

Contrat de quartier durable Jacquet

Programme modifié

● REVITALISATION URBAINE DE LA
COMMUNE DE KOEKELBERG
Place Henri Vanhuffel, 6 – 1081 Koekelberg
T +32 2/412.13.11
M quartier@koekelberg.brussels

● ANTHROPOLOGIE URBAINE
YOUSSEF FARAJ
Sociologue
E youssefaraj@gmail.com

● BUREAU D'ÉTUDE

CITYTOOLS SPRL
Urbanistes, Architectes, AMO
Rue du Houblon, 47 – 1000 Bruxelles
T +32 2 648 83 35
M info@citytools.be
W citytools.be

● GRAPHISME

ESTHER LE ROY
Typographe, Graphiste
Rue Vanderkindere, 39 – 1180 Bruxelles
T + 32 470 94 27 01
E hello@estherleroy.be
W estherleroy.be

● BUREAU RIE

BRAT
Urbanistes, Aménagement, RIE
Rue Van Elewyck, 21 – 1050 Bruxelles
T +32 2/647.67.70
M info@bratprojects.be
W bratprojects.be

● CRÉDIT © IMAGE COUVERTURE

CHARLOTTE CHAUVIN
Illustratrice
E chafacto@gmail.com
W instagram.com/chaacoco/

TABLE DES MATIÈRES

1.	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRE	11
2.	OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DU MAILLAGE URBAIN	45
3.	OPÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES	77
4.	ACTIONS DE REVITALISATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE	85
5.	ACTIONS DE PARTICIPATION	119
6.	ACTIONS DE COORDINATION, DE COMMUNICATION ET DE PARTICIPATION	127
7.	OPÉRATIONS DE RÉSERVE	137

ANNEXES	159
---------	-----

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL	161
---	-----

EXEMPLES DE PHASAGES DÉTAILLÉS	167
--------------------------------	-----

IDENTIFICATION PRÉCISE DES BIENS IMMEUBLES DEVANT FAIRE L'OBJET D'ÉVENTUELLES MESURES D'EXPROPRIATION	171
---	-----

ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE RELATIF À L'ÉTABLISSEMENT D'UN PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION	181
---	-----

INTRODUCTION

Le présent document présente le programme des interventions financées dans le cadre du Contrat de Quartier Durable (CQD) Jacquet.

Le programme a été construit sur base de plusieurs sources de réflexions, analyses et échanges :

- » une lecture croisée des thèmes du diagnostic, afin que le programme réponde aux faiblesses identifiées dans le quartier ;
- » le carnet de priorités et la boîte à idées ;
- » une analyse du potentiel foncier du quartier ;
- » une enquête en ligne ;
- » l'ensemble des rencontres publiques ou virtuelles, rencontres à l'antenne de quartier, et rencontres spontanées dans le quartier durant le fil de l'étude.

Le programme tient également compte du contexte particulier du périmètre : sa densité, la présence de nombreuses opportunités foncières, la forte présence automobile, le profil particulier de la pyramide des âges ou encore l'offre insatisfaisante en espaces verts. Le contexte social, économique, environnemental et culturel, particulièrement compliqué à la suite de la crise sanitaire du COVID 19 a également été pris en compte dans le travail de montage du programme. Celui-ci tient donc compte de l'ensemble des informations échangées avec les acteurs de terrain et propose une série d'actions ayant pour objectif de répondre de manière qualitative et ambitieuse aux enjeux qui ont été identifiés.

UN PROGRAMME COMME UNE FEUILLE DE ROUTE

Ce programme constitue une sorte de feuille de route pour les investissements du CQD Jacquet et autres investissements à faire dans le quartier. Quelques opérations figurent donc dans ce programme sans être budgétisées via le CQD. D'autres opérations font l'objet de co-financement. On distingue :

- » opération prioritaire : financement via le CQD et timing CQD à respecter
- » opération mixte : co-financement incluant le CQD avec timing CQD à respecter
- » opération associée : pas de financement CQD et une volonté de voir le projet se réaliser dans le timing du CQD
- » opération à initier : pas de financement CQD et un timing qui reste à définir
- » opération de réserve : opération activée en cas de réserve de financement via le CQD. Timing CQD à respecter

Etant donné le nombre d'opportunités foncières et les besoins identifiés dans le quartier (en terme d'équipements, de logements, d'accès à l'espace public), des choix ont dû être faits pour entrer dans le cadre budgétaire du CQD. Dans les années à venir, outre les opérations du CQD, il restera néanmoins beaucoup de travail à faire dans ce quartier où le potentiel de développement reste très intéressant.

PLANNING

Les contrats de quartier ont une durée effective de sept années réparties en trois phases :

- » l'année dite 'zéro' (2021) constitue l'année d'élaboration du programme de base et comprend une phase d'étude et de diagnostic du quartier, la définition des priorités et le programme du CQD. Dans le cas du présent contrat de quartier durable, la procédure a été prolongée de 3 mois en raison de la crise du COVID via l'arrêté de suspension n°2021/42614 du 22 juillet 2021.
- » la seconde partie s'étend sur cinquante mois. Elle commence dans la foulée de l'approbation du CQD par le gouvernement. Cette phase est consacrée à la mise en œuvre du programme du CQD. En vertu de l'ordonnance du 23 décembre 2022 modifiant l'ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2016, la phase d'exécution des Contrats de Quartiers Durables de la 11e série, dont relève le CQD Jacquet, a été prolongée de six mois (article 3, § 1er, 1°).
- » la dernière partie dure quant à elle trente mois. Elle permet de poursuivre et terminer la mise en œuvre des opérations, notamment l'exécution des marchés publics et contrats conclus par les bénéficiaires. Il s'agit de la phase 'Travaux'.

REPARTIR DES ENJEUX

Nous sommes repartis des cinq enjeux identifiés collectivement à l'étape précédente :

- » Enjeu 1 : L'espace public, comme pilier pour les interventions dans le cadre du CQD
- » Enjeu 2 : Réparer le tissu urbain et trouver de la place
- » Enjeu 3 : Répondre aux problématiques socio-économiques
- » Enjeu 4 : Répondre aux besoins de la jeunesse
- » Enjeu 5 : Inscrire le quartier dans le maillage vert et bleu

Ces cinq enjeux restent une grille de lecture structurale pour le programme, et chaque action peut y être reliée d'une manière ou d'une autre. Nous les rappelons donc ici rapidement afin de faciliter la compréhension du programme par la suite.

ENJEU 1 : L'ESPACE PUBLIC, COMME PILIER POUR LES INTERVENTIONS DANS LE CADRE DU CQD

En analysant le quartier et les capacités d'intervention du CQD, il apparaît primordial de faire de l'espace public un pilier pour les interventions dans le cadre du CQD.

Dans ce quartier dense, il convient de continuer à aérer et végétaliser la maille et offrir des espaces ouverts qualitatifs aux habitants et usagers du périmètre.

ENJEU 2 : RÉPARER LE TISSU URBAIN ET TROUVER DE LA PLACE

Un deuxième enjeu concerne la question de la réparation du tissu urbain.

Ce tissu est endommagé depuis de nombreuses années. Les pouvoirs publics ont déjà investi dans sa revitalisation et beaucoup de travail reste à faire. Il s'agit d'améliorer le bâti existant et traiter (à hauteur des capacités du CQD) la question des dents creuses, des pignons aveugles et autres situations urbanistiques défavorables, particulièrement aux angles de rues avec une forte visibilité.



ENJEU 3 : RÉPONDRE AUX PROBLÉMATIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Le quartier rencontre des problématiques socio-économiques multiples. L'un des enjeux est le développement d'un programme pour renforcer les actions citoyennes et associatives locales afin de plus facilement faire ressortir les problématiques des habitants et usagers du quartier.

ENJEU 4 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA JEUNESSE

Le quartier est très jeune. Une moyenne d'âge près de 5 points sous la moyenne régionale et une représentation très forte des 0-17 ans. Cette pyramide des âges assez particulière est un atout pour le quartier. Elle entraîne également des besoins spécifiques dans l'espace public et les équipements pour lesquels l'attente reste forte.

Sur l'ensemble du périmètre, on note des manques en infrastructures pour la petite enfance, la nécessité de développer des équipements sportifs et/ou culturels, l'importance de renforcer les structures de lutte contre le décrochage scolaire ou encore l'envie de nombreux jeunes de développer des initiatives pour eux et pour le quartier.

ENJEU 5 : INSCRIRE LE QUARTIER DANS LE MAILLAGE VERT ET BLEU

Le quartier est très densément bâti et habité. Il est globalement assez minéralisé avec quelques poches d'espaces verts et un fond de vallée qui court le long des rues de Ganshoren, des Tisserands et Schmitz.

Etant donné sa situation géographique sur le lit d'une ancien cours d'eau (le Parucq), le quartier est propice au développement d'un maillage vert et bleu à échelle locale. Aujourd'hui, les différents espaces verts (square de Noville, îlot Schmitz, parc Victoria) fonctionnent en poches distinctes. Le traitement des connexions et continuités fonctionnelles et végétales entre ces espaces permettrait de créer une première trame de ce maillage.

Par ailleurs, le quartier a la particularité de se trouver sur de nombreux tracés stratégiques à échelle régionale. Ces tracés visent clairement à inscrire des continuités écologiques et environnementales dans la maille urbaine du bas de Koekelberg.

1

OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

- 1.1A Construction d'une crèche communale francophone 56 places avec cuisine aux 3 crèches communales
- 1.1B [Opération à initier] – Équipement de quartier au rez-de-chaussée du bâtiment Schmitz 13
- 1.2A [Opération associée] Étude programmatique et de faisabilité technique et financière
- 1.2B Maison de la Jeunesse rue du Neep
- 1.2D [Opération associée] – Rationnalisation des espaces du centre sportif Victoria
- 1.2E [Opération associée] – Extension du centre sportif Victoria
- 1.4A Acquisition - Etudes préliminaires - Jacquet 59 / Hellinckx 4
- 1.4B Construction de ± 4 logements communaux - Jacquet 59 / Hellinckx 4
- 1.5A Rénovation de l'espace Cadol
- 1.6 [Opération à initier] – Place des Etangs Noirs - Création de ± 15 à 30 logements et activation de rez-de-chaussée sur la place
- 1.8 Logements rue Stepman 13 - Construction d'un immeuble de 9 logements

2

OPÉRATIONS ESPACES PUBLICS

- 2.1A Étude sur la mobilité dans le quartier dans les opérations financées par le CQD
- 2.1B Étude sur les aménagements d'espaces publics financés par le CQD
- 2.2 Aménagement de la rue Jean Jacquet et d'une partie de la rue de l'église-Sainte-Anne
- 2.3 Réaménagement des pourtours du parc Victoria
- 2.4 Cheminements apaisés au cœur de l'îlot Schmitz
- 2.5 Réaménagements ponctuels du réseau de rues locales du sud du périmètre
- 2.6 Plaine de jeux de quartier en intérieur d'îlot rue Jean Jacquet 45

3

OPÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

- 3.1 Support pour les potagers collectifs de l'îlot Schmitz
- 3.2 Plantations d'arbres dans l'espace public
- 3.3 Végétalisation des façades

4

ACTIONS DE REVITALISATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

- 4.1 Renforcement du club de sport BBJJA - Brussel Brazilian Jiu-Jitsu Academy
- 4.2 Renforcement de l'école de devoirs - Forum Koekelbergeois asbl
- 4.3 Apprends un métier de l'informatique - Service emploi de Koekelberg asbl
- 4.4 Aide à la rénovation et amélioration de la qualité du bâti – Guichet logement – asbl Convivence
- 4.5.1 Soutien scolaire intergénérationnel et ateliers de soutiens à la parentalité - Forum Koekelbergeois asbl
- 4.5.2 Soutien scolaire intergénérationnel et ateliers de soutiens à la parentalité- C.P.A.S de Koekelberg
- 4.6.1 Koekelberg Emploi IT - Service Emploi de Koekelberg asbl
- 4.6.2 Etinc'ELLES : coaching et orientation professionnels - Service Emploi de Koekelberg asbl
- 4.6.3 Formation de base "Remise à niveau" - Service Emploi de Koekelberg asbl
- 4.7.1 Quartier ciné - Archipel 19 asbl
- 4.7.2 Espaces tous.tes - De Platoov vzw
- 4.7.3 Se rencontrer et échanger autour du sport, un espace public sécurisé : pour toutes et tous /se réinsérer : pour les jeunes vulnérables, filles et garçons - D'Broej vzw
- 4.7.4 Comité de quartier Vanhuffel - Les Amis d'Accompagner asbl
- 4.8.1 Guichet Logement pour les locataires - asbl Convivence

5

ACTIONS DE PARTICIPATION

- 1 Budget citoyens
- 2 Budget jeunesse
- 3 Panels citoyens et Commissions de quartier - Défraiements

6

ACTIONS DE COORDINATION, DE COMMUNICATION ET DE PARTICIPATION

- 1 Chef de projet
- 2 Coordination technique
- 3 Coordination des actions socio-économiques, participatives et communication
- 4 Frais de fonctionnement

7

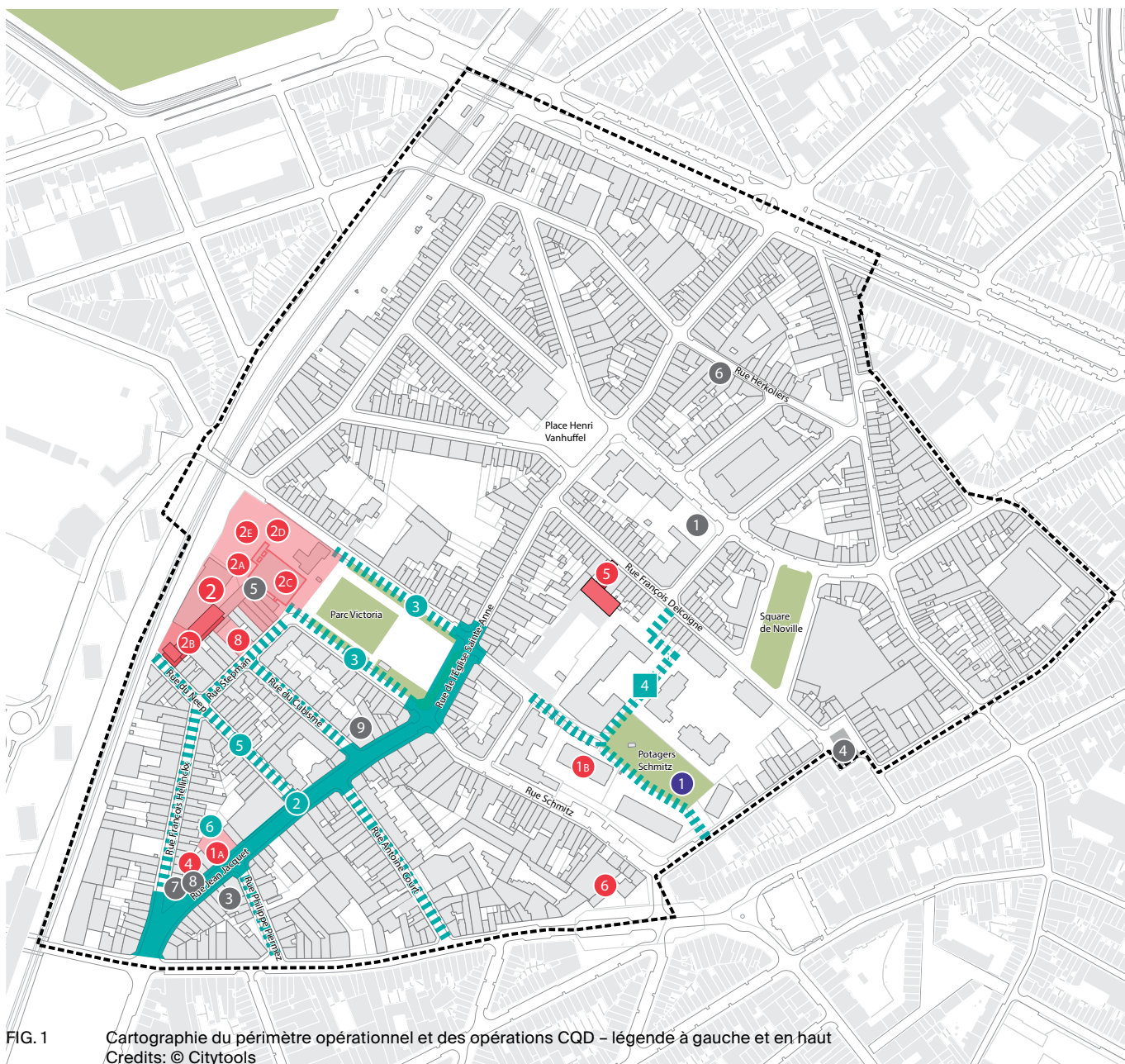
- 1

[voir opération prioritaire 1.8]

- 7

Equipement et logements rue Jean Jacquet 63

Projet mixte à l'angle des rues Cubisme et Jacquet



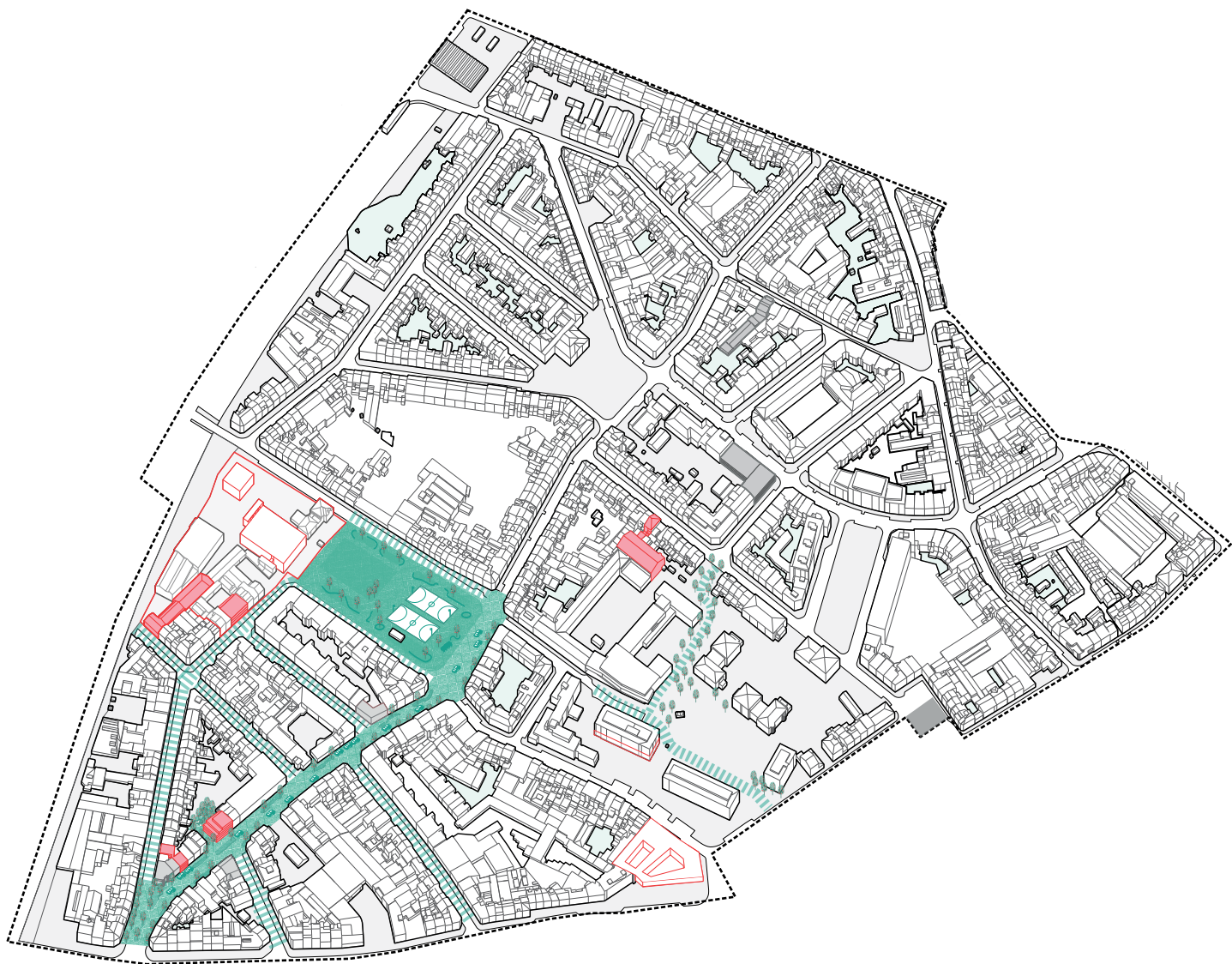


FIG. 2 Axonométrie du périmètre opérationnel et des opérations CQD
Credits: © Citytools

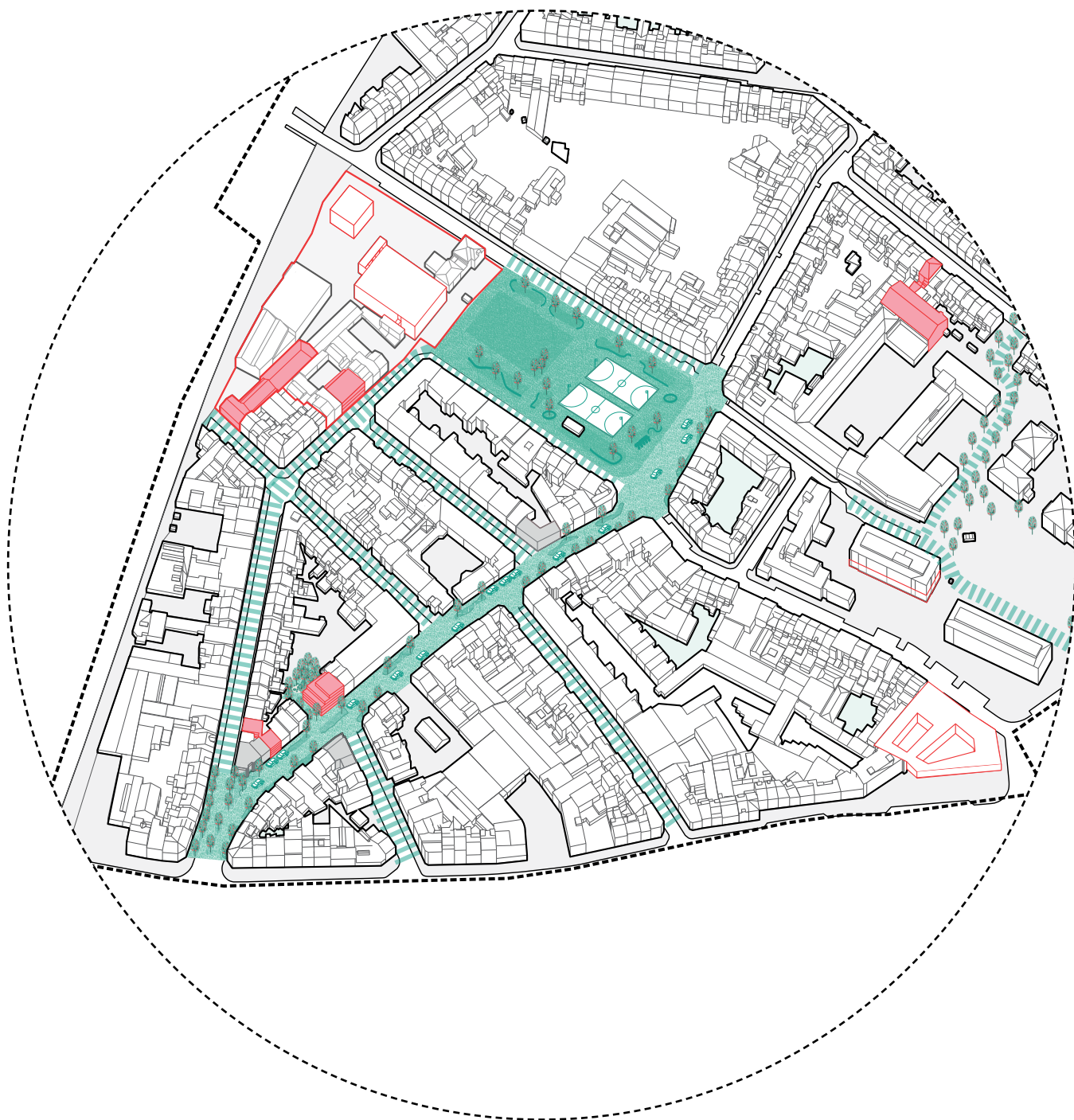


FIG. 3 Zoom sur l'axonométrie du périmètre opérationnel et des opérations CQD
Credits: © Citytools

1. OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

CONSTRUCTION D'UNE CRÈCHE COMMUNALE FRANCOPHONE DE 56 PLACES AVEC CUISINE COMMUNE AUX 3 CRÈCHES COMMUNALES

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 45
PARCELLES	158/02R4
SIT. EXISTANTE	Terrain public à viabiliser
SUPERFICIE	577 m ² (parcelle)
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 2

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 960 m ²
GABARIT	R+3
CONTENU	Crèche de 56 places et une cuisine commune aux 3 crèches communales.

