise à disposition est soumise à des conditions particulières de vente et le projet de construction.

LOCALISATION



OBJECTIFS



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Rédiger un bon cahier de charges avec des conditions explicites
- Trouver un partenaire pour la réalisation des logements

RECOMMANDATIONS

- L'opération s'inscrit dans le cadre du Plan communal d'énergie et du Contrat logement de la Commune.

FINANCIER : voir tableau financier

RÉALISATION

ACTEURS

investisseur public ou privé

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

SITUATION EXISTANTE

ADRESSE

M Rue Heyvaert 107

M' Rue Heyvaert 109

NR. DE CADASTRE

M division 3, section B, n° 943 z⁷M' division 3, section B, n° 943 w²⁶

PROPRIÉTAIRE

Commune de Molenbeek-Saint-Jean
(acquis dans le cadre de CQD)

AFFECTATION

M Inoccupé

M' Logements

ÉTAT

mauvais

SUPERFICIE DU TERRAIN

M 374 M²M' 144 M²

SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

M 350 M²M' 300 M²

TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

83 %

GABARIT

M R + T

M' R + 2 + T

STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

M récemment aucune demande
de licence

M' accordée, lié au commerce de voiture

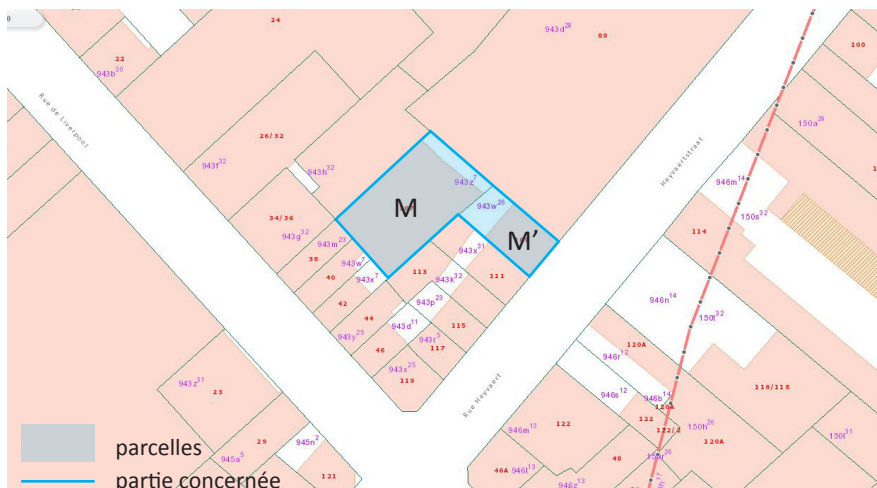
PATRIMOINE : /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

M pas repris

M' pas repris

PHOTOS



DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION

À rue il y a un logement spacieux avec garage au rez-de-chaussée.

Le bâti à l'arrière est très grand et parasite l'intérieur d'îlot.