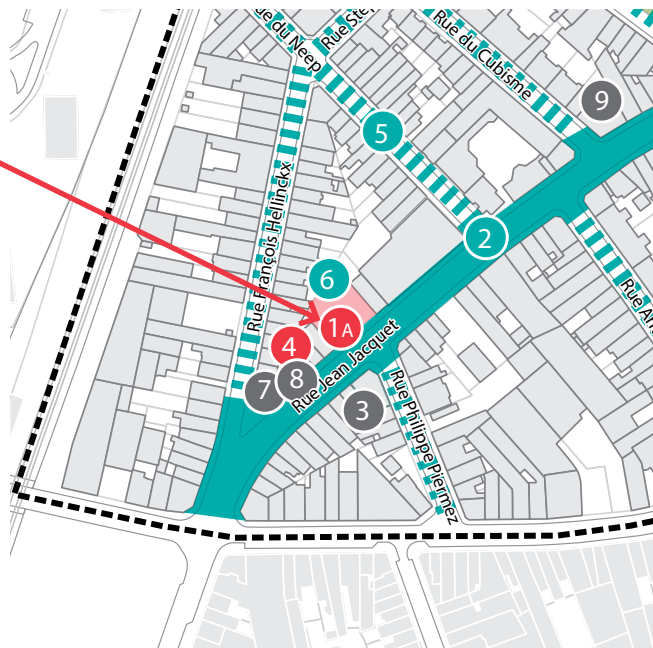
CONSTATS ET MOTIVATIONS

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.

PUBLICS CIBLES

- Les familles en recherche de place en milieu de petite enfance.
- Les usagers du quartier et ASBLs pour l'espace mutualisable.



DESSCRIPTIF 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, incluant une cuisine commune aux 3 crèches communales.
- 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 33% (14 places), donnant une capacité totale de 56 places.
- La création d'un nouvel espace extérieur ludique pour le quartier (voir fiche 2.6).

Le terrain a fait l'objet de travaux de dépollution entre février et juillet 2023. Si les estimations initiales ont été dépassées, notamment en raison de la quantité de terres à évacuer et du traitement spécifique requis au regard de la pollution constatée, des subsides ont été sollicités et obtenus auprès de Bruxelles Environnement, permettant la prise en charge des coûts liés à la dépollution.

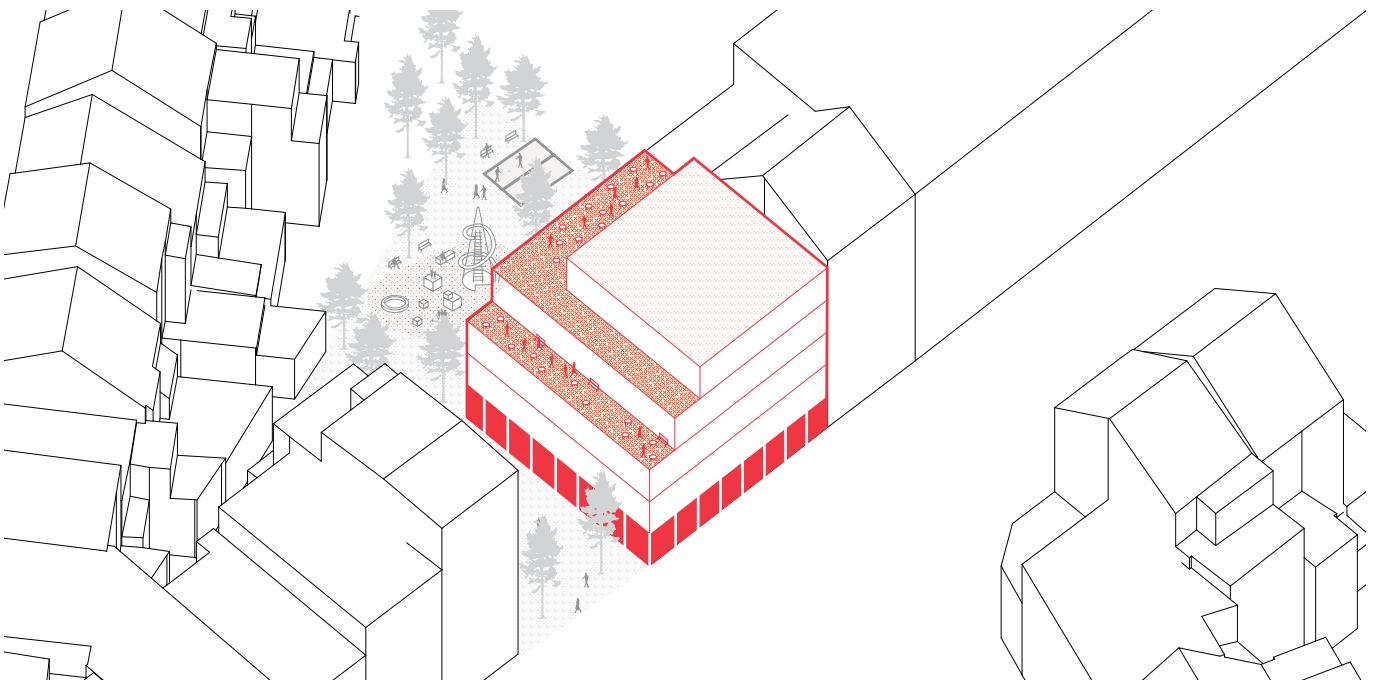


Brugis ©



Séverin Malaud © urban.brussels

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS

- Adopter une vision d'ensemble pour les opérations de la crèche, l'espace extérieur ludique (voir fiche 2.6) et la requalification de la rue Jean Jacquet (voir fiche 2.2).
- Agrégation 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.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Intégrer le BMA dans le processus.
- Consulter les différents facilitateurs (eau, sol bâtiments durables,...) mis à disposition par BE pour atteindre des enjeux de durabilité important
- La commune sollicitera auprès de la COCOF deux types de subsides. L'un destiné à l'équipement et au premier ameublement, l'autre pour des travaux de construction.
- 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.
- La réalisation d'un plan de gestion adapté et validé par la DRU (Urban).

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
- Direction du cadre de vie
- Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIATS

- » Commune de Koekelberg
- Division II - Cellule petite enfance
- » ONE
- » COCOF
- » Bruxelles Environnement (Good Food)
- » Bruxelles Environnement - Facilitateur Bâtiment Durable
- » DPC et DU d'Urban

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RELEVÉ TOPO			2.024,43 €
FRAIS DE DÉPOLLUTION			80.000 €
FRAIS DE DÉFRAIEMENT (MARCHÉ ET COMITÉ D'AVIS)			23.468 €
HONORAIRES ÉTUDES 12,5% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			303.405 €
TVA ÉTUDES 21%			63.715 €
RÉVISION PRIX HONORAIRES			36.712 €
CONSTRUCTION DE LA CRÈCHE 56 PLACES ET D'UNE CUISINE COLLECTIVE	± 980 M²	2.476/M² HT	2.427.244 €
TVA 21%			509.721 €
ASSURANCE 2,5%			60.681 €
CSS 1%			24.272 €
TVA CSS 21%			5.098 €
RÉVISION PRIX CSS 10%			2.937 €
RÉVISION DES PRIX 10%			293.696 €
TOTAL	± 980 M²	3.911 €/M² TVAC	3.832.973,43 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			3.832.973,43 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		3.449.676,09 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10 %		383.297,34 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2023-2024	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET.
2025	DÉBUT DE L'ESQUISSE. FINALISATION DE L'ESQUISSE. 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.
2026-2027	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. OCTROI DU PU RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES POUR LES TRAVAUX.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2028	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2029	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIÈRES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



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.
- Opter pour les langes lavables ou au moins compostables.
- Équiper la toiture, si possible de panneaux photovoltaïque
- 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.

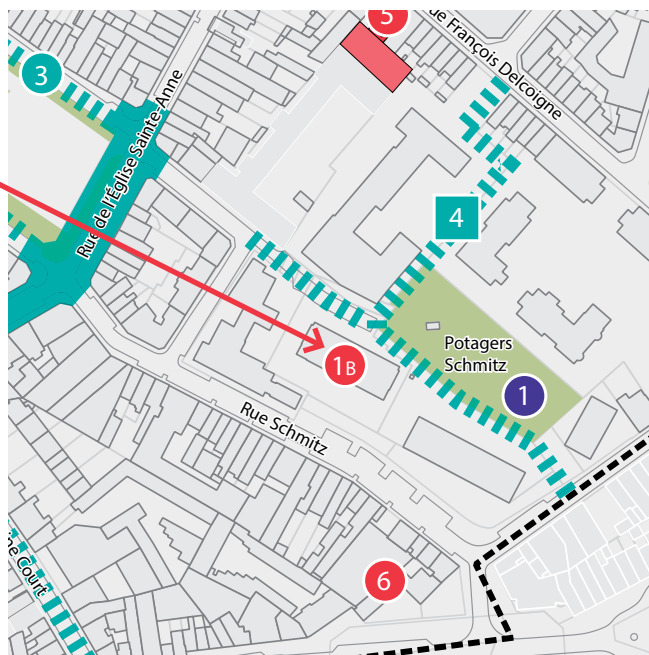
– OPÉRATION À INITIER – ÉQUIPEMENT DE QUARTIER DANS LE REZ-DE- CHAUSSÉE DU BÂTIMENT SCHMITZ, 13

DESSCRIPTIF DU SITE

ADRESSE	Rue Schmitz, 13
PARCELLES	227H6
SIT. EXISTANTE	Crèche Bonhommet
SUPERFICIE	± 540 m ²
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	Non couvert par une zone active

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME

SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 540 m ²
GABARIT	Rez
CONTENU	Équipement de quartier



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La crèche Bonhommet accueille 42 enfants répartis en 3 sections (petits, moyens, grands).
- La crèche est vétuste. Les enfants et le personnel encadrant sont les uns sur les autres dans des locaux non adaptés, sous-éclairés et ne répondant plus aux normes actuelles des milieux d'accueil de la petite enfance. Les espaces extérieurs sont pauvres et difficilement utilisables.
- La crèche Bonhommet sera agrandie et déplacée dans la nouvelle implantation de la rue Jean Jacquet, 45 (voir opération [11A](#)).
- Les 445m² des locaux du RDC du bâtiment rue Schmitz, 13 pourront être réemployés.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Réutilisation de l'actuelle crèche Bonhommet en équipement communal de quartier de type socio-culturel favorisant la cohésion sociale (accueil extrascolaire, activités pour les personnes âgées, coordination des associations...). Étant donné la nécessité de déplacer la crèche dans la future implantation de la rue Jean Jacquet, 45, il sera nécessaire d'attendre les réceptions provisoires de l'opération [11A](#) (en 2029 à priori) avant de pouvoir déplacer la crèche. Il sera donc nécessaire d'adapter les locaux et l'occupation de ceux-ci selon une nouvelle programmation. En conséquence, cette opération ne pourra pas être réalisée dans le timing du CQD. Il s'agit d'une opération à initier.

PUBLICS CIBLES

- Les habitants et usagers du quartier
- Les jeunes du quartier
- Les habitants des logements sociaux de la rue Schmitz et alentours

OBJECTIFS

- Nouvelle utilisation de l'actuelle crèche Bonhommet.
- Lier la nouvelle structure aux cheminements cyclo-piétons circulant en cœur d'îlot (voir fiche [2.4](#))
- Développer un équipement de quartier
- Prévoir la future programmation de l'équipement pour qu'elle participe à l'activation et au contrôle social des aménagements paysagers de l'îlot Schmitz.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Bonne organisation et gestion du planning pour une opérationnalisation rapide suite au déménagement de la crèche Bonhommet.
- Élaborer un plan de gestion à fournir à Urban
- Débloquent un budget pour l'adaptation et la rénovation du bâtiment au niveau communal
- La réalisation d'un plan de gestion adapté et validé par la DRU (Urban).



Brugis ©



Séverin Malaud © urban.brussels

PORTEURS DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction du cadre de vie
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIATS ENVISAGÉS

- » Log'Iris
- » Services communaux : Prévention, Jeunesse, Égalité des chances.
- » ASBLs : Mosaïc, D'broej, ...

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RÉNOVATION ET AMÉNAGEMENT DES LOCAUX EN VUE D'UN RÉ-EMPLOI	± 445 M ²	À DETERMINER	À DETERMINER

TOTAL	± 445 M ²	À DETERMINER	À DETERMINER
-------	----------------------	--------------	--------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			0

AUTRE PART (PROVENANCE À DÉTERMINER)	100 %		À DETERMINER
--------------------------------------	-------	--	--------------

PROJETS DE RÉFÉRENCE



REF. 2 Square Apollo • CQD Helmet • 2016 • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

–OPÉRATION ASSOCIÉE– ÎLOT NEEP-STEPMAN-GANSHOREN ÉTUDE PROGRAMMATIQUE ET DE FAISABILITÉ TECHNIQUE ET FINANCIÈRE

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Ilot Neep–Stepman
PARCELLES	125T • 125P • 152/03D2 • 152/04P2
SIT. EXISTANTE	Terrain public à viabiliser
SUPERFICIES	Total de l'îlot ± 14.700 m ²
	Propriété communale ±10.900 m ²
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Zone de forte mixité
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 0 Catégorie 0+2 Catégorie 2 Catégorie 3 Catégorie 0+4

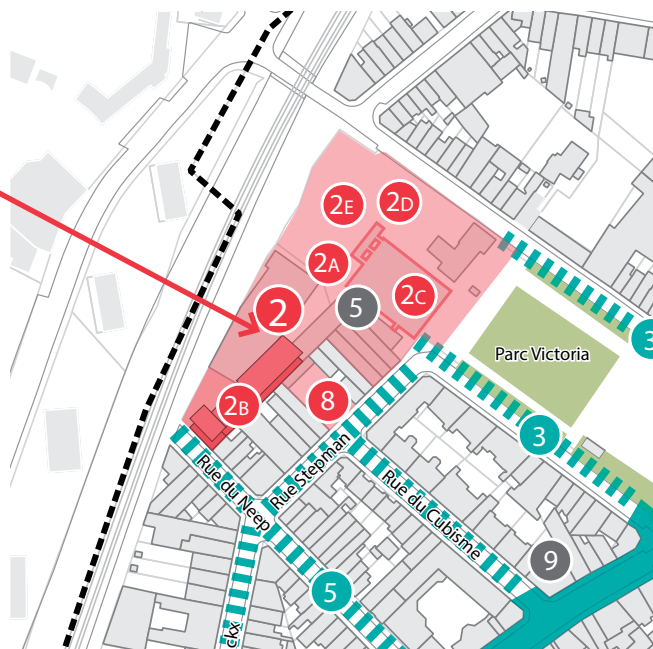
DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 14.700 m ²
GABARIT	Divers
CONTENU	Rationalisation de l'îlot

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Cet îlot est crucial à plus d'un titre. Il est bordé d'une part par la future cyclostrade L28, d'autre part par le parc Victoria, par les rues Neep et Stepman et enfin par la rue de Ganshoren. La majorité des parcelles sont des propriétés communales et l'acquisition réalisée de la parcelle située au 13 rue Stepman par la commune de Koekelberg a pour objet de concrétiser un plan d'ensemble sur un îlot disposant de plusieurs accès à la voirie. A l'échelle du quartier, les enjeux à traiter sont:

- La forte minéralité, ce qui rend certaines zones parfois vulnérables aux inondations ;
- la très forte pression sur le stationnement ;
- la rénovation des logements.

L'îlot se compose, par ailleurs, du Centre Sportif Victoria, d'une crèche, d'une ludothèque, du service jeunesse de la Commune, d'un local pour les consultations ONE. Il comporte également l'atelier communal. La commune souhaite en faire un îlot ouvert avec un espace public structuré, or aujourd'hui l'intérieur de l'îlot est utilisé par l'atelier communal. Le bâtiment principal de l'activité est assez récent. Certains investissements effectués sur les bâtiments qui le composent n'ont pas encore été amortis (un bâtiment neuf et une rénovation lourde). L'accessibilité du centre de l'îlot en camion et la présence du parking et conteneurs de l'atelier conditionnent fortement la configuration et l'utilisation de l'espace ouvert actuellement.



Les objectifs de cette étude programmatique consistent à penser les projets en cours déjà lancés et de requestionner des projets qui pouvaient l'être comme par exemple la Maison de la Jeunesse et l'occupation temporaire et d'apporter une vision à long terme pour cet îlot et pour la commune. Cette étude s'est déroulée en deux phases : Phase 1 : un diagnostic détaillé de tous les bâtiments de l'îlot a été établi ainsi qu'un développement de plusieurs typologies de scénarii qui pouvaient être envisagés ; Phase 2 : un scénario de croissance qui s'est construit entre les bureaux d'études et la commune, en 3 phases : un espace orienté autour de la jeunesse, un pôle logistique et communal et un espace sportif (centre sportif Victoria, son extension et le futur parvis). Au niveau de la programmation du CQD, cette étude a permis de réfléchir à une nouvelle localisation de la Maison de la Jeunesse (rue du Neep) ainsi qu'à un programme plus ambitieux pour ce projet.

Les conclusions de cette étude ont permis notamment d'alimenter les réflexions en vue de la formalisation de la proposition de modification de programme.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Le CRU n°6 "Autour de Simonis" a financé l'étude globale de redéveloppement de cet îlot et la construction d'une vision partagée, claire et ambitieuse qui a été élaboré collectivement avec les différentes parties prenantes, c'est-à-dire: la commune, Beliris, Infrabel, l'atelier communal, le centre sportif, la crèche, la ludothèque et les voisins afin d'aboutir à un projet collectif. Cette étude a été réalisée par les bureaux d'études : 51N4E Acte et League.

PORTEURS DE PROJET

- ⇒ Commune de Koekelberg : Direction du cadre de vie - Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIATS

- ⇒ Commune (Centre sportif Victoria, atelier communal, ludothèque
- ⇒ Beliris
- ⇒ Infrabel
- ⇒ Bruxelles Environnement
- ⇒ Parking.brussels
- ⇒ BMA
- ⇒ Voisins / revierains

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
MASTERPLAN POUR UNE VISION SUR L'ENSEMBLE DU SITE	± 14.700 m ²		100.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CRU6	100 %		100.000 €
PART CQD	0 %		0 €

ENJEUX & OBJECTIFS

- ⇒ Développer une vision claire et partagée avec l'ensemble des parties prenantes sur l'îlot.
- ⇒ Penser le lien avec le chemin vert des écoliers (opération du CRU n°6 'Autour de Simonis').
- ⇒ Intégrer le programme de l'extension du centre sportif dans la réflexion.
- ⇒ Mener une réflexion sur les parkings dans la zone en collaboration avec Parking.Brussels et en prenant en compte l'ensemble des projets aux alentours.
- ⇒ Rationaliser les programmes pour réduire l'emprise au sol.
- ⇒ Prendre en compte, mais aussi gérer les flux vers la L28 et créer et aménager les fonctions sur ce site en lien ouvert vers la L28.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- ⇒ L'attribution du marché de services était prévue pendant le 1^{er} trimestre 2022 et a prit un léger retard car elle fut finalement attribuée en avril. Cependant la réception de l'étude a pu se faire dans les temps, car elle a été réceptionnée comme prévue au trimestre 4 de la même année. Cela afin de rester dans les délais pour le projet d'extension du centre sportif Victoria .
- ⇒ Impliquer les acteurs liés à cet îlot dans le processus: le centre sportif Victoria, l'atelier communal, Beliris et Bruxelles Environnement.
- ⇒ Perméabiliser l'îlot.
- ⇒ Trouver des budgets pour (ré)aménager les espaces publics prévus au sein de l'îlot (voir masterplan CRU) sur le court et le long terme.

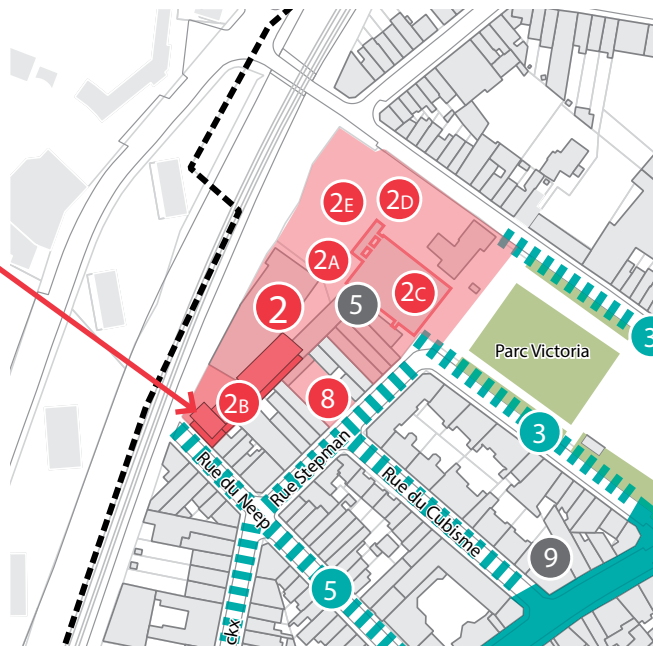
- » Développer une partie de l'îlot en espace public ludique et végétale, en lien direct avec la cyclostrade, la Maison de la jeunesse
- » Maximiser l'arborisation du site et la désimperméabilisation, développer des points d'eau, gestion de la restauration des sols, etc. afin de diminuer l'effet îlot de chaleur .
- » Viser une qualité des aménagements (bâti et espace public) pour le développement de la biodiversité. Pour ce faire, maximiser le CBS voire mieux l'écopotential du projet (par exemple en développant des toitures vertes intensives comme vrai refuge dans ce quartier dense, des espaces publics végétalisés, des arbres en pleine terre et aux pieds herbacés ou arbustifs...) tant que possible.
- » Permettre de réaliser un vrai lien vert entre le parc Victoria attenant et la L28 (future cyclostrade, en zone de développement du réseau écologique), à travers l'îlot, et ainsi matérialiser la continuité verte présente le long de la rue de Ganshoren. Cela pourra être fait via les aménagements des abords du futur hall de sport (agrandissement CSV) et le réaménagement de la rue de Ganshoren.
- » Limiter les mouvements de terre et étudier si les terres déblayées peuvent être utilisées in situ (e.a. pollution). Respecter les objectifs du plan Good Soil. Certaines terres polluées seront traitées.
- » Dans la mesure du possible, réaliser une isolation sonore des bâtiments (pour limiter l'impact des activités tenues à l'intérieur et limiter les bruits venant de l'extérieur principalement liés aux infrastructures ferroviaires), développer une charte pour les activités tenues dans l'intérieur d'îlot (heures des activités selon leur type...), choisir des revêtements absorbant les sons ou ne les propageant pas, limiter l'accès aux véhicules motorisés à l'intérieur de l'îlot.
- » Réaliser un inventaire des matériaux de déconstruction qui peuvent être réutilisés, réemployés ou recyclés pendant le projet ou au moins avant le chantier. Pour le hall des sports, des structures métalliques de l'escalier de secours, des klinkers, etc pourraient être récupérées.
- » Dans la mesure du possible, optimiser la gestion des matériaux sortant en fonction de cet inventaire.
- » Dans la mesure du possible, utiliser des matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...
- » Évaluer les besoins en stationnement courte (Kiss&Ride) et moyenne durée pour les activités

développées dans l'îlot et assurer le stationnement en fonction, afin d'éviter un report sur les rues adjacentes, déjà saturées et dont la capacité va diminuer avec les autres projets du CQD. Pour cet aspect, l'étude de mobilité réalisée dans le cadre du CQD Jacquet est mobilisée.

- » Installer un ou plusieurs espace(s) de stationnement qualitatif et en quantité suffisante pour vélos et vélos cargo pour desservir les nouvelles activités, en lien avec la Cyclostrade. Ceux-ci sont prévu dans les différentes opérations, mais ne seront pas suffisant que pour couvrir les besoins identifiés.
- » La gestion des eaux du site est pensée lors de chaque opération, à l'échelle de l'îlot.
- » L'accessibilité PMR est intégrée pour que chaque bâtiment et espaces publics de l'îlot, soit conforme aux normes du RRU.
- » Une étude de faisabilité pour le recours à l'énergie solaire est réalisée par opération. La maison de la jeunesse pourrait aussi en être équipée.

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue du Neep 31-33
PARCELLES	125p
SIT. EXISTANTE	Terrain public à rationaliser
SUPERFICIE	613 m ²
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
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 2

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE PROJETÉE	± 370 M ²
GABARIT	R+2
CONTENU	Maison de la jeunesse



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le quartier, qui présente une pyramide des âges particulière (avec un habitant sur trois âgé de moins de 17 ans), souffre d'un manque d'infrastructures destinées à la jeunesse. Il n'y a pas d'espaces où se réunir, pas d'espaces pour monter des projets, pas d'espaces où créer, discuter, se former, s'entraider et s'amuser.

L'attente est énorme et les nombreux jeunes du quartier que nous avons rencontrés dans le cadre du diagnostic font systématiquement le même retour et identifient un besoin fort en termes d'infrastructures pour les jeunes.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'implantation exacte, la configuration de ce nouveau lieu et son mode de fonctionnement ont été revus suite à la réalisation de l'étude programmatique et de faisabilité technique et financière de l'îlot NSG, dans le cadre du CRU6 (voir fiche 1.2A). La maison de la jeunesse s'inscrit dans les orientations prises par celui-ci.

Pour pallier à la question du manque d'espaces destinés à la jeunesse, le CQD propose de financer une maison de la jeunesse d'environ 370 m². Au sein de cet îlot, les propriétés communales sont nombreuses, l'espace directement disponible est bel et bien présent.

Cette maison de jeunesse pourra accueillir :

- Des espaces d'accueil
- Des espaces polyvalents et de jeu
- Des salles d'activités de groupe
- Un espace numérique
- Une cuisine et du stockage
- Des espaces de consultation
- Des bureaux pour le personnel

Cette maison de jeunesse vise à l'accueil de publics variés avec une orientation plus poussée sur les adolescents qui ne trouvent pas de place dans le quartier pour se réunir et qui ont tendance à sur-utiliser la bibliothèque communale (seul lieu qui propose un peu de place et du wifi gratuit).

La philosophie de ce projet d'aménagement d'une nouvelle Maison de la Jeunesse est de renouer un lien de confiance vis-à-vis des jeunes du quartier et de tenter de les aider à trouver leur place, à s'engager dans différentes initiatives associatives, à s'impliquer dans la vie et l'économie du quartier ainsi que dans des opérations d'amélioration environnementale par le développement d'une nouvelle infrastructure de proximité à destination des adolescents et jeunes (10 à 19 ans).

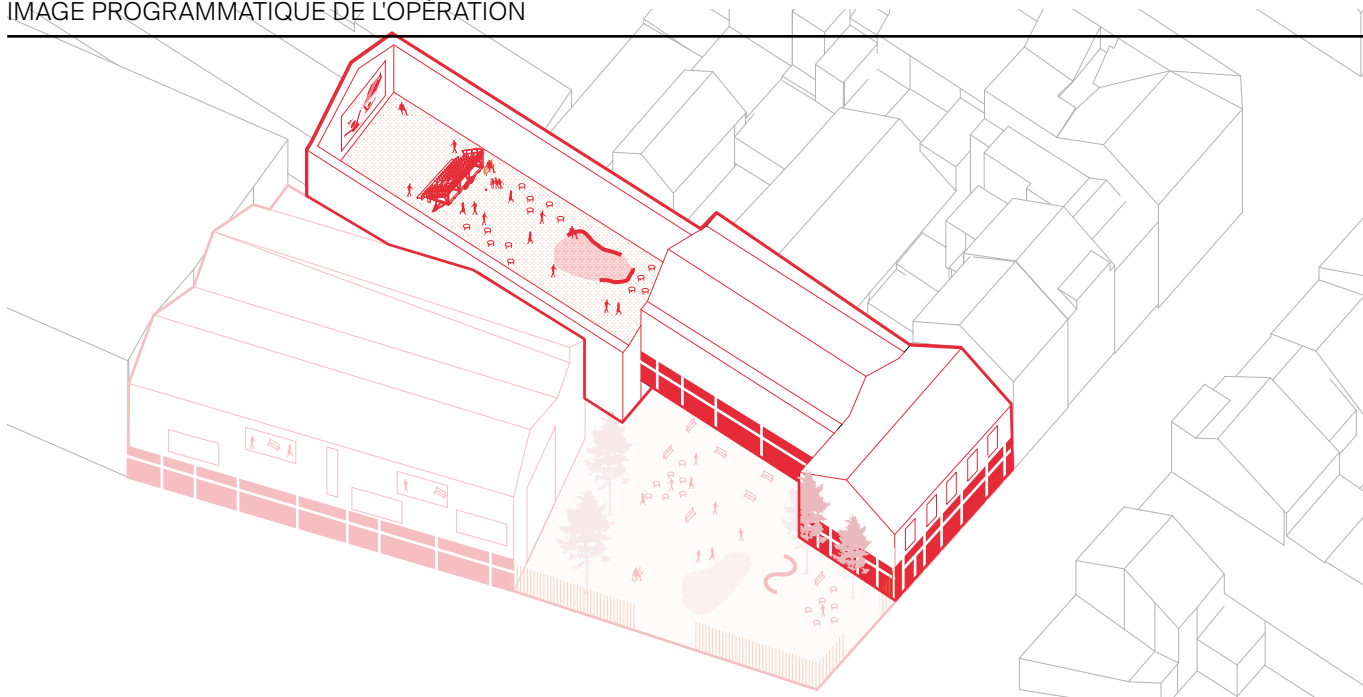


Brugis ©



Séverin Malaud © urban.brussels

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



PUBLICS CIBLES

- Les jeunes du quartier de 10 -19 ans.
- Une ou plusieurs cellules de la commune de Koekelberg (Service jeunesse, culturel, prévention,...)
- Les familles pour les activités intergénérationnelles

OBJECTIFS)

- Développer une nouvelle infrastructure de proximité à destination des adolescents du quartier (10 à 19 ans).
- Proposer des espaces souples, modulables et fonctionnels pour que l'infrastructure soit en capacité de répondre aux différents attendus identifiés dans le cadre du diagnostic du CQD.
- Programmation à réaliser en amont de la rédaction du CSC. Avec le service jeunesse, le service prévention et les jeunes du quartier. Afin

que l'auteur de projet puisse travailler sur base des attendus.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- S'inscrire pleinement dans les pas de l'étude programmatique et de faisabilité financière du CRU6 qui devra prendre en compte le financement CQD prévu à destination de la création d'une maison de la jeunesse et d'une éventuelle plaine de jeux attenante (voir fiche 75).
- Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer la stratégie be.sustainable dans le projet pour atteindre des enjeux de durabilité
- Prévoir un espace vélo
- Prévoir des panneaux solaires
- Gestion de la pollution du sol.
- La réalisation d'un plan de gestion adapté et validé par la DRU (Urban).

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg - Direction du cadre de vie Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIATS

- » Service jeunesse de la commune de Koekelberg : FR & NL
- » Les associations travaillant avec les jeunes du quartier
- » Les éducateurs de rue du service prévention
- » AccessAndGo pour l'accessibilité PMR
- » Ateliers communaux
- » Bruxelles Environnement - facilitateur bâtiment durable
- » DPC et DU d'Urban

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RELEVÉ GÉOMÈTRE			5.000 €
DÉMOLITION			16 469,94 €

FRAIS DE DÉFRAIEMENT			12.968 €
----------------------	--	--	----------

HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			96.250 €
TVA ÉTUDES 21%			20.212 €
RÉVISION DES PRIX D'ÉTUDES (10%)			11.646,20 €

RÉNOVATION DE LA MAISON DE LA JEUNESSE	± 275 M²	2.500€/M² HT	687.500 €
TVA TRAVAUX 21%			144.375 €
ASSURANCE 0,5%			3.437 €
CSS 1%			6.875 €
TVA CSS 21 %			1.443,75 €
RÉVISION DES PRIX 10%			83.187 €

TOTAL	± 275 M²	2.055 €/M² TVAC	1.089.363,89 €
-------	----------	-----------------	----------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			1.089.363,89 €
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95 %		1.034.895,70 €
PART COMMUNE DE KOEKELBERG	5 %		54.468,19 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022-2023	MASTERPLAN.
2024	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES.
2025	DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE. 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. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE.
2026	OCTROI DU PU. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2028	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2029	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIERES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



REF. 3 Maison de quartier Marconi • CQD Albert • 2016 • AgwA architectes • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

CONDITIONS DE RÉUSSITES

- La réalisation d'un plan de gestion adapté et validé par Urban.
- Ce développement à l'arrière impose un passage pour les pompiers du côté de la rue du Neep. Il faut également s'assurer que l'accès camion situé à gauche du site, côté rue du Neep, est suffisamment large pour permettre le passage des véhicules de secours.

RECOMMANDATIONS RIE

- Prendre en compte les différents "types" de jeunes présents dans la commune/le quartier pour assurer que la maison de la jeunesse soit ouverte à tous les jeunes (genre, âge, type d'activités...).
- Diversifier les activités proposées.
- Dans le nouveau projet, viser l'exemplarité en matière de gestion de l'eau tant que possible (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...).

- Viser la gestion de l'eau de ruissellement à l'échelle de la parcelle en collaboration avec les porteurs des autres projets sur les autres parcelles.
- Choisir des équipements techniques performants en matière d'énergie (éclairage, sonorisation, électroménagers...). Utiliser des matériaux à faible énergie grise...
- Différencier les usages de ces espaces extérieurs à travers des aménagements spécifiques : revêtements, mobilier urbain et végétation.
- Prévoir des isolations phoniques pour éviter les nuisances sonores intérieur dans le voisinage et extérieur liées aux infrastructures ferroviaires
- Le jardin arrière du foyer devrait être intégré, tant que possible, au projet via un aménagement paysager et un accès.

– OPÉRATION ASSOCIÉE – RATIONALISATION DES ESPACES DU CENTRE SPORTIF VICTORIA

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Léon Autrique 4
PARCELLES	B125T
SIT. EXISTANTE	Centre sportif Victoria
SUPERFICIE	± 2.500 m ² plancher
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LOTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 0+4

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 2.500 m ²
GABARIT	R+3
CONTENU	Espaces du centre sportif Victoria

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le centre sportif Victoria est une infrastructure de proximité inaugurée en 2004 et aujourd'hui totalement saturée. Le quartier est globalement en manque d'espaces sportifs. Enfin, le centre sportif rencontre trois problématiques majeures :

1. La cafétéria est une propriété communale gérée via une concession privée. Le rôle d'infrastructure ouverte au public du quartier n'est plus assuré étant donné la nécessité de rentabilité qui oblige à l'organisation d'événements privés et payants.
2. La salle omnisport ne bénéficie pas d'un système de ventilation adéquat. Des phénomènes de surchauffe sont récurrents dès les beaux jours arrivés.
3. Il y a très peu d'espaces de rangements disponibles dans l'infrastructure et l'ascenseur monte-charge est régulièrement en panne.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Cette opération n'est pas financée dans le cadre du CQD. Il s'agit de rationaliser le centre sportif pour que les habitants puissent en bénéficier dans de bonnes conditions.

Des investissements sont nécessaires afin de résoudre les problématiques listées dans la partie 'Constats et motivations'. Notamment :

- la question de la récupération de la cafétéria et



de l'adaptation de celle-ci pour en faire, par exemple, une cafétéria communale destinée aux membres de l'administration et équipements alentours (bibliothèque, home, écoles...) qui trouvent peu d'endroits où déjeuner dans le quartier ;

- Dimensionner correctement le système de ventilation de la salle omnisport qui souffre de phénomènes de surchauffes.

Voir également l'étude genre d'Idea Consult pour la programmation complète du lieu.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants et usagers du quartier.
- Les écoles du quartier.
- Les membres de l'administration et le personnel des équipements alentours.

OBJECTIF(S)

- Rationalisation et optimisation des espaces du centre sportif Victoria

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Coordination avec les membres du service sport pour identifier précisément les problématiques.
- Identification de sources de financements.
- Réalisation d'un plan financier phasé.



Brugis ©



Google StreetView ©

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction du cadre de vie
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » Bureau d'étude en techniques spéciales pour dimensionnement du système de ventilation de la salle omnisport

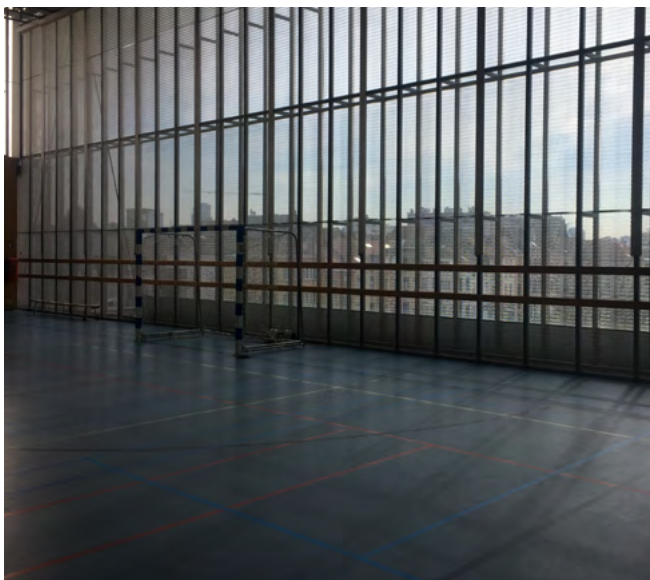
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RATIONNALISATION DES ESPACES DU CENTRE SPORTIF VICTORIA	A DÉTERMINER		A DÉTERMINER

TOTAL	A DÉTERMINER		A DÉTERMINER
-------	--------------	--	--------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			

AUTRE(S) SOURCE(S) DE FINANCEMENT À IDENTIFIER	100 %		A DÉTERMINER
--	-------	--	--------------



—OPÉRATION ASSOCIÉE— EXTENSION DU CENTRE SPORTIF VICTORIA

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Ilôt Neep—Stepman
PARCELLE	B125T
SIT. EXISTANTE	Centre sportif Victoria
SUPERFICIE	± 10.350 m ² au sol pour l'ensemble de l'îlot
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Zone de forte mixité
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 0+4 Catégorie 2 Catégorie 3

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	A déterminer
GABARIT	A déterminer
CONTENU	Extension du centre sportif Victoria

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le centre sportif Victoria arrive aujourd'hui à saturation.
- Le terrain adjacent, faisant partie de l'îlot Neep—Stepman est une propriété communale sur laquelle un masterplan est financé via le CRU n°6
- Ce masterplan vise à rationaliser l'usage du sol et la situation générale de l'îlot en intégrant notamment une place pour une extension du centre sportif Victoria financé via des fonds Beliris —Avenant 14—

Les auteurs de projet du masterplan ont été désignés ; il s'agit de l'équipe CENTRAL - NP2F.

DESCRIPTIF DU PROJET

Il s'agit de s'inscrire dans les pas du masterplan financé via le CRU 6 pour l'implantation de l'extension du centre sportif Victoria et intégrer les prérogatives du CRU6 suivantes :

La commune de Koekelberg souhaite un programme de centre sportif comprenant une salle omnisport avec un terrain de basket (28x15) ou deux de volley (18x9) ou quatre de badminton. Cette salle devra être équipée de gradins séparés (capacité 200 personnes), de 4 vestiaires pour les joueurs et 2 pour les arbitres et de sanitaires.



Un local technique, un local de rangement assez important et un local d'accueil doivent aussi être prévus.

La construction d'une salle de fête attenante avec cuisine sera un plus pour répondre aux besoins des habitants et usagers du quartier et des clubs sportifs. Un espace parking sera dès lors nécessaire surtout que l'équipement est implanté dans un quartier déjà saturé.

L'emplacement du bâtiment intégrer les conclusions de l'étude sur l'ensemble de l'îlot.

PUBLICS CIBLES

- Les habitants et usagers du quartier.
- Les écoles du quartier.
- Les jeunes du quartier.

OBJECTIFS

- Extension du centre sportif Victoria (actuellement saturé).
- Amélioration de l'accessibilité pour les publics féminins

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Identification de sources de financements.
- Réalisation d'un plan financier phasé.



Brugges ©



Citytools ©

PORTEURS DE PROJET

⇒ Beliris

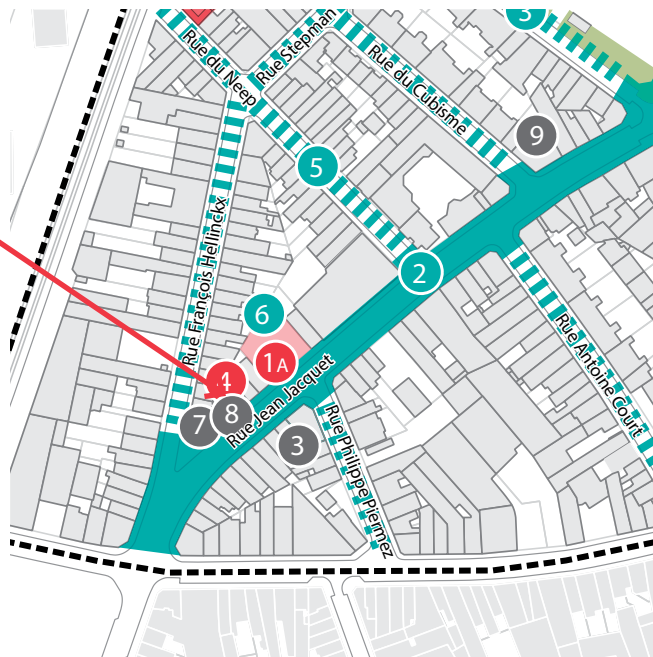
PARTENARIATS

- ⇒ Commune de Koekelberg (service des sports, ateliers, division investissements).
- ⇒ Perspective.brussels (stratégie territoriale, cellule sport)
- ⇒ BMA
- ⇒ ASBL Plain Pied
- ⇒ DU

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
EXTENSION DU CENTRE SPORTIF VICTORIA	À DÉTERMINER		±3.000.000 €
TOTAL	À DÉTERMINER		±3.000.000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			
PART BELIRIS –AVENANT 14–	100 %		±3.000.000 €

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 59 Rue François Hellinckx, 4
PARCELLES	158/02N4
SIT. EXISTANTE	Dent creuse problématique
SUPERFICIE	150 m ² (parcelle)
PROPRIÉTAIRE	Privé
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	Non couvert par un périmètre actif



CONSTATS ET MOTIVATIONS

La dent creuse de la rue Jean Jacquet, 59 est un problème urbanistique important pour le quartier et l'image générale de la rue principale de celui-ci.

Cette dent creuse participe activement à l'image déstructurée et peu invitante de séquence d'entrée de la commune. Cette séquence est composée de multiples dents creuses, de rez-de-chaussée inactivés et d'un espace public peu qualitatif et convivial.

Une enveloppe, d'un montant de 172 478,63 €, financée par le FRBRTC, couvre les frais liés à l'acquisition du bien.

PUBLICS CIBLES

- » Les habitants et usagers du quartier
- » Les familles en recherche de grands logements

DESCRIPTIF DU PROJET

L'acquisition de cette parcelle est directement lié à la construction de 4 logements communaux, sur celle-ci (voir fiche 1.4B) mais aussi à mettre en lien avec l'aménagement de l'espace public de la rue Jean Jacquet (voir fiche 2.2).

La parcelle accueillait des garages dans un mauvais état. Afin de viabiliser la parcelle pour le projet de logement, ces garages ont été démantelés.

Le projet prévoit la création de 4 nouveaux logements communaux proposant des loyers assimilés-sociaux. (voir fiche 1.4B)

OBJECTIFS

- » Améliorer l'image du quartier et l'entrée de la commune.
- » Créer de nouveaux logements communaux pour familles.
- » Créer de nouveaux logements communaux adaptés aux PMR



Brugis ©



Séverin Malaud © urban.brussels

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES - ACQUISITION	± 150 M ² AU SOL	1.149,86 €/M ²	172.478,63 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART FRBRTC		100 %	172.478,63 €
PART CQD		0 %	0 €

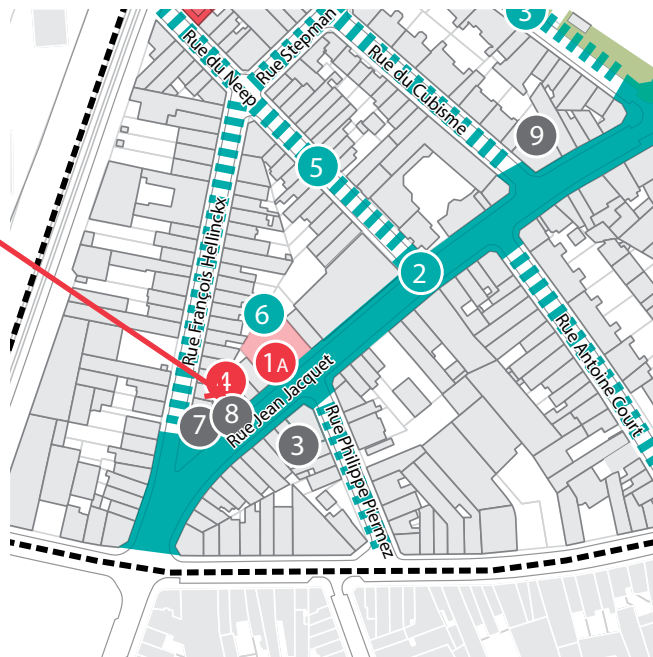
PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	ACQUISITION .

CONSTRUCTION DE ± 4 LOGEMENTS COMMUNAUX

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 59 Rue François Hellinckx, 4
PARCELLES	158/02N4
SIT. EXISTANTE	Dent creuse problématique
SUPERFICIE	150 m ² (parcelle)
PROPRIÉTAIRE	Commune
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	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 360 m ²
GABARIT	R+2
CONTENU	4 logements assimilés sociaux



CONSTATS ET MOTIVATIONS

La dent creuse de la rue Jean Jacquet, 59 est un problème urbanistique important pour le quartier et l'image générale de la rue principale de celui-ci.

Cette dent creuse participe activement à l'image déstructurée et peu invitante de séquence d'entrée de la commune. Cette séquence est composée de multiples dents creuses, de rez-de-chaussée inactivés et d'un espace public peu qualitatif et convivial.

Dans la même philosophie que les opérations de construction de la crèche (voir fiche 11A) et l'opération de réserve sur la rue Jean Jacquet 61 (voir fiche 77), une intervention est nécessaire pour améliorer la situation urbanistique et proposer des logements communaux supplémentaires.

PUBLICS CIBLES

- ⇒ Les familles inscrites en liste d'attente pour un logement communal.
- ⇒ Les couples de personnes âgées.
- ⇒ Les familles en recherche de grands logements.

DESCRIPTIF DU PROJET

La construction de 4 logements communaux est pensée en lien avec les aménagements de l'espace public de la rue Jean Jacquet (voir fiche 2.2). Cette opération vise à requalifier la dent creuse située rue Jean Jacquet, 59.

Le projet prévoit la création de 4 nouveaux logements communaux proposant des loyers assimilés-sociaux.

Les logements au rez-de-chaussée seront tant que possible adaptés PMR et les autres logements pourront être adaptables.

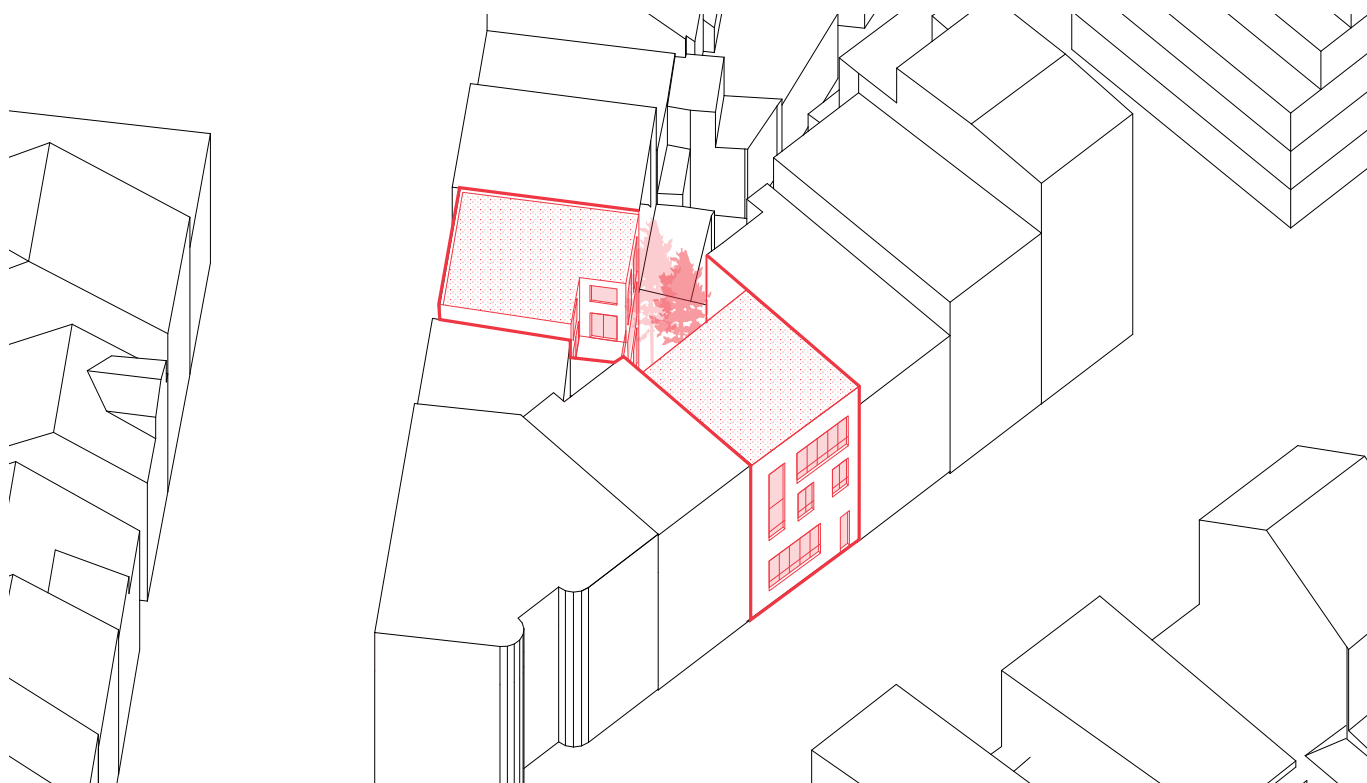


Brugis ©



Séverin Malaud © urban.brussels

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS

- » Améliorer l'image du quartier et l'entrée de la commune.
- » Créer de nouveaux logements communaux.
- » Créer de nouveaux logements communaux adaptés aux PMR

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- » Échanger avec les facilitateurs de Bruxelles Environnement afin d'atteindre des enjeux de durabilité.
- » En plus de se conformer au Titre IV du RRU Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 concernant l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite, les plans des architectes devront être validés dès la phase de conception par un organisme agréé type ANLH.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
- Direction du cadre de vie
- Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIATS

- » Bruxelles Environnement - facilitateur bâtiment durable
- » Cellule logements de la commune
- » Atelier communaux
- » Access & Go
- » ASBL Convivence

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
DÉMOLITION	± 150 M²		11.847,79 €

FRAIS DE DÉFRAIEMENT 0,8%			12.000 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			115.130,60 €
TVA ÉTUDES 21%			24.177,43 €
RÉVISION PRIX ÉTUDES - 10%			13.930,80 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE ET INVENTAIRE AMIANTE			5.000 €

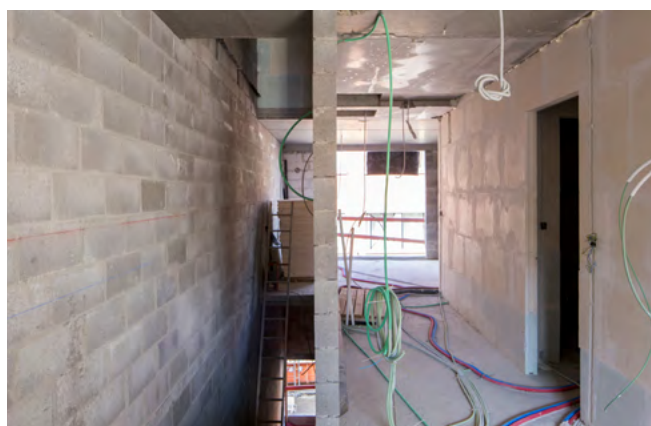
CONSTRUCTION DES 4 LOGEMENTS	± 360 M²	2.460 €/M² HT	885.620 €
TVA 21%			106.274 €
RÉVISION DES PRIX TRAVAUX 10%			99.189,44 €
ASSURANCE 2,5%			4.428 €
CSS 1%			8.856 €
CSS TVA 21 %			1.859,80 €
RÉVISION DES PRIX CSS 10%			1.071,60 €

TOTAL OPÉRATION 1.4B - CONSTRUCTION	± 360 M²		1.289.385,46 €
-------------------------------------	----------	--	----------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD OPÉRATION 1.4B			1.289.385,46 €
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		1.160.446,91 €
PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10 %		128.938,55 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	RELEVÉ GÉOMÈTRE. RÉALISATION D'UN INVENTAIRE AMIANTE.
2023	DÉMOLITION DES GARAGES ET SÉCURISATION DU SITE
2024	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET.
2025	ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET. FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME.
2025-2026	DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. OCTROI DU PU. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2027-2028	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2029	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIÈRES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



REF. 4 Jolly, 164 • CQD Reine - Progrès • 2019 • Fabrique d'Espaces • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

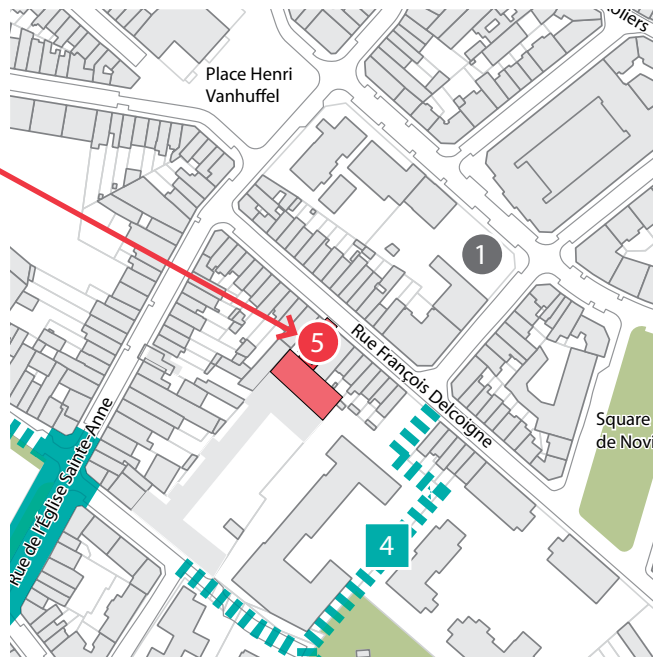
- Diversifier les logements en ce qui concerne les types et publics cibles (housing first, logement d'urgence...), en lien avec les autres opérations de logement.
- Prévoir des espaces extérieurs aux logements développés.
- Dans la mesure du possible, préconiser le développement de logements adaptés ou adaptables aux PMR.
- Installation d'une citerne collectant les eaux de pluie lors de la construction, et maximiser sa réutilisation au sein du bâtiment.

- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et éviter le rejet d'eaux de pluie à l'égout.
- Développer, dans la mesure du possible, une toiture végétalisée intensive permettant un réel relais pour la faune et la flore, en lien avec le réaménagement prévu de la rue Jean Jacquet.
- Utilisation de matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés... Viser l'exemplarité.
- Prévoir du stationnement vélo à destination des futurs locataires dans une partie du rez de chaussée.

—OPÉRATION MIXTE— RÉNOVATION DE L'ESPACE CADOL

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue François Delcoigne 25
PARCELLES	139 R
SIT. EXISTANTE	Centre culturel de quartier
SUPERFICIE	994 m ²
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
PAD / PPAS / PERMIS DE LOTIR / ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 0

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE PROJETÉE	± 1.192 m ²
GABARIT	R+1+T
CONTENU	Centre culturel rénové



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La salle Cadol est l'espace culturel du quartier.
- La salle est sur-mobilisée pour l'organisation de nombreux événements.
- La salle nécessite une rénovation pour améliorer son état général.

DESCRIPTIF DU PROJET

Pour pallier le manque d'espaces de quartier où se réunir, l'accès à la salle Cadol est une réponse immédiatement opérationnelle. Il s'agit du seul espace de quartier dans lequel il est possible d'organiser l'un ou l'autre événement.

Cette salle doit être rénovée pour améliorer son état général. Le programme de Politique de la Ville (PdV) 2021-2025 prévoit un financement à hauteur de 279.212,62€ sur les 1.054.861,99€ que représente l'opération. De plus, un subside FEDER (2021-2027) a pu être accordé, agrandissant considérablement l'enveloppe du projet d'un montant supplémentaire de 1.300.000 €.

Etant donné le statut de la salle Cadol et son importance pour les habitants et usagers du quartier, le CQD finance le restant dû afin d'assurer la rénovation de la salle et son accès pour les publics du quartier. La condition de ce financement étant d'assurer une programmation large et ouverte à tous. Un projet d'aménagement de la cour d'école attenante, est aussi en développement.

PUBLICS CIBLES

- Les habitants et usagers du quartier
- Les jeunes et les familles
- Les écoles et les ASBL

RECOMMANDATIONS RIE

- Permettre, tant que possible, via la rénovation, la collecte des eaux pluviales et leur réutilisation (toilettes).
- S'assurer auprès des voisins que la salle ne génère pas trop de nuisances sonores, et isoler acoustiquement la salle lors de la rénovation si cela s'avère nécessaire. Prévoir une charte pour l'utilisation de la salle pour limiter les nuisances auprès des riverains.
- Réaliser un inventaire des matériaux de déconstruction qui peuvent être réutilisés, réemployés ou recyclés pendant le projet ou au moins avant le chantier.
- Optimiser la gestion des matériaux sortant en fonction de cet inventaire.
- Utiliser des matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...

PORTEUR(S) DE PROJET

- Commune de Koekelberg
Direction du cadre de vie
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIATS

- DPC et DU d'Urban
- Commune de Koekelberg Direction du cadre de vie
Service culturel communal et Archipel 19
- L'atelier communal
- L'école A.Swartenbroeks et les ASBL locales
- Bruxelles Environnement - facilitateur Eau, Sol et Bâtiment Durable.

OBJECTIF(S)

- Rénover la salle Cadol afin d'améliorer son état général, son confort d'usage, tout en limitant les nuisances pour le voisinage et en intégrant des principes de durabilité.
- Garantir l'accès à un espace culturel et de rencontre de proximité

PLAN FINANCIER



Séverin Malaud © urban.brussels

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Bonne coordination avec le programme de PdV et FEDER 2021-2025 qui co-finance la rénovation
- Lien avec l'opération 1.2. Cour Swartenbroecks du programme de la PdV Axe 2 2021-2025
- Suivi du projet par la DPC d'urban
- Bonne coordination avec le programme FEDER 2021-2027.
- La réalisation d'un plan de gestion adapté et validé par la DRU (Urban).

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
FRAIS DE DÉFRAIEMENT, ÉTUDES ET RÉNOVATION	± 1.192 m ²		1.959.337 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			380.124 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95 %		361.117,80 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	5 %		19.006,20 €

PART PDV 2021-2025 - AXE 2			279.213 €
----------------------------	--	--	-----------

PART FEDER			1.704.971 €
→ PART FEDER			1.300.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG			404.971 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022 - 2023	COORDINATION ENTRE PDV 2021-2025 ET LE CQD JACQUET. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES.
2024-2025	DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2025	FINALISATION DE L'ESQUISSE. 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, RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2026-2027	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. OCTROI DU PU. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES. CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2028	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES. PREMIÈRE OCCUPATION DES LIEUX.
2029	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIÈRES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

– OPÉRATION À INITIER – CRÉATION DE LOGEMENTS ET ACTIVATION DE REZ SUR LA PLACE DES ÉTANGS NOIRS

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Place des Etangs Noirs
PARCELLES	119A • 205D • 205G • 214G3 • 214L3 • 214M3 • 214W3
SIT. EXISTANTE	Tête d'îlot déstructurée
SUPERFICIE	± 2.026 m ² au sol ± 3.883 m ² plancher
PROPRIÉTAIRE	Privées
PRAS	Zone mixte avec liseré de noyaux commerciaux
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 0 Catégorie 4

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 3. 558 m ²
GABARIT	R+3
CONTENU	Logements / Commerces / Divers

CONSTATS ET MOTIVATIONS

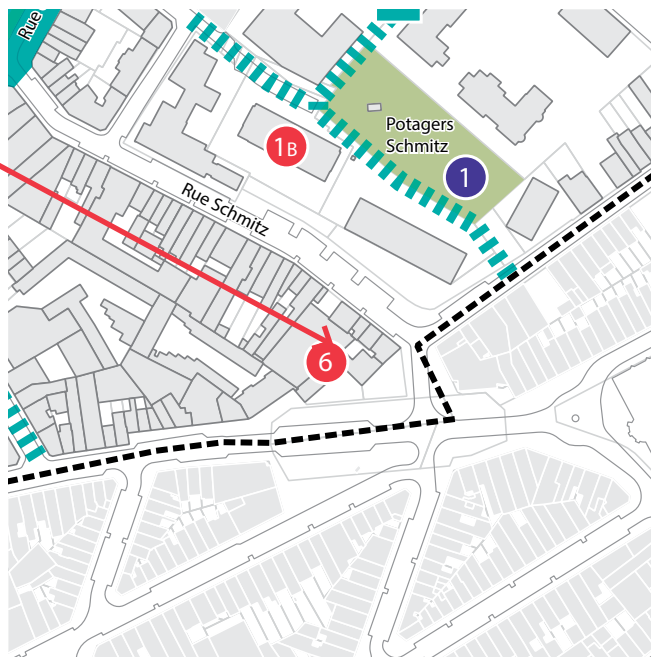
A la jonction entre Molenbeek et Koekelberg, la place des Étangs Noirs présente une façade entièrement délabrée. Pignons décharnés, grands panneaux publicitaires, skyline incohérente, commerces inadaptés (garage et stock de pneus), espace public résiduel de faible qualité et peu convivial. 8 parcelles privées constituent cette tête d'îlot, véritable articulation intercommunale et façade pour la place des Etangs Noirs, qu'il est urgent de traiter pour en améliorer la qualité.

Si la configuration est historiquement similaire à la situation existante, il n'en reste pas moins une disposition urbaine qui pose de véritables problèmes et qui dégrade la qualité spatiale de la place et le passage d'une commune à l'autre.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Via une série d'acquisitions, il s'agit de mieux ordonnancer la place avec trois objectifs principaux :

- Sortir de la situation actuelle et redonner une façade active et dynamique à cette partie de la place des Étangs Noirs ;
- Proposer une programmation mixte avec des logements de qualité mis sur le marché suivant des barèmes sociaux, assimilés-sociaux et/ou conventionnés. Les rez-de-chaussée récupérés



pourront accueillir des équipements de quartier, des commerces (la boucherie existante par exemple) et des unités d'activité productive ;

- Étendre et requalifier l'espace public de la place des Étangs Noirs.
- S'inscrire dans une logique de réemploi d'un bâtiment à la typologie industrielle dont l'ossature peut être réutilisée (limite de l'impact CO2 du projet, travail contextualisé...)

Dans les simulations faites, le gabarit R+3 (voir R+4 par endroit) semble opportun. En récupérant la façade du bâtiment industriel de la parcelle 214W3 aujourd'hui en cœur d'îlot, on peut ainsi :

- Étendre, requalifier l'espace public et ouvrir des perspectives vers la rue Van Hoegaerde notamment ;
- Permettre la création de 15 à 30 nouveaux logements et plus de 1.500 à 2.000m² de surfaces planchers à activer (sur deux niveaux).

De nombreux scénarios peuvent être envisagés.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants et usagers du quartier.
- Les usagers du quartier.
- Les commerçants du quartier.
- Les entrepreneurs du quartier.

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION - SCÉNARIO 1

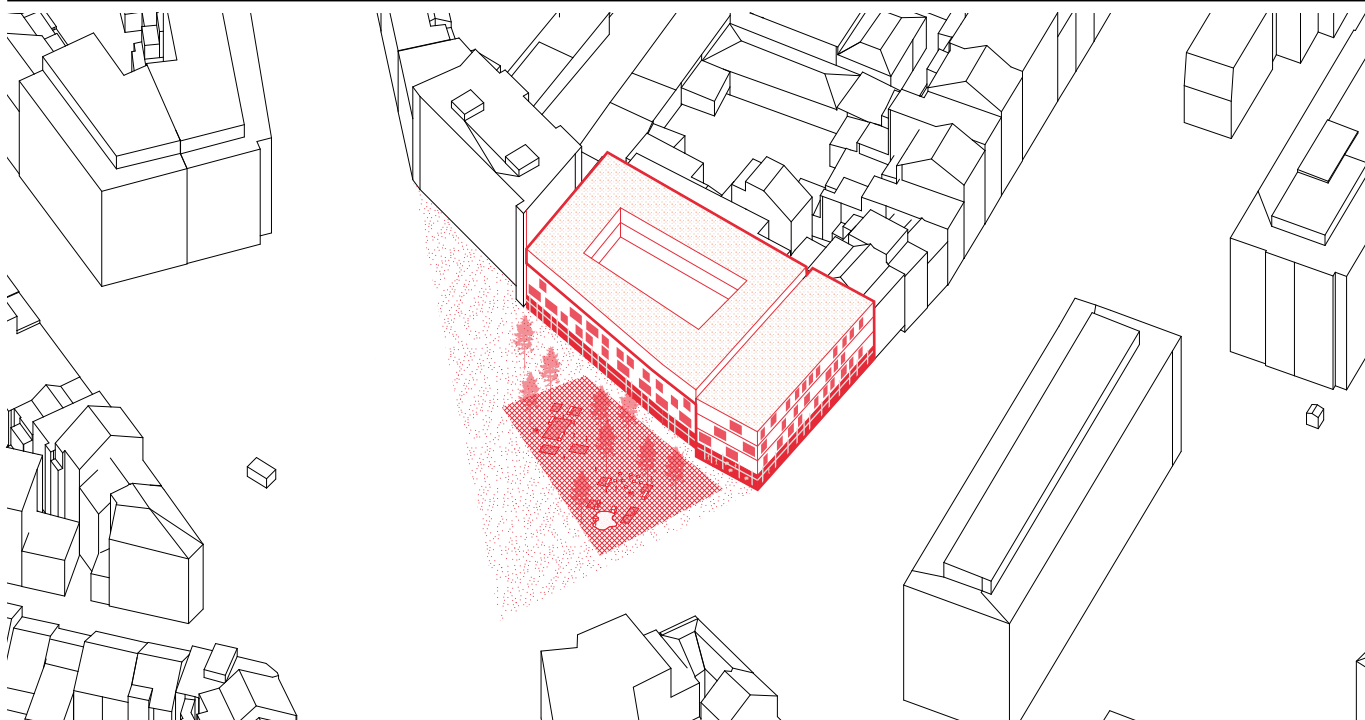
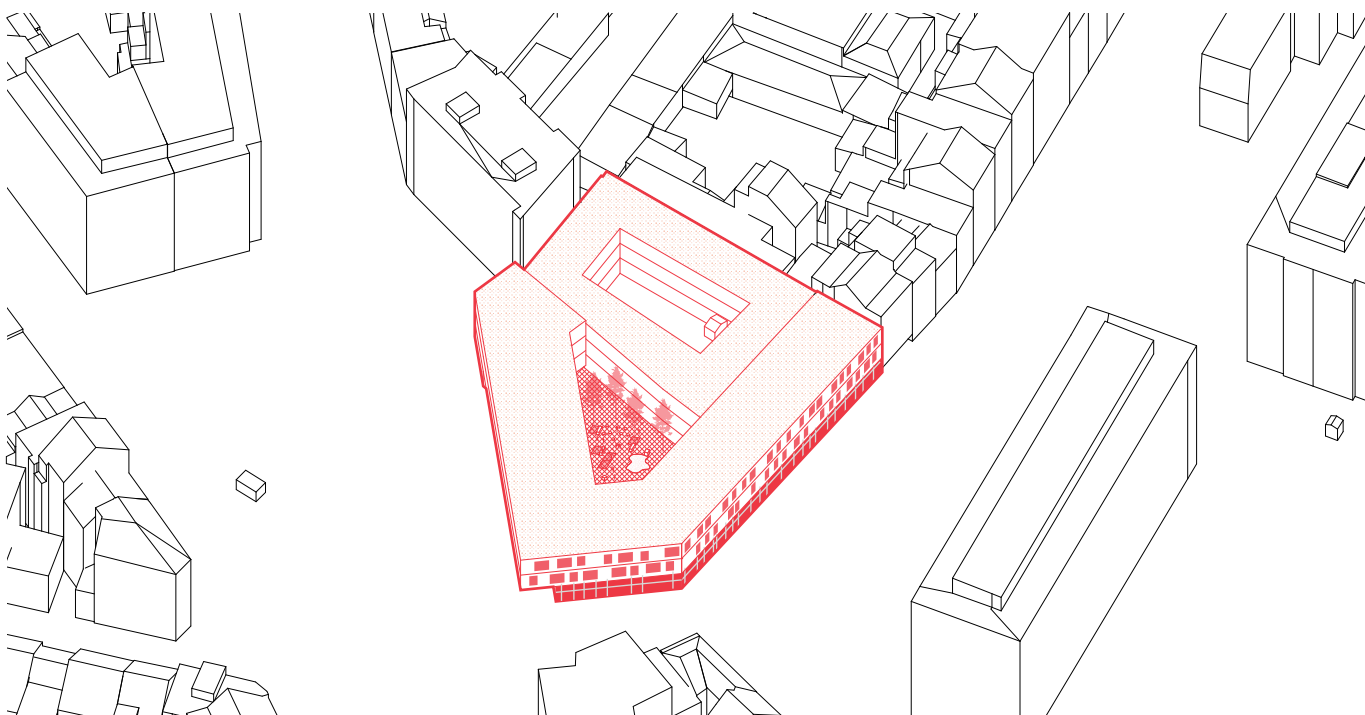


IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION - SCÉNARIO 2



CONDITION(S) DE OBJECTIFS

- Sortir de la situation actuelle et redonner une façade active et dynamique à cette partie de la place des Étang Noirs
- Proposer une programmation mixte avec des logements de qualité et des rez-de-chaussée actifs
- Étendre et requalifier l'espace public

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Montage de l'opération et financements à trouver et développer
- Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer le BMA dans le processus.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » A déterminer

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » Commune de Koekelberg
- » Commune de Molenbeek
- » CityDev
- » SAU
- » Perspective.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

- » Diversifier les logements en ce qui concerne les types et publics cibles, en lien avec les autres opérations de logement.
- » Viser l'exemplarité du bâtiment en tous points pour limiter au maximum son impact sur l'environnement.
- » En fonction des possibilités physiques des parcelles et bâtiments développés, préconiser le développement de logements adaptés ou adaptables aux PMR.
- » En fonction des possibilités physiques des parcelles et bâtiments développés, proposer des logements avec des espaces extérieurs (balcons ou terrasses).
- » Viser l'exemplarité en termes énergétiques.
- » Utilisation de matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés... Viser l'exemplarité.

- » Au vu de la très bonne desserte en transports en commun, demander une dérogation pour limiter le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire au développement de nouveaux logements.
- » Prévoir du stationnement vélo (et vélos cargo au vu de la taille des logements prévus) à destination des futurs locataires dans une partie du rez de chaussée.

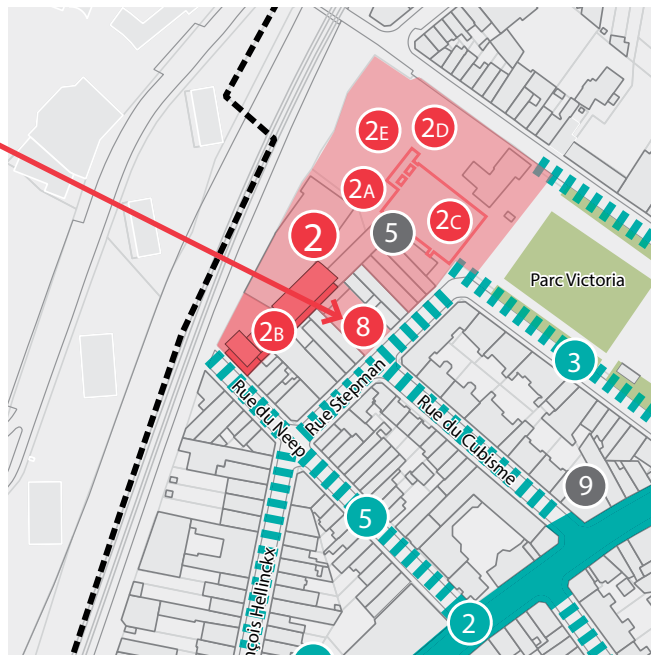


REF. 5 Réaffectation d'une imprimerie occupant l'ensemble d'un îlot en équipements • CQD Compas • en cours • Philippe Danhier Architectes + V+ • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 9 LOGEMENTS

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Stepman, 13
PARCELLES	152/04P2
SIT. EXISTANTE	Bâtiment incendié avec toiture écroulée
SUPERFICIE	495 m ² (Parcelle)
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone de forte mixité
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	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE PROJETÉE	± 1000 m ²
GABARIT	R+3
CONTENU	9 logements dont 2 de transit



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le bâtiment situé rue Stepman, 13 a fait l'objet d'une acquisition par les services communaux
- C'est un bâtiment totalement délabré dont la toiture s'est effondrée et qui laisse un trou béant dans l'îlot Neep–Stepman
- Via le programme PdV, une opération de logements a été montée par les services communaux sans que l'ensemble de l'opération ne soit encore financée.
- Demande de subside PdV - Axe 1 introduit fin 2021 ou début 2022.

DESCRIPTIF DU PROJET

Pour soutenir la création de logements dans le quartier, le CQD pourra apporter les compléments budgétaires nécessaires au montage de l'opération de création de logements au Stepman, 13.

L'attribution de ce marché de services pour la mission d'auteur de projet date de juillet 2021. En 2024, la démolition des pignons de la structure existante a été effectuée afin de sécuriser le site.

En mars 2024, une demande de subside via le programme de PDV Axe 1 a été introduite pour le financement de la construction.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants et usagers du quartier
- Les personnes qui cherchent à se loger dans le quartier.

OBJECTIF(S)

- Créer des logements communaux.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Le budget actuel est inférieur à l'estimation totale de l'opération, la commune doit s'engager à trouver d'autres subsides à hauteur de 1.102.567,37 euros et/ou à financer sur fonds propres. Un nouveau subside de Politique de la Ville pourrait, s'il est obtenu, couvrir une majorité des frais de construction du bâtiment.



Brugis ©



Séverin Malaud © urban.brussels

PORTEUR(S) DE PROJET

- ⇒ Commune de Koekelberg

PARTENARIATS

- ⇒ Parking.brussels (pour la création de parking vélos au rez-de-chaussée)
- ⇒ Bruxelles Environnement - facilitateur Bâtiment durable
- ⇒ La DU de Urban

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RELEVÉ GÉOMÈTRE			À DÉTERMINER
DÉMOLITION FAÇADE			8.754,35 €
ETUDE STABILITÉ			726,00 €

HONORAIRES ÉTUDES (ARCH. TS. BE. PEB. ACO)			140.000,00 €
TVA ÉTUDES 21%			29.400,00 €

CONSTRUCTION DE 9 LOGEMENTS COMMUNAUX (DONT 2 DE TRANSIT)	± 1000 M²	À DÉTERMINER	2.184.713,00 €
TVA 6%			131.083,00 €
CSS			À DÉTERMINER
RÉVISION DES PRIX ET IMPRÉVUS 20%			497.039,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			1.100.000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	86,42 %		950.597,79 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	13,58 %		149.402,21 €

SUBSIDE COMPLÉMENTAIRE À IDENTIFIER			À DÉTERMINER
-------------------------------------	--	--	--------------

2. OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DU MAILLAGE URBAIN

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	VOIR FICHES SUIVANTES
ID URBIS	VOIR FICHES SUIVANTES
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	VOIR FICHES SUIVANTES

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	VOIR FICHES SUIVANTES
CONTENU	VOIR FICHES SUIVANTES

Le scénario privilégié par par cette étude de mobilité repose sur :

- » la mise à sens unique de la rue Jean Jacquet, combinée à un filtre modal limitant le transit et favorisant les transports publics, les modes actifs et les services d'urgence ;
- » la requalification de la rue de Ganshoren, avec élargissement des trottoirs, intégration du chemin des écoliers, végétalisation et gestion intégrée des eaux pluviales.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

L'espace public constitue un levier central du Contrat de Quartier Durable Jacquet. Le quartier se caractérise par une forte densité, une population jeune et peu motorisée et des espaces publics peu qualitatifs, pour certains non réaménagés depuis plus de vingt ans.