PROJET

PROGRAMME À RÉALISER

minimum 4 entités d'habitation de grandeur variable

PROJET DE CONSTRUCTION

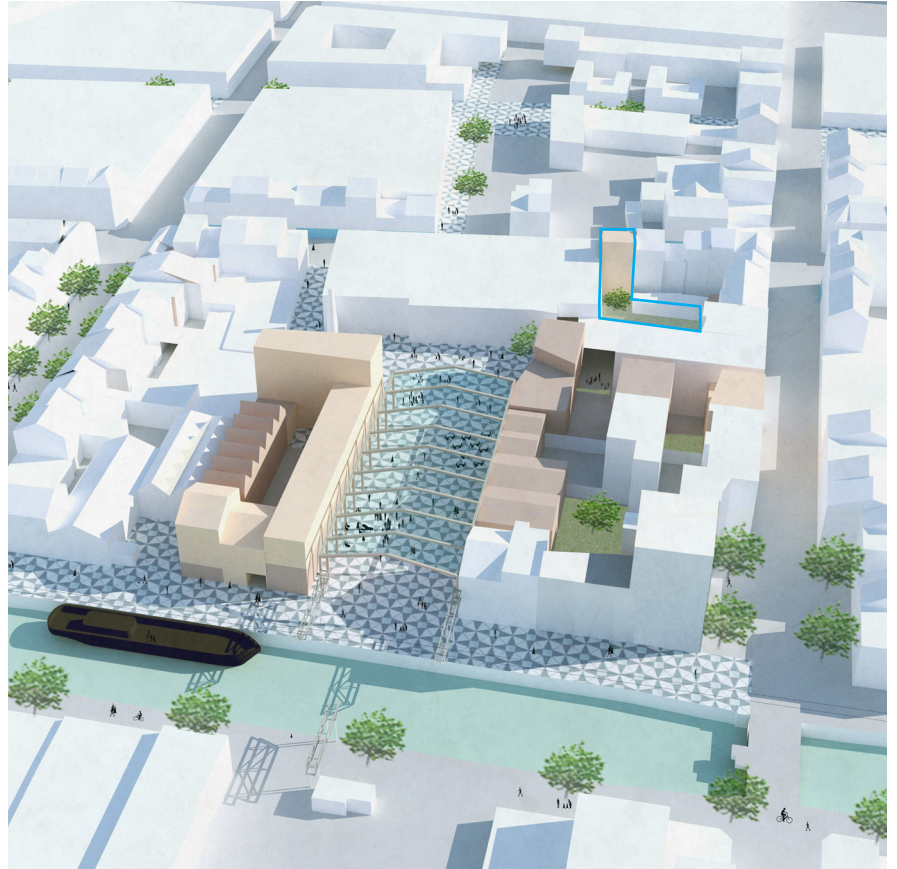
rénovation avec extension limitée,
destruction d'entrepôt à l'intérieur d'îlot

PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Investisseur privé ou public

QUESTION PRIORITAIRE

IMAGE



EMPRISE AU SOL

100 m² (existant)

SURFACE CONTRUITE HORS SOL

350 m² (édifice à l'avant existant) + 100 m²
extension (à l'arrière ou étage en plus)

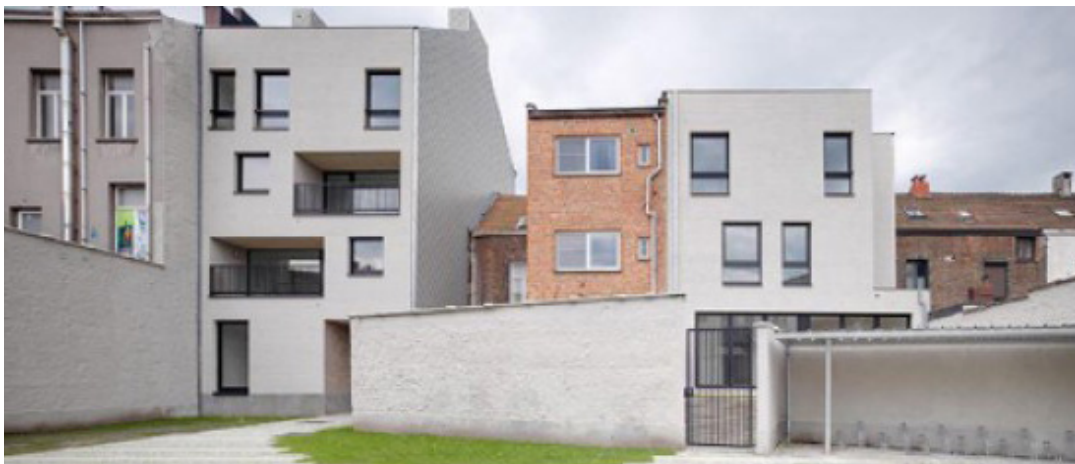
TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

19 %

GABARIT

R + 3 + T

PROJETS DE RÉFÉRENCE



AG Vespa (Anvers, Belgique) | Import-Export

PROJETS DE RÉFÉRENCE



De Coninckplein 11-23 (Anvers, Belgique) | AG Vespa
Espace polyvalent (rez-de-chaussée) et projet d'habitation (étages).