L'étude de mobilité, finalisée en septembre 2023, met en évidence un trafic de transit important, des enjeux de sécurité routière, une faible qualité des cheminements piétons et cyclables et une desserte du bus 13 pénalisée par la congestion. Ces constats justifient une intervention visant à apaiser la circulation et à rééquilibrer le partage de l'espace public.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Habitants du quartier,
- » usagers quotidiens,
- » équipements publics,
- » écoles,
- » commerces,
- » entreprises locales.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'étude de mobilité (dont les résultats ont été communiqués en septembre 2023) vise la mise en œuvre progressive de ses orientations. Il poursuit les objectifs suivants :

- » amélioration du cadre de vie et de la sécurité routière ;
- » réduction du trafic de transit ;
- » requalification et partage plus équilibré de l'espace public ;
- » amélioration des performances environnementales.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- » L'étude vise à garantir le maintien de l'accessibilité aux équipements structurants du quartier (écoles, crèches, CPAS, maison communale, centre sportif, ateliers communaux) ainsi qu'aux entreprises nécessitant des livraisons.
- » Une attention particulière est portée à la ligne de bus 13, afin d'améliorer sa régularité et son efficacité en limitant le trafic de transit dans la maille de quartier.
- » Mise en œuvre par une équipe maîtrisant les enjeux de mobilité et d'espace public.
- » Phasage progressif et monitoring des reports de trafic sur les voiries adjacentes.
- » Coordination avec la Commune et les opérateurs de transport.

OBJECTIFS

- » Constituer un système d'espaces publics cohérent et qualitatif.
- » Favoriser une diversité d'usages et de publics.
- » Réduire les nuisances et améliorer la sécurité.
- » Renforcer les performances environnementales du quartier.

PORTEURS DE PROJET

- Commune de Koekelberg - Direction des travaux publics - Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIATS

- Parking.brussels
- Commerçants du quartier
- STIB
- Bruxelles Mobilité
- Atelier communal
- La police locale
- Bruxelles Environnement

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES EP ET MISE EN ŒUVRE			29.962 €
TVA ÉTUDES 21%			6.293 €

TOTAL			36.255 €
-------	--	--	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			36.255 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %		36.255 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %		-

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE. DÉSIGNATION D'UN BUREAU D'ÉTUDE POUR L'ÉTUDE MOBILITÉ
2022-2024	RÉALISATION DE L'ÉTUDE ET SUIVI

RECOMMANDATIONS RIE

- Intégrer la possibilité d'installer des bornes de recharge électrique (au moins le câblage) si travaux d'importance, en prévision de la sortie du thermique (2035).
- Intégrer une réflexion sur la localisation exacte des arrêts STIB qui peut être adaptée pour correspondre mieux aux aménagements.
- Intégrer une réflexion sur le stationnement vélo en voirie (sans oublier les cargos à certains endroits clefs) est aussi une opportunité de ce genre de projet, en lien entre autres avec les équipements alentours et activités proposées.

ÉTUDE SUR LES AMÉNAGEMENTS D'ESPACES PUBLICS FINANCÉS PAR LE CQD

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	VOIR FICHES SUIVANTES
ID URBIS	VOIR FICHES SUIVANTES
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	VOIR FICHES SUIVANTES

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	VOIR FICHES SUIVANTES
CONTENU	VOIR FICHES SUIVANTES

CONSTATS ET MOTIVATIONS

L'espace public est au centre des ambitions pour le CQD. Dans un quartier très dense où des parties entières de l'espace public n'ont pas bénéficié d'investissements depuis plus de 20 ans, il convient de mettre au goût du jour les profils et modes de fonctionnement des rues du quartier.

La ville est en constante évolution. Aujourd'hui il devient plus que jamais nécessaire de faire en sorte que l'espace public puisse bénéficier à tous et que toutes les mobilités puissent trouver leur place.

Le sud du périmètre est particulièrement problématique de ce point de vue étant donné des profils de voiries où plus de 70% de la largeur est uniquement dévolue au trafic routier et aux stationnements.

La recherche d'amélioration de l'espace public afin que celui-ci soit plus convivial avec des aménagements permettant d'apaiser le quartier apparaît nécessaire dans un quartier qui manque cruellement d'espaces de respiration.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les habitants et usagers du quartier

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- » Une communication publique aux différentes étapes du projet.
- » Désignation d'une équipe maîtrisant une diversité d'interventions sur l'espace public.
- » Inclusion des habitants, commerçant, écoles et des associations dans la définition précise des interventions à réaliser.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet a consisté dans le financement d'une étude pour

les espaces publics retravaillés dans le cadre du CQD. Une équipe pluridisciplinaire a été désignée en août 2023 : le bureau Lokus Landscape + New South (Studio Campus). L'avant-projet est actuellement en cours d'élaboration. Cette équipe est chargée de proposer des aménagements précis et cohérents pour les différentes interventions sur les espaces et sous-espaces du périmètre identifiés dans les fiches suivantes, et en cohérence avec les résultats de l'étude de mobilité.

La nature de la mission de cette étude est particulière, car elle se décline dans différentes zones du quartier et avec des interventions de natures différentes : réaménagement important, adaptation/upgrading qualitatif, amélioration des usages (mobiliers urbains, modules de jeux, etc), des continuités piétonnes, ou des performances environnementales (plantations, déminéralisation, amélioration de la biodiversité, gestion des eaux au niveau de l'espace public). L'objectif est de partir de l'existant pour améliorer le fonctionnement global des espaces publics.

Cette étude s'est faite sur base des conclusions de l'étude de mobilité (voir fiche 2.1A) qui a étudiée avec précision la question du sens du trafic sur l'axe Jacquet–Sainte Anne et la rue de Ganshoren. Celle-ci a permis notamment, de déterminer la nature des mesures en matière de réorganisation du trafic et de la présence automobile, dans une vision cohérente sur l'ensemble du quartier. Ce volet de l'étude a également été élaboré avec les habitants et les acteurs du quartier.

Dans la continuité de ces aménagements, les arrêts STIB pourraient être également mis aux normes PMR (hors budget CQD).

OBJECTIFS

- » Assurer une intervention cohérente sur l'ensemble des interventions afin de constituer un système d'espaces publics de qualité.
- » Améliorer les usages de l'espace public, dans une logique permettant d'accueillir une diversité plus grande de publics.
- » Améliorer les performances environnementales du quartier.
- » Réflexions sur l'éclairage de l'espace public.
- » Réflexions sur la gestion des eaux dans l'espace public (valorisation du tracé du Parucq et développement d'espaces végétales cohérentes avec le milieu humide ou semi-humide, tamponnage des eaux pluviales via des dispositifs paysagers, déminéralisation de l'espace public, décentralisation du rejet...)
- » Proposer une palette végétale indigène et une diversité d'espèces.

PORTEUR(S) DE PROJET

- Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIATS

- Parking.brussels
- Commerçants du quartier
- STIB
- Bruxelles Mobilité
- Bruxelles Environnement
- BMA
- DPC et DU d'Urban

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
FRAIS DE DÉFRAIEMENT 1,6 %			24.968 €
RELEVÉ DE GÉOMÈTRE			5.703,20 €

ÉTUDES HTVA			154.637,59 €
TVA ÉTUDES 21%			32.473,89 €
RÉVISION DE PRIX ÉTUDE - 10%			18.711,15 €
CSS			16.436,79 €
TVA CSS (21%)			3.451,73 €
RÉVISION DE PRIX CSS - 10%			1.988,85 €

TOTAL			258.371,20 €
-------	--	--	--------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			258.371,20 €
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	97,05 %		250.749,24 €
PART COMMUNE DE KOEKELBERG	2,95 %		7.621,96 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022-2023	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE.
2024-2025	RÉALISATION DE L'ÉTUDE ET SUIVI
2025	DÉPOT DE LA DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME
2026	OCTROI DU PERMIS D'URBANISME
2026-2027	ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE TRAVAUX
2027-2029	CHANTIER

RECOMMANDATIONS RIE

- Assurer un traitement cohérent de l'espace public au sein du quartier.
- Réaliser l'étude en lien avec Bruxelles Environnement notamment pour l'aspect gestion intégrée des eaux pluviales.
- Proposer une palette végétale variée et une diversité de types de plantations (arbres, buissons, herbacées...) afin d'assurer une meilleure adaptabilité et durabilité.
- Maximiser le CBS (coefficient de biodiversité par surface) des projets.
- L'étude devrait comprendre :
 1. La réalisation d'un inventaire des

- matériaux de déconstruction qui peuvent être réutilisés, réemployés ou recyclés pendant le projet ou au moins avant le chantier
- 2. L'optimisation de la gestion des matériaux sortants en fonction de cet inventaire
- 3. L'utilisation de matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...
- Analyser les compensations possibles pour pallier à la perte de stationnement en voirie.
- Intégrer la question des véhicules partagés dans l'étude, qui représente une opportunité d'optimiser la localisation et le nombre de stations villo.

AMÉNAGEMENT DE LA RUE JEAN JACQUET ET D'UNE PARTIE DE LA RUE DE L'ÉGLISE-SAINTE-ANNE

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Rue Jean Jacquet Partie d'une rue de l'Église-Sainte-Anne
ID URBIS	3000674 • 3000713 • 3000723 • 3000727 • 3000734 • 3000738 • 3000756 • 3000767 • 3000776 • 3000797 • 3000805 • 3000807 • 3000810 • 3000830
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Espace public dans un bon état. Aménagements minéralisés. Peu de places pour les mobilités actives.

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 7.185 m ²
CONTENU	Aménagements du profil de voirie

CONSTATS ET MOTIVATIONS

La rue Jean Jacquet et la rue de l'Église Sainte-Anne constituent l'axe central du quartier. Celui-ci accueille un trafic de transit important reliant le boulevard Léopold II et la chaussée de Gand.

De cette situation, il résulte une diminution de la qualité de vie de quartier étant donné :

- Les situations de saturation du trafic fréquemment observées et l'impact sur le vécu des habitants ;
- Les conflits d'usages entre les différents types de mobilités et notamment les mobilités actives qui peinent à trouver leur place ;
- Les trottoirs qui sont peu larges et pas adaptés aux PMR, poussettes et personnes âgées. Ici 70% du profil façade à façade est aujourd'hui dévolu au trafic automobile.

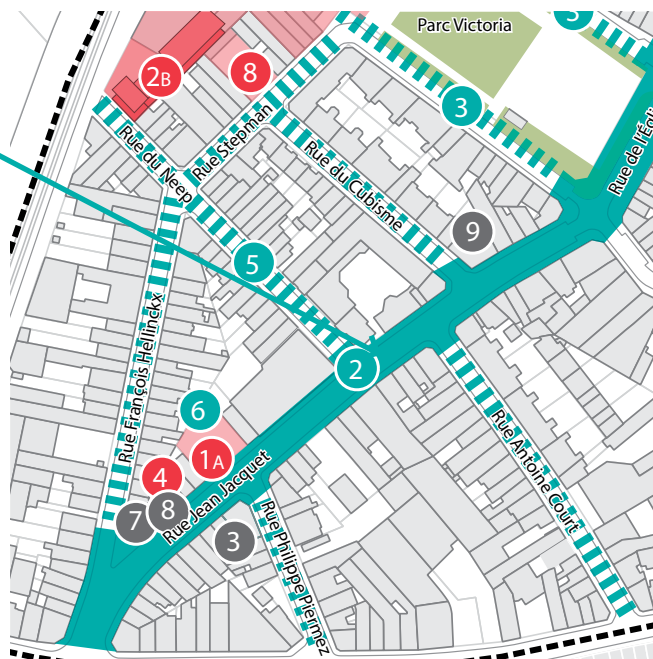
PUBLICS CIBLES

- Les habitants et usagers du quartier

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à requalifier la rue Jean Jacquet et le début de la rue de l'Église Sainte-Anne (devant le parc Victoria) en aménageant l'espace public suivant une logique de trois tronçons et via un passage à sens unique dans le sens sortant du quartier :

1. Gand-Jacquet : placette de quartier avec un large espace apaisé et davantage de place pour les piétons et mobilités actives.
2. Linéaire Jacquet : sortir de la logique de bandes de stationnement continues pour développer une



approche par poches. En lien avec cette stratégie, diminution de quelques 35 à 40 places de stationnement sur les 63 recensés sur cet axe (et sur les 1.022 que compte le quartier). Espaces réaménagés de plain-pied avec plantations dans l'espace public et aménagements conviviaux de celui-ci (bancs, ouvertures...)

3. Avant du parc Victoria : Le projet retravaille le lien entre le parc et la rue en élargissant l'espace public disponible et réalisant un espace de plain-pied avec des aménagements apaisés et conviviaux.
4. Deux parvis : En face de la future crèche et de la famille GES, seront aménagés des parvis offrant des espaces publics élargis.

L'un des objectifs est de faire en sorte que l'espace public soit mieux partagé. Aujourd'hui c'est le trafic automobile qui prend le dessus sur les autres usagers et autres mobilités.

En lien avec le meilleur partage de l'espace public, est développé un réseau de fraîcheur local via une déminéralisation, le développement de la végétalisation dans l'espace public, une attention particulière à la gestion de l'eau et pourquoi pas l'incitation au développement de façades végétalisées et l'installation de toitures vertes pour le développement de la biodiversité en ville.

Une étude de mobilité (voir fiche 2.1A) confirme les orientations proposées dans cette fiche et étudier précisément la question du passage à sens unique de la section allant de la tête du parc Victoria à la chaussée de Gand.



Brugis ©



Séverin Malaud © urban.brussels

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS

- Apaiser l'axe principal du quartier et proposer des aménagements conviviaux propices à l'amélioration du cadre de vie des habitants.
- Diminuer le trafic de transit qui contribue activement à la dégradation de l'axe Jean Jacquet—Eglise Sainte Anne.
- Développer une approche environnementale pour l'espace public (plantations, déminéralisation, amélioration de la biodiversité, gestion des eaux...).

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- La réalisation d'un plan de gestion adapté et validé par la DRU (Urban).
- Intégrer un plan de gestion des différents espaces végétalisés prévus par l'étude, pour assurer qu'ils soient gérés de manière optimale.
- Être à l'écoute de la nouvelle dynamique une fois les changements effectués pour ajuster si nécessaire.
- Le passage à sens unique analysé dans l'étude de mobilité concentre son approche uniquement sur les enjeux locaux.
- Accepter de sacrifier quelques places de stationnement (± 35 à 40 places sur les 1.022 que compte le quartier, représentant une réduction estimée entre 3,5 et 4%) afin d'améliorer la qualité de l'espace public du quartier.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIATS

- » Bruxelles Mobilité
- » Les commerçants de cette partie du quartier
- » L'école 'La Famille'
- » Bruxelles Environnement
- » Parking.Brussels

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 2.01B
TVA ÉTUDES 21%			
RÉFECTION D'UNE PARTIE DE LA VOIRIE EXISTANTE TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...) NOUVEAU PROFIL DE VOIRIE ET POSE D'UN NOUVEAU REVÊTEMENT AMÉNAGEMENTS - HTVA	± 6.200 M ²	± 202 €/M ² HT	1.448.496,00 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			304.184,16 €
ASSURANCE			28.969,92 €
RÉVISION DES PRIX 10%			175.268,02 €
TOTAL	± 6.200 M ²	± 237 €/M ² TTC	1.956.918,10 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			1.956.918,10 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		1.761.226,29 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10%		195.691,81 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2024	RÉALISATION DE ESQUISSE. VALIDATION DE L'ESQUISSE. RÉALISATION DE L'AVANT PROJET. VALIDATION DE L'AVANT PROJET. PRÉPARATION DES DOCUMENT DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME.
2025	DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2026	OCTROI DE PERMIS D'URBANISME RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2027 - 2028	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES. FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



REF. 6 Avenue Philippe Thomas - Schaerbeek • Photos © Citytools, Juin 2021



REF. 7 Maillage ludique à Saint-Gilles • 2017 • Suède 36



RECOMMANDATIONS RIE

- Dispositif pour éviter les rodéos urbain.
- Mobilité douce : arceaux à vélos.
- Au niveau du 3^{ème} tronçon: importance de prévoir la gestion de l'eau pluviale en voirie car cette partie se situe en zone d'aléa d'inondation élevé. L'optimal serait d'intégrer cette réflexion et des aménagements en fonction sur l'ensemble des tronçons.
- Réaliser des plantations arborées afin de limiter l'effet îlot de chaleur dans le quartier.

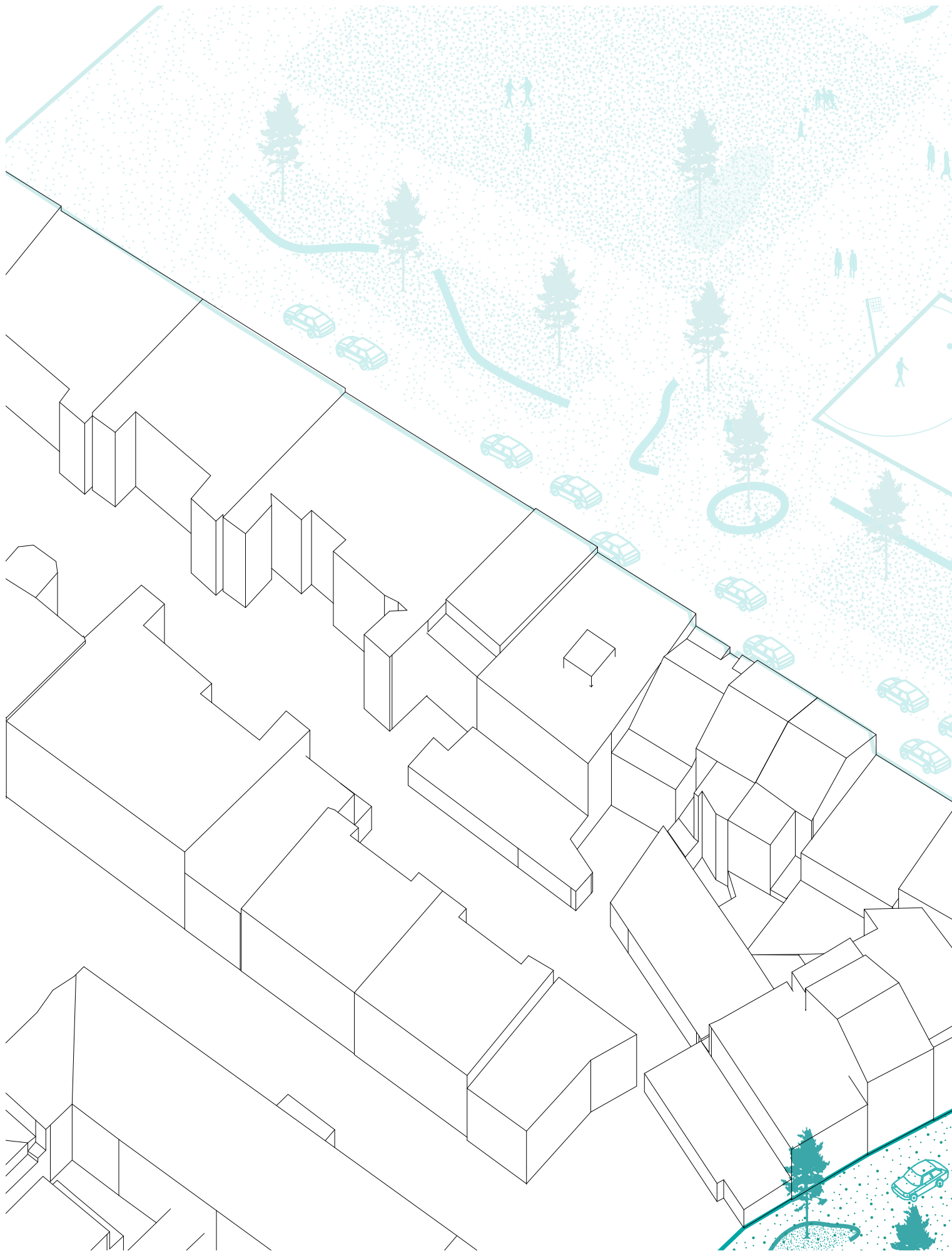
- Développer des éléments végétaux (et hydrauliques) en continuité entre le parc/place de l'Ouest et le parc Victoria.
- Maximiser la désimperméabilisation dans la limite du programme et des différents usages possibles.
- Choix de revêtements limitant les nuisances acoustiques et limitation de la vitesse à 30km/h.
- Assurer la vitesse commerciale des bus passant par la rue Jean Jacquet (ligne 13).
- Une étude de compensation de Parking.brussels est en cours de réalisation.









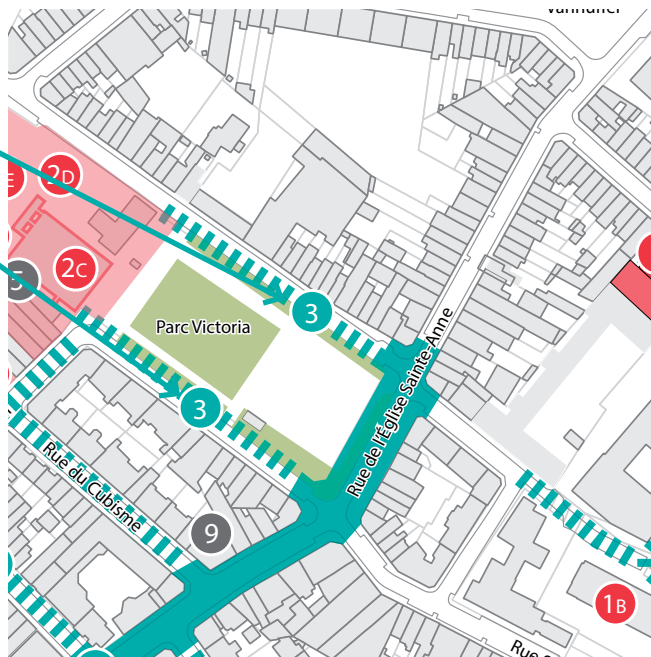




RÉAMÉNAGEMENT DES POURTOURS DU PARC VICTORIA

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Pourtour du parc Victoria
ID URBIS	3000891 • 3000872
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Espace public dans un bon état. Aménagements minéralisés. Trottoirs peu larges Aménagements défensifs qui isolent le parc du quartier.

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 900 m ²
CONTENU	Ouverture du parc sur le quartier



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans la situation actuelle, le rapport entre le parc et le quartier n'est pas optimal :

- » 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...)

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à retravailler le lien entre le parc et la ville en évitant les aménagements dont le langage est défensif et les haies qui coupent le lien entre ville et parc. Il s'agit d'étendre le parc et la végétalisation de l'espace public de $\pm 900\text{m}^2$.

Pour ce faire, la rue de Ganshoren pourra voir son trafic limité à un sens. Le stationnement sera maintenu de part et d'autre de la rue. L'aménagement de noue sera prévu également des deux côtés. Le nombre de place enlevées se situera entre 35 et 40 sur les 1022 places que compte le quartier, représentant une réduction estimée entre 3,5 et 4%.

Cela permettra dans le même temps, l'extension du domaine du parc et améliorera immédiatement le lien entre le quartier et le parc Victoria, plus grand espace vert du périmètre.

A l'image des évolutions du parc Bonnevie de Molenbeek (grandes grilles vers de petites grilles et enfin absence de grilles), le parc Victoria gagnera ainsi en qualité.

PUBLICS CIBLES

- » Les habitants et usagers du quartier

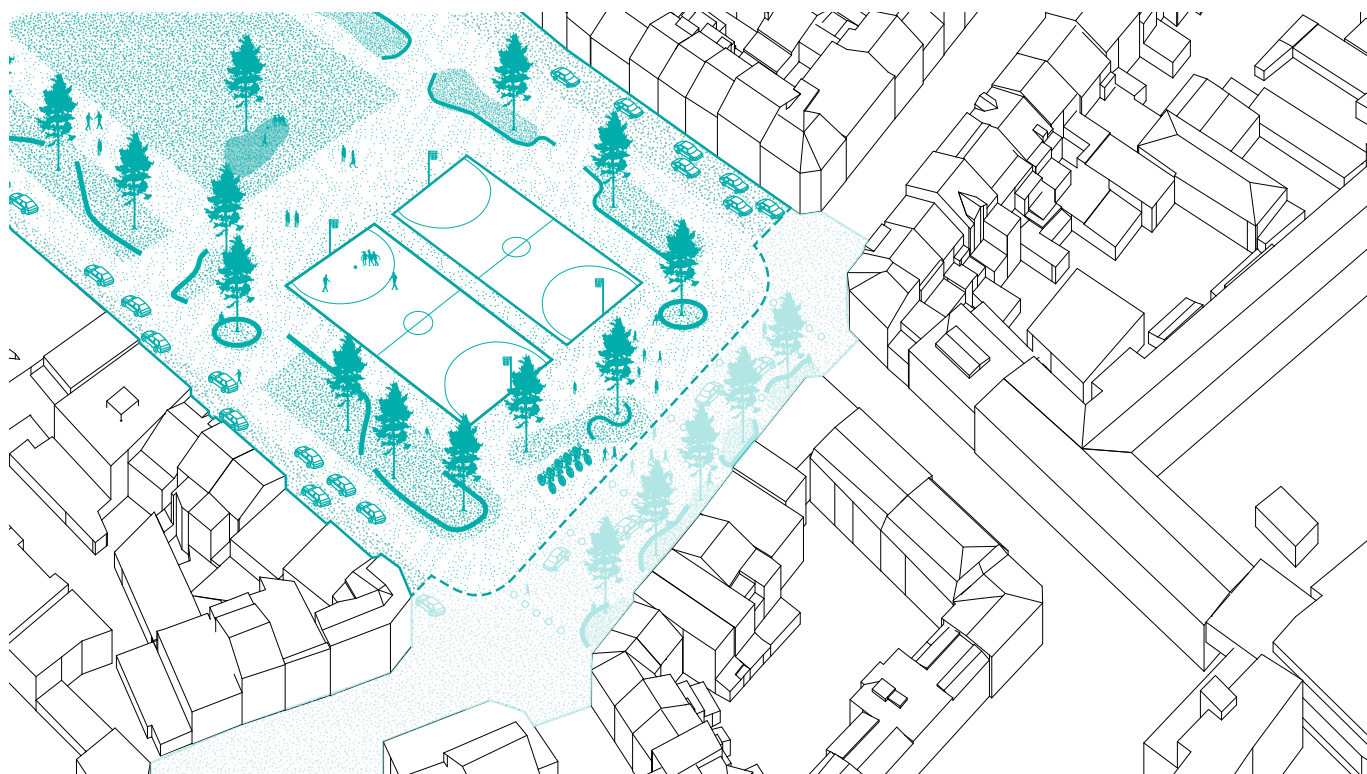


Brugis ©



Séverin Malaud © urban.brussels

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS

- Vers des meilleures interactions entre parc et ville.
- Vers de meilleurs aménagements paysagers des pourtours du parc.
- Développer une approche environnementale pour l'espace public (plantations, déminéralisation, amélioration de la biodiversité, gestion des eaux, valorisation du tracé du Parucq via la présence d'essences végétales du milieu humide ou semi-humide...)

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Prise en compte de l'étude menée via le CRU (chemin vert des écoliers).
- Passage de la rue de Ganshoren à sens unique (voir fiche 2.2).

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIATS

- » Parking.brussels
- » Commerçants du quartier
- » STIB
- » Bruxelles Mobilité
- » Vivaqua (pour les fontaines dans l'EP)
- » Bruxelles Environnement

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHES 2.01B
TVA ÉTUDES 21%			

AMÉNAGEMENT DU POURTOUR DU PARC VICTORIA - HTVA	± 900 M ²	± 142 €/M ² HTVA	127.440,00 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			26.762,40 €
ASSURANCE			2.548,80 €

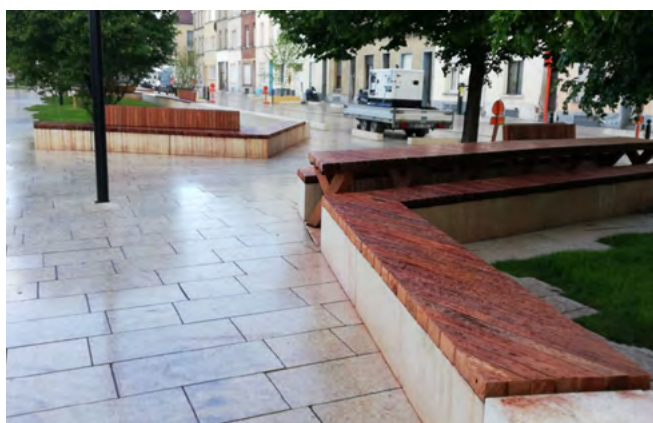
RÉVISION DES PRIX 10%			15.420,24 €
-----------------------	--	--	-------------

TOTAL	± 900 M ²	± 191 €/M ² TTC	172.171,44 €
-------	----------------------	----------------------------	--------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			172.171,44 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		154.954,30 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10%		17.217,14 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2024	RÉALISATION DE ESQUISSE. VALIDATION DE L'ESQUISS. RÉALISATION DE L'AVANT PROJET. VALIDATION DE L'AVANT PROJET. PRÉPARATION DES DOCUMENT DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME.
2025	DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2026	OCTROI DE PERMIS D'URBANISME RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2027 - 2028	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES. FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



REF. 8 Parc Bonnevie • 2019 • Suède 36 pour Bruxelles Environnement • Photos © Bruzz, 2019

RECOMMANDATIONS RIE

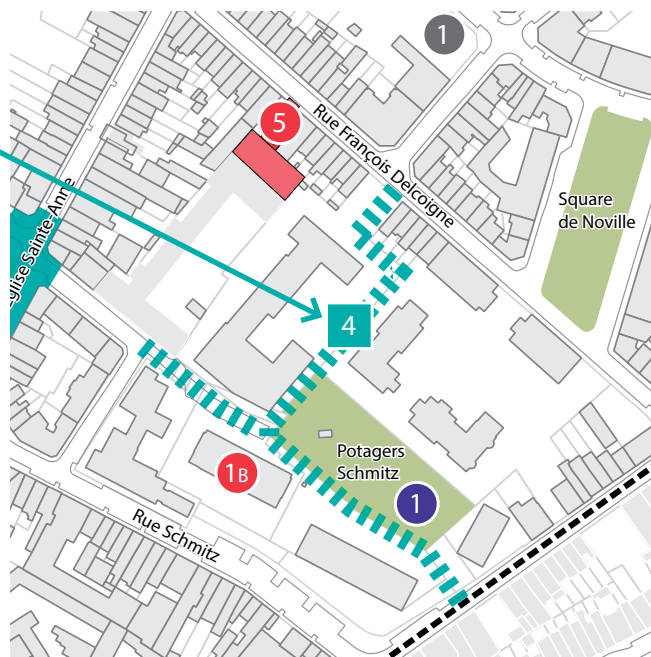
- ⇒ Importance de prévoir la gestion de l'eau pluviale dans ce projet car zone située en zone d'aléa d'inondation élevé.
- ⇒ Planter des espèces variées et diversité de types de plantations (arbres, buissons, herbacées...) afin d'assurer une meilleure adaptabilité et durabilité en cas de stress. Planter des espèces indigènes. Maximiser le CBS du projet.
- ⇒ Développer des éléments végétaux (et hydrauliques) en continuité entre la rue Jean Jacquet et l'îlot Neep-Stepman (projet 1.2) et la L28.

- ⇒ Maximiser la désimperméabilisation dans la limite du programme et des différents usages possibles. .
- ⇒ Choix de revêtements limitant les nuisances acoustiques et limitation de la vitesse à 30km/h.
- ⇒ Assurer la coordination avec les abords du projet d'extension du centre sportif Victoria.
- ⇒ Assurer le maintien d'une station Villo ainsi que des aires de dépôt en suffisance pour le développement de la mobilité douce partagée.
- ⇒ Si le langage défensif doit être atténué, il faut prendre en compte les problèmes de sécurité et de nuisances sonores nocturnes qui avaient amené à l'employer.
- ⇒ Prévoir du stationnement vélo et une borne de réparation dans ce point de repère du quartier

—OPÉRATION MIXTE— CHEMINEMENTS APAISÉS AU CŒUR DE L'ÎLOT SCHMITZ

DESSCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Îlot Schmitz
ID URBIS	3000764
PARCELLES	241K • 227K6 • 227H6 • 231T • 231V • 227M06
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Plus grand îlot ouvert du quartier pourtant peu lisible et visible.
PPAS	11/PPAS/167259 du 28 juin 1982

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 1.800 m ²
CONTENU	Traversée de l'îlot et connexions avec le quartier



CONSTATS ET MOTIVATIONS

L'îlot Schmitz est le plus grand îlot ouvert du quartier.

Majoritairement sur sol public, cet îlot vert est pourtant peu en lien avec le quartier et ses habitants.

Beaucoup de personnes ignorent l'existence de celui-ci et ne cessent de le contourner au quotidien. De nombreux habitants ignorent également l'existence des potagers collectifs qu'il abrite étant donné son caractère très introverti.

La raison principale de cette situation tient du fait que l'îlot est bordé de toutes parts par des grilles, grillages et autres aménagements défensifs qui le coupent du quartier.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants des logements sociaux de Log'Iris
- Les habitants et usagers du quartier

DESSCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à relier la rue des Tisserands (réaménagée en rue scolaire par ailleurs), la rue Schmitz en passant par l'intérieur d'îlot via des cheminements locaux et apaisés.

Les épaisseurs de ce passage se glissent à l'arrière de l'actuelle crèche Bonhomme (qui sera plus tard réaffectée en équipement de quartier) et les barres des logements Schmitz 5-7 et 11 et 13 (avec la crèche).

Via ce cheminement doux cyclo-piéton, on vise la mise en valeur des potagers collectifs sans y imposer de passage physique pour préserver la tranquillité des usagers et les potagers eux-mêmes.

Il s'agit d'améliorer le cadre de vie des habitants des logements sociaux notamment en permettant une connexion locale à travers l'îlot et en ouvrant celui-ci au quartier.

Dans la philosophie du chemin vert des écoliers du CRU6 qui vise à l'amélioration de l'axe rue de Ganshoren—îlot Schmitz—Rue Schmitz, cette opération bénéficie d'un co-financement CRU.

Enfin, il faudra bien prendre en compte le timing de l'opération et le déplacement à venir de la crèche. Il est probable que les espaces extérieurs de la crèche côté potager ne soient plus exploitables par cette dernière étant donné les délais CQD à respecter.

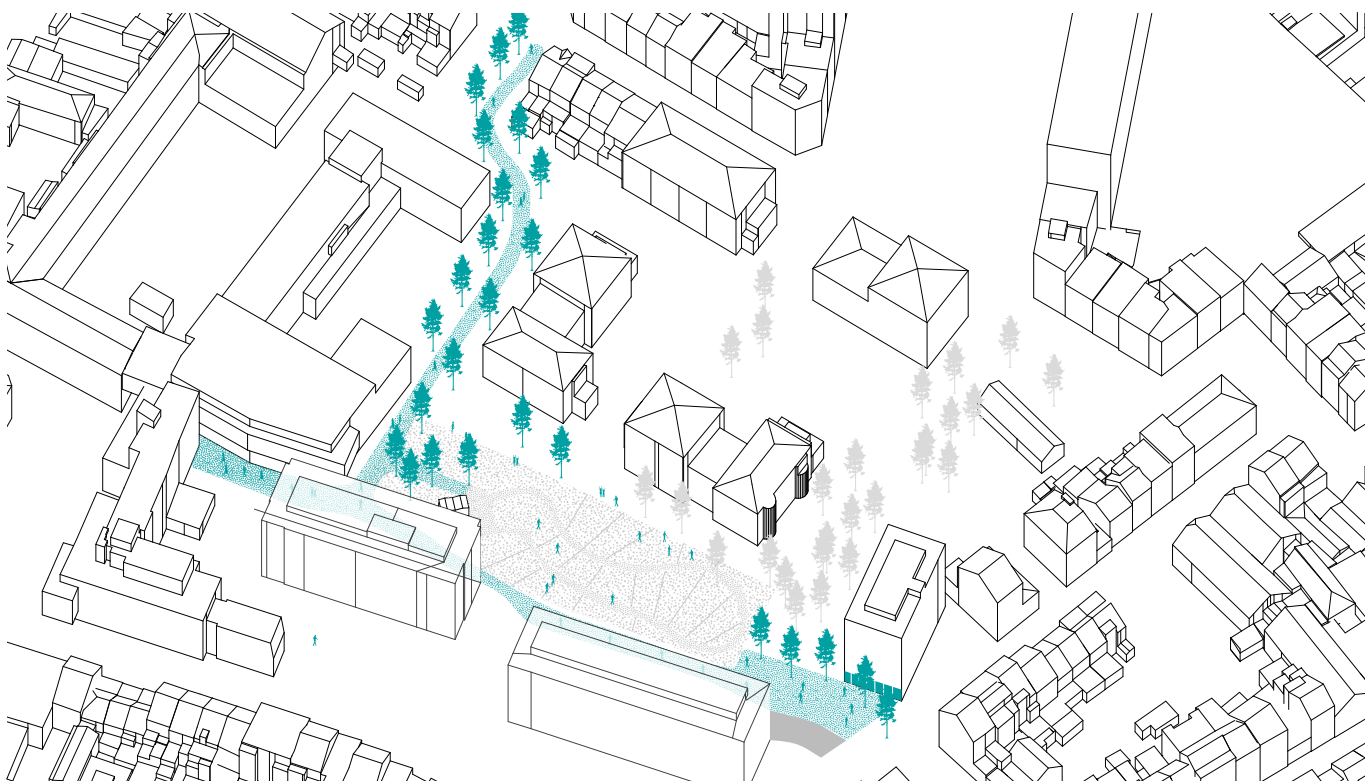


Brugis ©



CityTools ©

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS)

- Ouvrir l'îlot tout en préservant les qualités d'introversion actuelles (préserver les potagers et la tranquillité de ceux-ci).
- Sortir de la logique d'un espace public fractionné non continu et non lisible par les habitants et usagers en ouvrant l'îlot au quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Utiliser la possibilité de parcourir l'îlot sur sol public et proposer un tracé réaliste.
- Prendre en compte les nombreuses contraintes existantes comme la nécessité de maintenir des accès carrossables au home Jourdan et la volonté des potagistes de garder une forme d'intimité et de sécurité.
- Prise en compte du PPAS actif 11/PPAS/167259 du 28 juin 1982.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIATS

- » Log'Iris
- » CPAS
- » Les potagers Schmitz
- » Bruxelles Environnement

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			ÉTUDE EP + MOB VOIR FICHE 3.1
TVA ÉTUDES 21%			

AMÉNAGEMENTS DE L'ÎLOT SCHMITZ (TRAVERSÉES ET CONNEXIONS) HTVA	± 1.800 M ²	± 142 €/M ² HTVA	254.880,00 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			53.524,80 €
ASSURANCE			5.097,60 €

RÉVISION DES PRIX 10%			30.840,48 €
-----------------------	--	--	-------------

TOTAL	± 1.800 M ²	± 165 €/M ² TTC	344.342,88 €
-------	------------------------	----------------------------	--------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			164.342,88 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95 %		156.125,74 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	5 %		8.217,14 €

PART CRU 6			180.000 €
------------	--	--	-----------

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2024	RÉALISATION DE ESQUISSE. VALIDATION DE L'ESQUISS. RÉALISATION DE L'AVANT PROJET. VALIDATION DE L'AVANT PROJET. PRÉPARATION DES DOCUMENT DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME.
2025	DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2026	OCTROI DE PERMIS D'URBANISME RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2027 - 2028	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES. FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



REF. 9 Renforcement de la Coulée Verte • CQD Axe Louvain • 2019 Espaces Mobilités • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

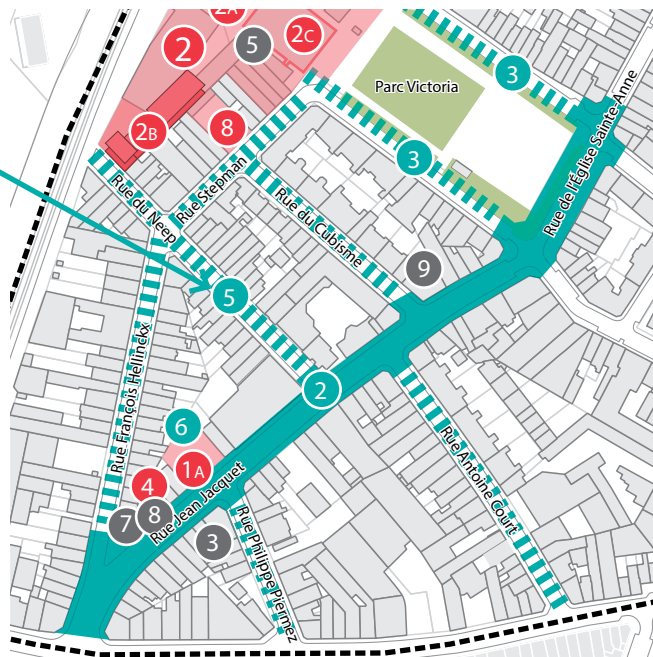
RECOMMANDATIONS RIE

- Le projet pourrait voir se développer des arbres fruitiers, petits fruits, pieds d'arbres ou parterres produisant de la nourriture locale, par exemple en lien avec les potagistes.
- Importance de prévoir la gestion de l'eau pluviale dans ce projet car zone située en zone d'aléa d'inondation faible à moyen.
- Planter des espèces variées et diversité de types de plantations (arbres, buissons, herbacées...) afin d'assurer une meilleure adaptabilité et durabilité en cas de stress. Planter des espèces indigènes. Maximiser le CBS du projet.
- Prolonger le projet, ou au moins les éléments végétalisés, sur la rue des Tisserands, pour réaliser un réel lien végétal entre l'îlot Schmitz, la rue Jean Jaquet, le parc et la L28, dont la végétalisation sera renforcée via les projets [1.2](#), [2.2](#) et [2.3](#).
- Maximiser la désimperméabilisation.
- Intégrer la problématique des sorties de camions en cohabitation avec des cheminements piétons et PMR.

RÉAMÉNAGEMENTS PONCTUELS DU RÉSEAU DE RUES LOCALES DU SUD DU PÉRIMÈTRE

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Rue François Hellinckx • Rue du Neep • Rue Stepman • Rue du Cubisme • Rue Antoine Court • Rue Philippe Piermez
ID URBIS	3000701 • 3000703 • 3000752 • 3000763 • 3000770 • 3000819 • 3000838 • 3000848 • 3000878 • 3000881
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Espace public dans un relativement bon état. Aménagements minéralisés. Peu de places pour les mobilités actives. Des réaménagements qui n'ont pas été repris depuis plus de 20 ans.

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 1.000 m ²
CONTENU	Réaménagements ponctuels et végétalisation de l'espace public



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans la situation existante, les rues du sud du périmètre du CQD Jacquet n'ont pas fait l'objet d'aménagements et de rénovations depuis plus de 20 ans.

Si l'espace public est maintenu en bon état général par les services communaux, certains profils sont problématiques avec peu d'espaces végétalisés et beaucoup de place laissée au trafic routier (circulation et stationnements).

Dans la totalité des cas, plus de 60% du profil de voirie est utilisé par le trafic automobile et le stationnement. Les profils sont de 11m de façade à façade avec des trottoirs de 2m de part et d'autre.

Etant donné les évolutions des villes, se présente la nécessité d'intervenir pour améliorer ces espaces publics de proximité et permettre de développer une approche permettant un meilleur partage de l'espace public.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à des améliorations légères des trottoirs, oreilles de trottoirs et des rues locales du quartier Jacquet.

Il s'agit de travailler main dans la main avec les services communaux et en fonction des relevés de terrain pour éviter un saupoudrage trop important. Ainsi, cette opération pourra se limiter à quelques zones stratégiques identifiées en amont.

Un atelier intitulé « Embellissons nos façades » s'est d'ailleurs tenu en mai 2024, en présence notamment des auteurs de projet de l'opération d'aménagement des espaces publics, Lokus Landscape et New South.

PUBLICS CIBLES

➔ Les habitants et usagers des rues concernées.



Brugis ©



Séverin Malaud © urban.brussels

OBJECTIFS)

- Améliorer les espaces publics de proximité.
- Rendre les rues accessibles au SIAMU par l'adaptation des oreilles de trottoirs selon les girations des camions de pompiers.
- Permettre de végétaliser l'espace public et retravailler ponctuellement celui-ci pour l'apaiser.
- Réflexions sur la gestion des eaux dans l'espace public (valorisation du tracé du Parucq et développement d'espaces végétales cohérentes avec le milieu humide ou semi-humide, tamponnage des eaux pluviales via des
- Dispositifs paysagers, déminéralisation de l'espace public, décentralisation du rejet...)

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Éviter le saupoudrage et privilégier des actions limitées sur des zones spécifiques qui doivent être identifiées via l'étude de la fiche [31](#).
- Travailler main dans la main avec le service de communication de la commune pour proposer aux habitants de participer à cette action de végétalisation de leur rue.
- Profiter des bâtiments communaux ou publics dans les rues en question pour lancer une dynamique positive de changement et donner l'exemple.

PORTEUR(S) DE PROJET

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

PARTENARIATS

- » Bruxelles Mobilité
- » Bruxelles Environnement
- » ASBL du quartier
- » Lokus Landscape + New South (Studio Campus)

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHES 2.01B
TVA ÉTUDES 21%			

AMÉNAGEMENTS PONCTUELS DANS LES RUES LOCALES DE LA PARTIE SUD DU PÉRIMÈTRE	± 1.000 M²	± 142 €/M² HT	141.600,00 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			29.736,00 €
ASSURANCE			2.832,00 €

RÉVISION DES PRIX 10%			17.133,60 €
-----------------------	--	--	-------------

TOTAL	± 1.000 M²	± 165 €/M² TTC	191.301,60 €
-------	------------	----------------	--------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			191.301,60 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		172.171,44 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10%		19.130,16 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2024	RÉALISATION DE ESQUISSE. VALIDATION DE L'ESQUISS. RÉALISATION DE L'AVANT PROJET. VALIDATION DE L'AVANT PROJET. PRÉPARATION DES DOCUMENT DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME.
2025	DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2026	OCTROI DE PERMIS D'URBANISME RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2027 - 2028	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES. FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



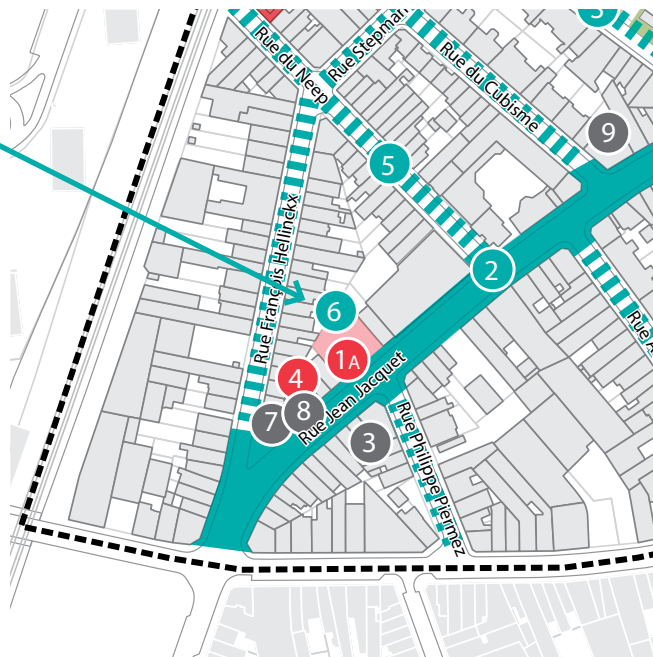
REF. 10 Rue des Fortifications + Rue de Lisbonne • CQ Parc – Alseberg, Saint-Gilles • 2019 • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

- Planter des espèces variées et diversité de types de plantations (arbres, buissons, herbacées...) afin d'assurer une meilleure adaptabilité et durabilité en cas de stress. Planter des espèces indigènes. Maximiser le CBS du projet.
- Maximiser la désimperméabilisation.
- Établir un plan de circulation cohérent avec les objectifs du plan Good Move.

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Rue Jean Jacquet, 45
PARCELLE	158/02R4
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Terrain public à viabiliser

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 300 m ²
CONTENU	Aménagements du profil de voirie
INVENTAIRE SOL	Catégorie 2



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans la situation actuelle, le manque de plaine de jeux dans le quartier est clairement identifié par toutes les instances travaillant sur le sujet (Bruxelles Environnement pour le maillage jeux, la commune pour le bien-être des habitants...)

La saturation des espaces existants (Herkoliers, Victoria) témoigne de la nécessité de développer de nouvelles zones destinées aux petits du quartier.

Le terrain situé rue Jean Jacquet, 45 est une propriété communale à viabiliser et qui pourra être utilisée pour pallier à la demande en plaine de jeux de quartier.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à la création d'un espace extérieur ludique qui permette le jeu libre en intérieur d'îlot de ± 300 m². Celle-ci sera en lien à la fois avec les aménagements de la rue Jean Jacquet (voir fiche 2.2) et la nouvelle crèche communale (voir fiche 1.1A), tous deux financés via le CQD.

Cette plaine de jeux sera gérée par les employés communaux qui en assureront les ouvertures et fermetures à heures fixes sur le modèle de ce qui se pratique dans de nombreux espaces publics bruxellois.

Il s'agit de pallier à la demande présente de création de nouveaux espaces pour les petits koekelbergeois du quartier et également de proposer de nouveaux espaces ouverts de proximité.

Le terrain a fait l'objet de travaux de dépollution entre février et juillet 2023. Si les estimations initiales ont été dépassées, notamment en raison de la quantité de terres à évacuer et du traitement spécifique requis au regard de la pollution constatée, des subsides ont été sollicités et obtenus auprès de Bruxelles Environnement, permettant la prise en charge des coûts liés à la dépollution.

PUBLICS CIBLES

- Les enfants du quartier.
- Les familles en recherche de plaine de jeux où faire jouer leurs enfants.
- Les habitants et usagers de la crèche.
- Les personnes qui occuperont la salle polyvalente au rez-de-chaussée

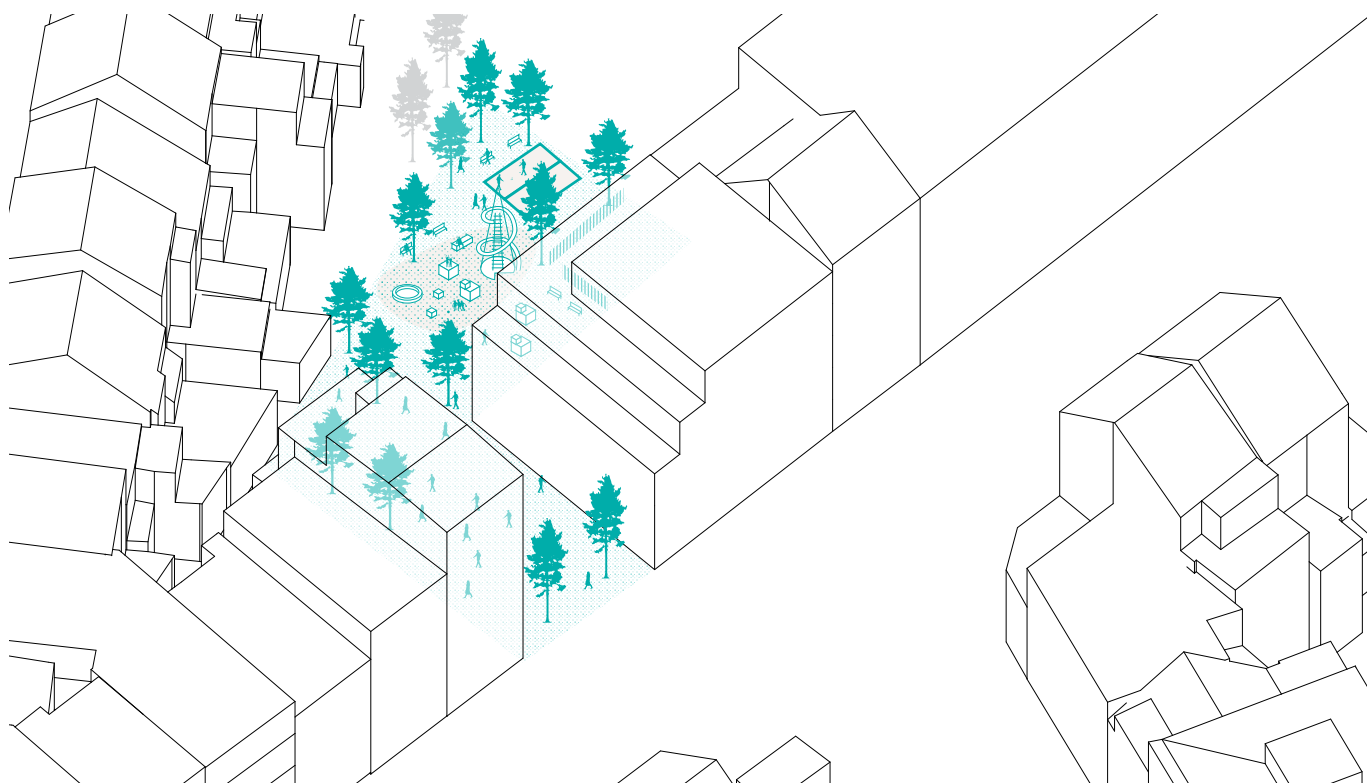


Brugis ©



Séverin Malaud © urban.brussels

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS)

- Travailler sur la question du maillage jeux dans le quartier en vue d'atteindre les objectifs de Bruxelles Environnement qui fixe la création de deux plaines de jeux avant 2025 pour pallier à la demande très forte dans le quartier.
- Monter une opération jointe avec la crèche de la fiche 11A et développer un pôle petite enfance.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule de coordination des crèches et espaces publics

PARTENARIATS

- » Cellule maillage jeux de Bruxelles Environnement
- » ONE
- » Bruxelles Environnement - Facilitateur Eau
- » Ateliers communaux
- » Equipe des crèches communales
- » DPC et DU d'Urban

PLAN FINANCIER

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			9.384 €
TVA ÉTUDES 21%			1.970,64 €
RÉVISION DE PRIX ÉTUDE - 10%			1.135,46 €

RELEVÉ GÉOMÈTRE			6.431,07 €
-----------------	--	--	------------

AMÉNAGEMENT DE L'INTÉRIEUR D'ÎLOT DE LA DENT CREUSE JEAN JACQUET, 45 AMÉNAGEMENT D'UNE PLAINE DE JEUX	± 400 M²	± 276 €/M² HT	110.400 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			23.184 €
RÉVISION DES PRIX TRAVAUX 10%			13.358,40 €
CSS			1.104,00 €
TVA CSS 21%			231,84 €
RÉVISION DE PRIX CSS 10%			133,59 €
ASSURANCE			2.760,00 €

TOTAL	± 400 M²	± 425 €/M² TTC	170.093 €
-------	----------	----------------	-----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			170.093 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		153.083,70 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10%		17.009,30 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2023-2024	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET.
2025	DÉBUT DE L'ESQUISSE . FINALISATION DE L'ESQUISSE. 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.
2026-2027	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES POUR LES TRAVAUX.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2028	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2029	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIERES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2028	USAGES ET ÉVALUATION.



REF. 11 Impasse des Moineaux • CQD Maelbeek • 2021 • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

- Choisir les équipements ludiques à développer de manière cohérente avec les autres plaines du quartier afin d'offrir un panel d'équipements pour tous les âges et tous les genres et répondre au mieux à la carence.
- Viser la gestion de l'eau de ruissellement à l'échelle de la parcelle. L'eau peut être un élément ludique à intégrer à l'aire de jeu.
- Mise à disposition d'une fontaine d'eau potable au rez du bâtiment (extérieur).
- Aménager l'espace extérieur en favorisant la biodiversité tout en assurant la sécurité des enfants. Des activités pourront être développées par les puéricultrices sur ce thème.
- Attention au fait que la parcelle est en catégorie 4 dans l'inventaire sol de Bruxelles Environnement (RES). Des restrictions pourraient avoir lieu. Cela peut imiter le potentiel des activités qui peuvent y être menées. Des subventions peuvent être demandées à Bruxelles Environnement pour la dépollution.
- Limiter l'accès en soirée et la nuit pour éviter les nuisances sonores pour les riverains.
- Intégrer des emplacements de stationnement vélo s'ils ne sont pas installés en rue devant la crèche.
- Attention spécifique à l'accessibilité PMR (poussettes...) et au confort des accompagnants (assises, accès...)

3. OPÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

CONSTATS ET MOTIVATIONS

L'accès actuel au potager Schmitz repose sur des chemins peu lisibles et contraignants, limitant son ouverture à un public plus large et freinant le développement de liens avec le quartier. L'amélioration de l'accessibilité apparaît dès lors comme un prérequis pour renforcer l'usage, l'inclusivité et la visibilité des potagers, tout en respectant leur fonctionnement existant.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste en la réalisation d'une rampe d'accès au potager Schmitz, permettant un accès confortable, sécurisé et inclusif pour l'ensemble des usagers. L'intervention vise à améliorer la connexion entre le potager et l'espace public, sans remettre en cause l'organisation interne ni la gestion actuelle du site.

Cette rampe constituera un levier d'ouverture progressive du potager vers le quartier, en facilitant les visites, les activités ponctuelles et les collaborations existantes ou à développer avec les écoles, le CPAS, les ASBL locales et les habitants.

L'intervention s'inscrit dans une logique de valorisation des espaces cultivés existants, en cohérence avec les principes de l'approche Good Food de Bruxelles Environnement, en favorisant l'accessibilité à une alimentation locale, saine et durable.

OBJECTIF(S)

- » Améliorer l'accessibilité universelle aux potagers collectifs.
- » Renforcer l'inclusivité des usages et des publics.
- » Faciliter les liens entre les potagers et le quartier.
- » Soutenir les dynamiques locales autour de l'alimentation durable et du Good Food.
- » Valoriser les potagers comme espaces de respiration dans un quartier fortement minéralisé.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Concertation étroite avec les potagistes actuels et respect du fonctionnement existant.
- » Intégration soignée de la rampe dans le site, tant sur le plan fonctionnel que paysager.
- » Articulation avec les acteurs locaux (écoles, ASBL, CPAS, habitants) pour favoriser l'appropriation du lieu.



FIG. 4 Entrée des potagers Schmitz • Îlot Schmitz • Photo : Citytools, Avril 2021



FIG. 5 Intérieur des potagers Schmitz • Îlot Schmitz • Photo : Citytools, Avril 2021

PORTEUR(S) DE PROJET

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

PARTENAIRES

- » ASBL 'Début des haricots'
- » Réseau des maîtres maraîchers
- » Bruxelles Environnement

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
SUPPORT POUR LES POTAGERS COLLECTIFS			40.000 €

TOTAL			40.000 €
-------	--	--	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			40.000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100%		40.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG			

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
40.000 €	5.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	5.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2024	RÉALISATION DE ESQUISSE. VALIDATION DE L'ESQUISS. RÉALISATION DE L'AVANT PROJET. VALIDATION DE L'AVANT PROJET. PRÉPARATION DES DOCUMENT DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME.
2025	DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2026	OCTROI DE PERMIS D'URBANISME RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2027 - 2028	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES. FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le projet est motivé par les constats actuels suivants :

- » Le périmètre manque cruellement d'espaces verts et d'arbres en bonne santé ;
- » Les tracés longilignes des rues du quartier sont compatibles avec la plantation d'arbres d'alignement permettant d'augmenter le couvert végétal du quartier.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération vise la plantation de ± 20 beaux sujets dans le périmètre du CQD. Elle se décline en trois temps :

1. Étude de plantation d'arbres permettant de déterminer les meilleures zones de plantations et la quantité d'arbres à implanter dans l'espace public (on visera environ une vingtaine de beaux sujets). Cette étude devra être réalisée de concert et en lien direct avec les études des opérations sur l'espace public (31, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6);
2. La plantation en elle-même avec délimitation de fosses de plantations en pleine terre confortables et permettant aux arbres de grandir et s'épanouir dans un environnement urbain assez largement minéralisé. De même, il est nécessaire d'insister sur la qualité du substrat. Celui-ci devra être fertile (riche en matière organique et en éléments minéraux assimilables par l'arbre), présenter une texture et une structure stable et aérée propice à la rétention de l'eau, et être vivant (bonne activité biologique), pour favoriser le développement du système racinaire et ainsi l'ancrage de l'arbre ;
3. Suivi d'arrosage pendant au moins 2 ans.

Dans cette opération, on vise la plantation d'arbres d'espèces indigènes. Etant donné l'environnement urbain, des sujets trop jeunes ne résisteraient pas nécessairement à l'intensité des passages et les incivilités inhérentes. C'est pourquoi on privilégiera des arbres ayant déjà grandi en pépinière et plus résistants.

Les rues Jules Debecker, la partie nord de la rue de l'Église Sainte Anne, la rue François Delcoigne, les axes importants pour le quartier, sont pour le moment moins végétalisés, accueillent moins d'arbres que la rue Emile Sergijsels par exemple. Pourtant les profils façade à façade sont compatibles avec une implantation plus importante d'arbres.

Au besoin et en fonction des conclusions de l'étude, on pourra remplacer quelques sujets aujourd'hui dans un mauvais état. Si les arbres sont malades ou en trop mauvaise santé, il sera utile de les remplacer.



Cette opération s'inscrit par ailleurs dans l'optique d'avoir une bonne qualité de sol pour assurer la plantation et la survie des arbres. A ce titre l'indicateur IQSB pourra être utilisé.

OBJECTIF(S)

- » Végétalisation de l'espace public.
- » Augmenter le couvert végétal du quartier en plantant une série de beaux sujets dans le périmètre du CQD.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Complétude de l'étude réalisée en amont de la plantation des arbres.
- » Bonne sélection des sujets à planter.
- » Suppressions ponctuelles de places de parking pour plantation d'arbres
- » Suivi régulier des nouveaux sujets plantés.

PORTEUR(S) DE PROJET

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

PARTENAIRES

- ⇒ Bruxelles Environnement en collaboration directe avec son facilitateur nature et facilitateur sol

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES			7.500 €
TVA ÉTUDES 21%			1.575 €

PLANTATION D'ARBRES DANS L'ESPACE PUBLIC (± 20 BEAUX SUJETS)			54.483 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			11.442 €

TOTAL			75.000 €
-------	--	--	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE			
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG			

PART BUDGET COMMUNAL EXCEPTIONNEL	100%		75.000 €
-----------------------------------	------	--	----------

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
75.000 €	9.375 €	17.750 €	17.750 €	17.750 €	9.375 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2024	RÉALISATION DE ESQUISSE. VALIDATION DE L'ESQUISS. RÉALISATION DE L'AVANT PROJET. VALIDATION DE L'AVANT PROJET. PRÉPARATION DES DOCUMENT DE DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME.
2025	DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2026	OCTROI DE PERMIS D'URBANISME RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2027 - 2028	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES. FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

RECOMMANDATION RIE

- ⇒ Favoriser les rues du périmètre encore peu arborées

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans la situation actuelle, le quartier est très minéralisé.

Les façades végétalisées participent au maillage vert ainsi qu'aux couloirs biologiques d'une zone urbanisée.

De tels dispositifs ont déjà été mis en place par les habitants des rues de la Tannerie, Albert Dillie et Jules Debecker dans le CQ 'Vanhuffel'. Les résultats positifs de ces initiatives se voient encore aujourd'hui dans les rues dont les façades ont pu bénéficier de ce programme.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à prolonger les initiatives mises en place dans le CQ 'Vanhuffel' en végétalisation des façades au sein du quartier grâce à l'installation de plantes grimpantes.

Il s'agit également d'une aide complémentaire aux primes communales existantes et permettant l'embellissement des façades.

Les façades pourront être identifiées dans le cadre d'un appel à manifestation organisé par l'équipe du CQD et à destination des habitants-propriétaires du quartier. Il s'agit d'identifier une trentaine de façades qui pourront bénéficier de ce programme.

Les dispositifs de plantes grimpantes seront installés par les jardiniers communaux et en fonction de leur expertise.

OBJECTIF(S)

- » Verdurisation et embellissement des façades et des trottoirs du quartier.
- » Amélioration du cadre de vie dans le quartier.
- » Enclenchement d'une dynamique d'embellissement et d'appropriation positive de l'espace public.
- » Renforcement de l'identité du quartier par ses habitants et utilisateurs.



FIG. 6 Exemple d'une façade végétalisée via le CQ Vanhuffel • Rue Van Bergen
Photo : Streetview Google, Avril 2019

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Identification des façades bénéficiant de ce programme via un appel à manifestation à destination des habitants-propriétaires.
- » Soutien des jardiniers communaux pour l'installation des dispositifs.

EXEMPLE DE PROJET

- » Végétalisation des façades par les saintgillculteurs.

PORTEUR(S) DE PROJET

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

PARTENAIRES

- ⇒ Commune de Koekelberg.
Département développement stratégique.
Service Développement Durable.
- ⇒ Bruxelles Environnement via son facilitateur nature

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
VÉGÉTALISATION DES FAÇADES			10.000 €

TOTAL			10.000 €
-------	--	--	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE			
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG			

PART BUDGET COMMUNAL EXCEPTIONNEL	100%		10.000 €
-----------------------------------	------	--	----------

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
10.000 €	1.250 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	1.250 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021-2024	—
2025	APPEL À MANIFESTATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUARTIER RETENUS POUR LE PROJET
2025	INSTALLATION DES PLANTES GRIMPANTES
2025	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2025	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2026	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD

RECOMMANDATIONS RIE

- ⇒ Installer des plantes qui ne mettent pas en péril les caractéristiques architecturales des constructions (éviter le lierre...).

4. ACTIONS DE REVITALISATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

**PORTEURS DE PROJET
IDENTIFIÉS VIA UN 1^{ER} APPEL
À PROJETS (4.1, 4.2 ET 4.3)**

**OU PRÉ IDENTIFIÉ POUR UNE
ACTION PRÉCISE (4.4)**

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Les difficultés d'accès aux sports sont une problématique du quartier.
- » Le centre sportif Victoria est saturé, hors la demande reste forte.
- » L'ASBL BBJJA est très active au sein du quartier. Elle est connue et reconnue par tous comme une structure dynamique permettant d'étendre les activités proposées pour les enfants et habitants et usagers du quartier.
- » En plus de cours de jiu-jitsu brésilien, cette ASBL fait un véritable travail de cohésion sociale au quotidien en diversifiant les activités et initiatives proposées à destination de ses usagers (petits et grands)

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet du BBJJA vise à prolonger et renforcer ses activités à Koekelberg en s'inscrivant pleinement dans la dynamique du Contrat de Quartier Durable Jacquet. L'objectif est d'offrir aux enfants et aux jeunes du quartier un cadre structurant et inclusif à travers plusieurs axes :

- » Apprendre le jiu-jitsu pour s'exprimer
Combinaison de cours de jiu-jitsu brésilien et d'ateliers linguistiques avant ou après les séances, selon une méthode pédagogique favorisant le multilinguisme et la confiance en soi.
- » Favoriser la participation des filles
Mise en place du groupe Koekelstreet, espace dédié à la participation féminine, offrant des moments d'échange, d'expression et de cohésion (dont un camp à la mer à Nieuport).
- » Ancrage local et accessibilité
Activités organisées dans les lieux de vie du quartier (dojo, écoles, centres de quartier), avec tarifs sociaux et accompagnement de proximité.
- » Développement personnel et collectif
Ateliers linguistiques, actions de volontariat (aide à l'organisation de tournois), et formations pour jeunes encadrants afin de renforcer l'autonomie et la responsabilité.



NINJA STREET - 2024

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Enfants et jeunes du quartier Jacquet, principalement issus de milieux populaires ou multiculturels.
- » Jeunes en recherche de repères ou de confiance en soi, parfois éloignés des structures sportives classiques.
- » Jeunes filles, à travers des actions spécifiques visant à encourager leur participation active.
- » Parents et habitants, indirectement impliqués à travers les événements et tournois communautaires.

OBJECTIF(S)

- » Favoriser l'inclusion sociale par le sport et la pratique collective du jiu-jitsu brésilien.
- » Encourager l'apprentissage linguistique dans un cadre ludique et participatif.
- » Renforcer la confiance en soi et l'autonomie des jeunes, notamment des filles.
- » Créer du lien entre les habitants à travers des activités intergénérationnelles et interculturelles.
- » Promouvoir les valeurs citoyennes de respect, d'entraide et d'engagement communautaire.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Maintenir un ancrage fort dans le quartier, en collaboration avec les écoles, centres de jeunes et acteurs associatifs locaux.
- » Assurer la mixité et la participation féminine, notamment via le groupe Koekelstreet.
- » Soutenir la formation des encadrants pour garantir la qualité pédagogique et la sécurité des activités.
- » Conserver une accessibilité financière via des tarifs adaptés et un accompagnement personnalisé.
- » Valoriser les réussites des jeunes à travers des événements publics, tournois et moments conviviaux favorisant la fierté et la reconnaissance collective.

PORTEUR DE PROJET

-DÉSIGNATION VIA APPEL A PROJET N°1-

Brussel Brazilian Jiu-Jitsu Academy

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			135.415 €
			TOTAL TVAC
			135.415 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	135.415 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	0 €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
135.415,00 €	16.615,00 €	32.400,00 €	32.400,00 €	32.400,00 €	21.600,00 €

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE .
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » La faiblesse des niveaux économiques et éducatifs de la majorité des familles du « bas » de la commune engendre une réelle fracture socio-éducative.
- » Les fortes inégalités de risque de décrochage scolaire en fonction du niveau de diplôme des parents montrent que les dimensions culturelles attachées à l'environnement social sont déterminantes.
- » Déjà fragilisé par la fracture socioéducative, la fermeture de classes pendant l'année scolaire 2019-2020-2021 a creusé certaines inégalités auprès du public, essentiellement issu des quartiers défavorisés de Koekelberg. Fracture numérique, décrochage scolaire, troubles psychologiques, ... ont explosé.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet du Forum Koekelbergeois vise à étendre l'école des devoirs existante en ouvrant une section pour les élèves de 1^{re} et 2^e secondaire, avec des séances organisées trois jours par semaine. Cette nouvelle section offre un encadrement pédagogique et humain adapté aux besoins spécifiques des jeunes adolescents : soutien dans les matières scolaires, méthodologie de travail, accompagnement individuel et collectif.

En parallèle, le projet inclut une formation numérique hebdomadaire chaque mercredi, en collaboration avec Koekeltech.

Les jeunes y apprennent à maîtriser les outils essentiels du numérique :

- » Initiation à Internet et à la navigation sécurisée,
- » Apprentissage de Word, Excel et PowerPoint,
- » Sensibilisation à l'usage responsable des technologies et aux enjeux citoyens du numérique.

Le numérique y est envisagé non seulement comme un outil de réussite scolaire, mais aussi comme un espace de réflexion, de créativité et de participation citoyenne.

PUBLICS CIBLES

- » Élèves de 1^{re} et 2^e secondaire, résidant dans le quartier Jacquet ou fréquentant les écoles du périmètre du CQD ;
- » Jeunes issus de milieux défavorisés ou présentant des difficultés scolaires ou sociales ;
- » Familles en demande de soutien éducatif et numérique ;



STAGE - 2024

- » Jeunes en recherche d'un espace d'expression, de confiance et de valorisation.

OBJECTIFS

- » Lutter contre le décrochage scolaire et culturel, en offrant un accompagnement adapté aux jeunes adolescents.
- » Réduire la fracture numérique, en développant les compétences digitales de base et en favorisant un usage citoyen des outils technologiques.
- » Favoriser l'émancipation personnelle et sociale des jeunes, en stimulant leur confiance, leur créativité et leur esprit critique.
- » Renforcer la participation citoyenne et la cohésion sociale, en faisant du numérique un levier d'inclusion et de dialogue.

S'inscrire dans les missions fondamentales des écoles de devoirs, à savoir :

- » Le développement intellectuel,
- » L'épanouissement personnel,
- » La créativité et l'accès à la culture,
- » L'apprentissage de la citoyenneté.

-DÉSIGNATION VIA APPEL A PROJET N°1-

Forum Koekelbergeois

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL + VENTILATION PAR ANNÉE

POSTE BUDGÉTAIRE	2022	2023	2024	2025	2026-2027	TOTAL
MATÉRIEL ET INVESTISSEMENT	61,88 €	671,48 €	8.015,00 €	530,00 €	250,00 €	9.528,36 €
PERSONNEL	5.965,60 €	12.247,18€	12.618,00 €	12.997,00 €	6.694,00 €	50.521,78 €
FONCTIONNEMENT	2.667,4 €	11.151,04€	11.697,00 €	12.108,00 €	6.491,42 €	44.114,86 €
TOTAL	8.694,88 €	24.069,70 €	32.330,00 €	25.635,00 €	13.435,42 €	104.165,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	104.165,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ Assurer un encadrement pédagogique qualifié, capable de soutenir à la fois les apprentissages scolaires et le développement personnel des jeunes.
- ⇒ Maintenir un partenariat solide avec Koekeltech, garantissant la qualité et la régularité des formations numériques.
- ⇒ Adapter les outils et méthodes aux besoins réels des jeunes (rythme, motivation, niveau scolaire).

- ⇒ Favoriser la confiance et la participation active des adolescents à travers des projets concrets et valorisants.
- ⇒ Assurer une communication claire et régulière avec les familles et les écoles pour renforcer la continuité éducative.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » La fracture numérique est une problématique identifiée dans le cadre du diagnostic pour le CQD
- » Cfitech est un centre de formation informatique et webmaster qui propose de formations hybrides (présentiel et à distance) dans divers domaines de l'informatique.
- » Cfitech est un Centre agréé par Actiris et Bruxelles Formation dont les stagiaires jouissent d'une formation certifiante.
- » Cfitech est implanté dans le périmètre du CQD.
- » Inclure les jeunes du quartier dans des programmes de rattrapage permettant des mises à niveau et la sensibilisation à l'utilisation des outils informatiques est un facteur de possible mise à l'emploi.

DESCRIPTIF DU PROJET

CFITECH, section du Service Emploi de Koekelberg, est un centre spécialisé dans la formation en informatique, proposant des parcours hybrides couvrant plusieurs domaines du numérique. Agréé par Actiris et Bruxelles Formation, il offre aux stagiaires des formations certifiantes, axées sur les compétences pratiques et l'insertion professionnelle.

À l'origine, ce projet a été mis en place pour proposer aux jeunes des ateliers d'initiation à l'informatique, dans le but de les accompagner dans leur orientation professionnelle.

Ces ateliers leur permettent d'acquérir des compétences de base, utiles dans de nombreuses carrières liées aux technologies numériques.

Les programmes se sont enrichis et professionnalisés, avec une approche plus individualisée et une meilleure adaptation aux besoins du marché de l'emploi.

CFITECH a également renforcé ses liens avec quelques entreprises locales et élargi son offre à des technologies émergentes comme l'intelligence artificielle ou la cybersécurité.

Cependant, on constate encore aujourd'hui que de nombreux jeunes du CQDJ limitent leur usage des technologies à un aspect essentiellement ludique, à travers les jeux en ligne et les applications. Ils ne sont que peu sensibilisés au fonctionnement des outils numériques ou aux opportunités professionnelles qu'ils représentent.



FORMATION DE BASE REMISE À NIVEAU

CFITECH poursuit donc ses efforts pour éveiller leur curiosité, développer leur autonomie numérique et les accompagner vers une utilisation plus consciente et constructive de la technologie.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les 18-30 ans du quartier

OBJECTIF(S)

- » Les participants aux activités seront au nombre de max 20 jeunes. Tous les mercredis après-midi (40 demi-journées par année).
- » Une participation de 20% de femmes est attendue
- » Les résultats attendus sont d'initier les jeunes aux compétences des différents métiers de l'informatique.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Démarrage rapide de l'action socio-économique
- » Implication de l'ASBL pour atteindre les objectifs du projet
- » Développement de partenariats locaux
- » Synergies à trouver entre les actions socio-économiques financées via le CQD

PORTEUR(S) DE PROJET

-DÉSIGNATION VIA APPEL A PROJET N°1-

Service emploi de Koekelberg ASBL

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			41.670,00 €
TOTAL TVAC			
			41.670,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	41.670,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
41.670,00 €	5.208,75 €	10.417,50 €	10.417,50 €	10.417,50 €	5.208,75 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Le périmètre est très densément habité.
- » Le parc de logements privés est globalement dans un état plutôt dégradé.

DESCRIPTIF DU PROJET

La mission du guichet logement consiste en l'accueil, l'information, la sensibilisation et l'accompagnement individualisé des ménages dans l'amélioration de la qualité de leur logement, avec une action prioritairement destinée aux ménages fragilisés.

Lors d'une permanence sur rendez-vous accessible à tous les habitants du périmètre du CQD, les conseillères en rénovation informent et accompagnent les ménages sur :

- » Les techniques constructives relatives à l'amélioration de la qualité des logements (possibilités d'améliorations en matière de salubrité, d'énergie, de confort, de mise en adéquation du logement à la composition familiale...);
- » Les réglementations urbanistiques et autres types de normes (Code bruxellois du Logement, Règlement Régional d'Urbanisme, CobreACE, etc.) ;
- » Les aides publiques existantes pour l'amélioration du logement en Région de Bruxelles-Capitale (Primes Révolution, subsides petit patrimoine, crédit ECORENO, prime communale à Koekelberg) ;
- » Sur l'écoconstruction et l'écorénovation ;
- » Les performances énergétiques des bâtiments ;
- » Les autres systèmes d'aides existants, comme les AIS, le CLTB, Rénovassistance, les entreprises d'insertion socioprofessionnelle, etc.

La conseillère en rénovation propose des visites du bien et prend le temps de faire le tour de la demande et des travaux envisagés. La méthodologie est basée sur une approche systémique qui prend également en compte l'état du bâti et la situation sociale, financière et de santé du demandeur.

OBJECTIF(S)

Le projet a pour objectif de :

- » Stimuler et accompagner l'amélioration de la qualité du bâti dans le périmètre ;
- » Sensibiliser les propriétaires à la rénovation et à l'entretien de leur logement ;
- » Informer les propriétaires sur la possibilité de



FIG. 7 Séance d'info de Convivence
Credits: © Convivence, Avril 2024

majoration des primes et les accompagner dans l'ensemble des démarches administratives.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Propriétaires-occupants dans le quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Bonne connaissance du contexte du bas de Koekelberg.
- » Bonne connaissance des outils et leviers existants pour l'aide à la rénovation (primes, dossiers de montage pour y accéder...).

EXEMPLES DE PROJETS À MENER

- » Simplifier les démarches administratives et mise en place d'un accompagnement adapté en vue de la régularisation d'une situation irrégulière urbanistique dans des cas bien précis et vis-à-vis d'un public précarisé.

PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ asbl Convivence

PARTENARIATS

⇒ Commune de Koekelberg
Service urbanisme
⇒ Service primes d'Urban

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			150.000,00 €
			TOTAL TVAC
			150.000,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	150.000,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
150.000 €	19.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	36.000,00 €	23.000,00 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. IDENTIFICATION DES OBJECTIFS
2023	DÉVELOPPEMENT DU PROJET SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉVELOPPEMENT DU PROJET SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉVELOPPEMENT DU PROJET SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	DÉVELOPPEMENT DU PROJET SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION DE FIN DE MISSION

PORTEURS DE PROJET IDENTIFIÉS VIA UN 2ND APPEL À PROJETS (COMMUN AVEC LE CRU N°6 'AUTOUR DE SIMONIS)

Un deuxième appel à projets a été ouvert du 6 juillet au 9 septembre 2022 dans le cadre des actions socio-économiques du CQD Jacquet. À l'issue de cette période, les dossiers remis ont fait l'objet d'une analyse administrative et technique préalable, avant d'être soumis à un jury de sélection composé de représentants des services compétents et des partenaires du programme.

Le jury a évalué les projets au regard des critères d'éligibilité, de la qualité des propositions, de leur impact socio-économique et de leur cohérence avec les objectifs de l'Axe 2.

À l'issue des délibérations, le jury a formulé des avis motivés (favorables, favorables sous conditions ou défavorables), servant de base aux ajustements budgétaires et à la poursuite de la procédure décisionnelle (comité d'accompagnement, Collège communal et approbation des conventions).

Sur cette base, 10 projets ont été retenus. Les fiches descriptives des projets sélectionnés sont présentées ci-après.

SOUTIEN SCOLAIRE INTERGÉNÉRATIONNEL ET ATELIERS DE SOUTIENS À LA PARENTALITÉ

FORUM KOEKELBERGEOIS ASBL

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Dans le quartier, un habitant sur trois a moins de 17 ans.
- » De nombreux besoins en lien avec cette sociologie particulière ont été identifiés dans le quartier.
- » Les jeunes du quartier manquent de projets pour les stimuler.
- » Certains parents n'arrivent pas toujours à assumer pleinement et sereinement le rôle difficile de parents.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à offrir un accompagnement global aux familles de Koekelberg, en collaboration avec le CPAS, en combinant soutien scolaire, ateliers éducatifs et renforcement des compétences parentales.

Chaque jour, 15 enfants âgés de 6 à 12 ans bénéficient d'un suivi personnalisé des devoirs et d'activités ludiques et éducatives au Jourdan Village, favorisant également les échanges intergénérationnels avec les résidents du lieu.

Le programme comprend des séances de remédiation, des stages thématiques durant les vacances (en lien avec la nature et le développement durable), ainsi que des activités culturelles et de groupe.

Pour les parents, des ateliers collectifs et entretiens individuels sont organisés afin de les soutenir dans leur rôle éducatif et renforcer les liens familiaux et communautaires.

Ce projet incarne une approche inclusive et bienveillante visant le bien-être, l'autonomie et la cohésion des familles koekelbergeaises.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Enfants de 6 à 12 ans scolarisés ou résidant prioritairement dans le périmètre du CQD.
- » Parents et familles souhaitant bénéficier d'un soutien éducatif et parental.
- » Familles accompagnées par le CPAS ou identifiées par les services et associations locales.



FIG. 8 Séance intergénérationnelle au Home Jourdan
Credits: © Forum Koek

OBJECTIF(S)

- » Favoriser la réussite scolaire et le développement des enfants.
- » Renforcer les compétences parentales et la capacité d'accompagnement familial.
- » Encourager les échanges intergénérationnels et la solidarité locale.
- » Promouvoir l'autonomie, l'inclusion et le bien-être des familles.
- » Développer la cohésion sociale au sein du quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Coordination efficace entre le CPAS, les écoles, les associations et le Jourdan Village.
- » Encadrement qualifié et engagé pour accompagner enfants et parents.
- » Participation active des parents et implication dans les activités.
- » Adaptation continue du programme aux besoins individuels des enfants et familles.
- » Régularité et continuité des activités pour garantir un impact durable.

PORTEUR(S) DE PROJET

-DÉSIGNATION VIA APPEL A PROJET N°2-

Forum Koekelbergeois ASBL

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL + VENTILATION PAR ANNÉE

POSTE BUDGÉTAIRE	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
MATÉRIEL ET INVESTISSEMENT	2.495,35 €	2.500 €	750,00 €	500,00 €	0 €	6.245,35 €
PERSONNEL	30.573,93 €	46.190,00 €	48.050,00 €	49.980,00 €	28.446,90 €	203.240,83 €
FONCTIONNEMENT	9.046,97 €	18.500,00€	19.230,00 €	19.780,00 €	13.854,85 €	80.411,86 €
TOTAL	42.116,25 €	67.190,00 €	68.030,00 €	70.260,00 €	42.301,75 €	289.898,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	289.898,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET.
2023	DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

SOUTIEN SCOLAIRE INTERGÉNÉRATIONNEL ET ATELIER DE SOUTIEN À LA PARENTALITÉ C.P.A.S. DE KOEKELBERG

CONSTATS ET MOTIVATIONS

À Koekelberg, de nombreuses familles rencontrent des difficultés scolaires, éducatives et sociales qui peuvent fragiliser la dynamique familiale et le parcours des enfants. Certaines manquent de ressources ou de repères éducatifs, tandis que d'autres peinent à concilier les exigences scolaires avec des conditions de vie parfois précaires. Le besoin d'un accompagnement global, mêlant soutien aux enfants et renforcement des compétences parentales, est apparu essentiel pour favoriser le bien-être et la cohésion des familles du quartier.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à offrir un accompagnement global aux familles de Koekelberg, en collaboration étroite avec le CPAS, à travers un ensemble d'actions complémentaires menées au Jourdan Village.

Chaque jour, 15 enfants âgés de 6 à 12 ans participent à des séances d'aide aux devoirs personnalisées, combinées à des activités ludiques et éducatives favorisant le développement cognitif, la créativité et l'ouverture culturelle.

Les ateliers éducatifs sont conçus pour stimuler la curiosité et l'autonomie des enfants tout en favorisant les échanges intergénérationnels avec les résidents du Village Jourdan, renforçant ainsi la solidarité locale.

Le programme comprend également :

- » Des séances de remédiation scolaire adaptées aux besoins individuels,
- » Des stages thématiques durant les vacances, en lien avec la nature, la durabilité et la découverte culturelle,
- » Des activités collectives favorisant la coopération, le respect et l'expression de soi.

En parallèle, un accompagnement parental est proposé sous forme :

- » D'ateliers collectifs, abordant des thèmes comme la communication, la gestion du stress, la parentalité positive,
- » Et d'entretiens individuels, permettant de soutenir les parents dans leur rôle éducatif et de renforcer la confiance au sein du foyer.

L'approche est inclusive, bienveillante et participative, centrée sur le bien-être, l'autonomie et la cohésion des familles koekelbergeuses.



FIG. 9 Séance intergénérationnelle à la bibliothèque
Credits: © CPAS de Koekelberg

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Enfants de 6 à 12 ans scolarisés à Koekelberg ou vivant dans le quartier Jacquet ;
- » Parents et familles souhaitant bénéficier d'un soutien éducatif, social ou relationnel ;
- » Familles accompagnées par le CPAS ou identifiées par les partenaires locaux (écoles, associations, services communaux).

OBJECTIF(S)

- » Soutenir la réussite scolaire des enfants à travers un accompagnement individualisé et des activités éducatives diversifiées.
- » Renforcer les compétences parentales, en favorisant la communication, la confiance et la cohésion familiale.
- » Encourager les échanges intergénérationnels, en valorisant la solidarité et la transmission au sein du Village Jourdan.
- » Promouvoir l'autonomie et l'inclusion, en développant les ressources propres de chaque famille.
- » Contribuer à la cohésion sociale du quartier, en créant un espace d'apprentissage, d'entraide et de bienveillance partagée.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Une collaboration étroite entre les partenaires (CPAS, écoles, services communaux, associations locales).
- » Un encadrement qualifié et bienveillant, capable d'accompagner les enfants et leurs familles dans une dynamique positive.
- » Une continuité éducative, assurée par la régularité des activités et la coordination entre les intervenants.
- » Une implication active des parents, favorisée par des temps de rencontre conviviaux et participatifs.
- » Un suivi individualisé, garantissant l'adaptation du programme aux besoins spécifiques de chaque famille.
- » Forum Koekelbergeois ASBL

-VIA APPEL A PROJET N°2-

CPAS de Koekelberg

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			26.700,00 €
			TOTAL TVAC
			26.700,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	26.700,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
26.700,00 €	- €	13.350,00 €	4.050,00 €	4.050,00 €	4.050,00 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

De nombreux jeunes, travailleurs et indépendants rencontrent aujourd'hui des difficultés à maîtriser les outils numériques de base, pourtant essentiels dans la vie professionnelle et quotidienne.

Cette fracture numérique limite leurs opportunités d'emploi, d'apprentissage et de participation active à la société.

Les formations existantes sont souvent proposées en semaine, rendant leur accès difficile pour les personnes scolarisées ou en activité professionnelle.

De plus, beaucoup expriment le besoin de remettre à niveau leurs compétences bureautiques pour répondre aux exigences actuelles du marché du travail (traitement de texte, tableurs, présentations, navigation en ligne, etc.)

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste en l'organisation d'ateliers d'initiation et de perfectionnement en bureautique destinés aux jeunes (15-21 ans), travailleurs et indépendants.

Ces formations, organisées chaque samedi matin hors vacances scolaires, permettent d'acquérir ou de renforcer des compétences en informatique (Windows, Internet) et en bureautique (Word, Excel, PowerPoint – niveaux débutant à intermédiaire).

Les participants peuvent s'inscrire à la carte, selon leurs besoins spécifiques, sur base d'un planning annuel.

Le projet est mené en partenariat avec l'ASBL Kantoo.net, active depuis 2010 dans la promotion des outils numériques.

Une attention particulière est portée aux bonnes pratiques numériques, notamment à la réduction de la pollution digitale liée aux emails.

L'équipe veille à une évaluation continue des formations à travers les retours et les progrès des apprenants, garantissant ainsi une amélioration constante de la qualité pédagogique.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants et usagers du quartier



Apprends l'informatique le samedi

NOS ATELIERS "SOFFICE-TIC"

Maîtrise les bases de Word, Excel & Powerpoint !

PROGRAMME	QUAND ?	INTÉRESSÉ(E) ?
Apprentissage en informatique de base et remise à niveau en bureautique	De 9h00 à 12h30 tous les samedis matins (hors vacances scolaires)	Info@koekeltech.be 02/480.00.48 FORMATION GRATUITE






A L'INITIATIVE DE L'ÉCHEVINE DE L'EMPLOI

OBJECTIF(S)

- Le projet d'ateliers de remise à niveau en bureautique vise donc à :
- Rendre la formation numérique plus accessible, en proposant des sessions le week-end ;
- Favoriser l'inclusion digitale des publics jeunes et actifs ;
- Renforcer l'autonomie et la confiance dans l'usage des outils informatiques ;
- Sensibiliser aux pratiques numériques responsables, notamment à la réduction de la pollution digitale ;
- Et améliorer l'employabilité et les perspectives d'avenir des participants.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Identifier des porteurs de projets expérimentés et proposant des projets concrets et précis
- Développement de partenariats locaux
- Synergies à trouver entre les actions socio-économiques financées via le CQD

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

Service Emploi de Koekelberg ASBL

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			26.900,00 €
TOTAL TVAC			
			26.900,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE	
PART CQD	
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	14.300,00 €
PART CRU N°6 AUTOUR DE SIMONIS	
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	12.600,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	- €

VENTILATION PAR ANNÉE (CQD)

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
14.300,00 €	- €	7.100,00 €	6.600,00 €	600,00 €	- €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

ÉTINC'ELLES : COACHING ET ORIENTATION PROFESSIONNELS - SERVICE EMPLOI DE KOEKELBERG ASBL

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le projet Étinc'elles est né du constat que de nombreuses femmes, en particulier celles en situation de vulnérabilité ou issues de parcours migratoires, rencontrent des obstacles importants à leur épanouissement personnel et professionnel. Ces difficultés se traduisent souvent par un manque de confiance en soi, une méconnaissance des opportunités de formation ou d'emploi, et une difficulté à concilier vie familiale et développement personnel.

Les inégalités persistantes entre les femmes et les hommes, la monoparentalité et les discriminations multiples (sociales, culturelles, économiques) renforcent l'isolement et limitent les perspectives d'autonomie. Beaucoup de femmes expriment également un besoin d'espaces d'écoute, de soutien et de valorisation, où elles peuvent se reconstruire, échanger et se projeter positivement dans l'avenir.

Dans ce contexte, Étinc'elles vise à répondre à ces besoins en offrant un cadre inclusif, bienveillant et participatif. Le projet ambitionne de redonner confiance aux femmes, de les outiller pour identifier et concrétiser leur projet de vie ou professionnel, et de favoriser leur insertion dans la société.

Au-delà de la formation, il s'agit d'un véritable levier d'émancipation, où la solidarité et le partage deviennent des moteurs de changement durable.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet Étinc'elles vise à renforcer l'autonomie, la confiance et l'insertion socio-professionnelle des femmes à travers une approche inclusive et participative centrée sur l'empowerment.

Il s'adresse à des femmes aux parcours variés, parfois confrontées à la monoparentalité, aux discriminations ou à d'autres formes de vulnérabilité, et propose un accompagnement adapté à leurs besoins spécifiques.

Les ateliers "Empowerment" constituent un espace bienveillant et sécurisant ("safe space") où les participantes peuvent s'exprimer librement, réfléchir à leur identité, partager leurs expériences et développer une meilleure compréhension d'elles-mêmes et des défis qu'elles rencontrent.

La pédagogie repose sur la participation active, les discussions autour d'exemples concrets et les activités collaboratives, afin de favoriser l'expression, la solidarité et la confiance en soi.



Prête pour un nouveau départ dans ta vie professionnelle ?

PROGRAMME	QUAND ?	INTÉRESSÉE ?
<ul style="list-style-type: none"> Détermination de ton projet professionnel Informatique axée recherche d'emploi Confiance en soi - empowerment 	Du 15/05/23 au 16/06/23 Horaires adaptés (hors conseil individuel et hors jours fériés)	étincelles@koekelberg.brussels 02/4117.96 FORMATION GRATUITE Dispense recherche d'emploi



Le module de détermination du projet professionnel permet aux participantes d'explorer de nouvelles perspectives, de dépasser les stéréotypes et de construire un projet réaliste et épanouissant.

Les horaires de formation, pensés pour les mères de famille, facilitent la conciliation entre vie personnelle et apprentissage.

Enfin, le projet encourage la création d'un réseau solidaire entre participantes, leur permettant d'échanger, de partager des opportunités et de se soutenir mutuellement dans la poursuite de leurs objectifs.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Femmes résidant dans le quartier, en situation de vulnérabilité ou rencontrant des obstacles à l'insertion sociale ou professionnelle (ex. monoparentalité, précarité, manque de réseau, discriminations).
- Souhaitant développer leur projet professionnel ou renforcer leur autonomie et leur confiance en elles.
- Motivées à participer à des ateliers d'émancipation, d'échanges et de réseautage.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Identifier des porteurs de projets expérimentés et proposant des projets concrets et précis
- » S'appuyer sur les forces du quartier pour développer des actions de sensibilisation au milieu et à l'environnement
- » Développement de partenariats locaux
- » Synergies à trouver entre les actions socio-économiques financées via le CQD

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

Service Emploi de Koekelberg ASBL

OBJECTIFS :

Favoriser l'émancipation et l'insertion sociale et professionnelle des femmes en situation de vulnérabilité à travers un accompagnement personnalisé et participatif.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			107.666,00 €
			TOTAL TVAC
			107.666,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	107.666,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
107.666,00 €	- €	25.000,04 €	27.555,32 €	27.555,32 €	27.555,32 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRAL DU PROJET

FORMATION DE BASE "REMISE À NIVEAU" - SERVICE EMPLOI DE KOEKELBERG ASBL

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le quartier Jacquet est confronté à un taux de chômage particulièrement élevé (24,15%), supérieur à la moyenne régionale. Cette réalité révèle un besoin important d'accompagnement vers la formation et l'emploi, notamment pour les personnes peu qualifiées ou sans équivalence de diplôme.

Selon les données d'Actiris et du service emploi de Koekelberg, près de la moitié des chercheurs d'emploi du quartier ne disposent pas des connaissances de base nécessaires pour intégrer une formation qualifiante.

Cette situation engendre un cercle d'exclusion : sans compétences fondamentales, ces personnes ne peuvent accéder ni à la formation, ni à l'emploi, et restent durablement éloignées du marché du travail.

Le projet vise donc à répondre à ce besoin essentiel en offrant une formation de base, première étape vers la remise à niveau, l'autonomie et l'insertion socioprofessionnelle.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste en la mise en place de formations de base pré-qualifiantes destinées aux habitants et usagers du quartier Jacquet en recherche d'emploi.

Ces formations permettront aux participants de renforcer leurs savoirs généraux – lecture, écriture, calcul, compréhension orale et écrite, outils numériques de base – afin de leur redonner confiance en leurs capacités et de les préparer à intégrer une formation qualifiante ou un emploi.

Les modules seront conçus de manière progressive et adaptée au rythme de chaque apprenant, avec un accompagnement personnalisé.

Des ateliers pratiques et des exercices contextualisés permettront de relier les apprentissages à la vie quotidienne et professionnelle (ex. : remplir un formulaire, comprendre une annonce d'emploi, utiliser un ordinateur ou une adresse e-mail).

En collaboration avec le service emploi de Koekelberg, les participants seront ensuite orientés vers des formations ou dispositifs adaptés à leur profil.

L'approche se veut inclusive et valorisante, axée sur la confiance, la participation active et la valorisation des acquis.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

Le projet s'adresse principalement :

- Aux chercheurs d'emploi peu ou pas qualifiés du quartier Jacquet ;
- Aux personnes sans équivalence de diplôme ou maîtrisant insuffisamment le français ;
- Aux habitants éloignés du marché de l'emploi en raison de lacunes dans les savoirs de base ;
- À toute personne motivée à entamer un parcours de formation ou d'insertion.

Une attention particulière sera portée à l'accueil des femmes, des nouveaux arrivants et des adultes en reconversion.

OBJECTIF(S)

Favoriser l'insertion socioprofessionnelle des habitants et usagers du quartier Jacquet en renforçant leurs compétences de base et leur autonomie.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

La réussite du projet repose sur :

- ⇒ Un encadrement pédagogique adapté, avec des formateurs bienveillants et à l'écoute du rythme de chacun.
- ⇒ Une bonne coordination entre le service emploi, les opérateurs de formation et les associations locales pour assurer le relais vers l'insertion.
- ⇒ Des conditions matérielles adéquates, dans un lieu accueillant et accessible.
- ⇒ Une approche valorisante et progressive,

favorisant la confiance et la motivation des participants.

- ⇒ Un suivi et une évaluation régulière pour adapter le contenu et mesurer les progrès.

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

Service Emploi de Koekelberg ASBL

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			136.364,00 €
			TOTAL TVAC
			136.364,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	136.364,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
136.364,00 €	- €	22.958,00 €	36.870,00 €	38.268,00 €	38.268,00 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRAL DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le quartier Jacquet dispose de peu d'activités culturelles collectives favorisant la rencontre dans l'espace public. Or, la culture constitue un levier puissant de cohésion, de dialogue et de participation citoyenne.

Le constat d'un manque d'appropriation de l'espace public par les femmes et d'un besoin d'activités accessibles et conviviales a motivé la mise en place du projet Quartier Ciné.

L'objectif est d'animer le parc Victoria par des événements culturels de proximité, favorisant la mixité, la rencontre entre habitants et la réflexion sur la place de chacun dans l'espace public.

DESCRIPTIF DU PROJET

Quartier Ciné consiste en trois soirées de cinéma en plein air précédées d'un moment musical et d'un repas partagé.

Les projections ont lieu au parc Victoria, en soirée, durant l'été.

Chaque soirée met l'accent sur la place des femmes dans l'espace public, à travers la programmation des films et la mise en avant d'artistes féminines locales.

Une dimension participative est intégrée : les habitants sont invités à voter pour le troisième film du cycle.

Le projet inclut aussi plusieurs actions complémentaires tout au long de l'année :

- séances d'initiation à la boxe, repas partagés et projection (en partenariat avec D'Broej et De Platoo) ;
- soirées musicales et projections (en collaboration avec Bruxelles Culture Nord-Ouest) ;
- projections ponctuelles à l'espace Cadol ou en partenariat avec des associations locales (Mosaïc, De Platoo, Fedasil, La Maison en Couleurs) ;
- participation aux événements culturels du territoire (Agora, Zinopinées, Festival Contes au Salon).

Les soirées sont gratuites et ouvertes à toutes et tous.



FIG. 10 Projection Parc Victoria
Credits: © Archipel 19

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Habitants et usagers du quartier Jacquet et du Nord-Ouest de Bruxelles, tous âges confondus.
- Femmes et familles du quartier, particulièrement visées dans le cadre du thème « place des femmes dans l'espace public ».
- Associations locales et publics partenaires (Mosaïc, De Platoo, D'Broej, Fedasil, etc.).
- Usagers du parc Victoria, nouveaux publics et curieux.

OBJECTIF(S)

- Animer et valoriser l'espace public par la culture et la convivialité.
- Favoriser la mixité sociale et culturelle à travers des activités gratuites et accessibles.
- Encourager la participation citoyenne en impliquant les habitants dans la programmation.
- Promouvoir la place des femmes dans l'espace public et la culture.
- Créer des liens durables entre habitants, associations et acteurs culturels locaux.

CONDITIONS DE RÉUSSITE :

- » Une coordination efficace entre Archipel 19, les partenaires culturels et associatifs.
- » Une communication claire et attractive auprès des habitants.
- » Des conditions techniques et logistiques adaptées (matériel de projection, sécurité, météo).
- » Une programmation participative et inclusive, où chacun se sent représenté.
- » Un ancrage local fort, favorisant la continuité du projet d'année en année.

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

Archipel 19 ASBL

PARTENARIATS

- » Service culture de la commune
- » D'Broej vzw
- » De Plato vzw
- » Mosaïc
- » Fedasil
- » La Maison en Couleurs
- » Partenaires événementiels / territoriaux (Agora, Zinopinées, Festival Contes au Salon)

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			28.240,00 €
			TOTAL TVAC
			28.240,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	28.240,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
28.240,00 €	-	12.980,00 €	5.620,00 €	5.620,00 €	4.020,00 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le quartier de Koekelberg bénéficie de nombreux espaces publics, tels que le parc Victoria et la place Vanhuffel, qui constituent des lieux de rencontre potentiels entre habitants. Cependant, ces espaces sont encore trop peu investis par une partie de la population, notamment certains publics plus vulnérables ou moins impliqués dans la vie communautaire.

De Platoo souhaite renforcer la cohésion sociale et encourager la mixité en proposant des activités accessibles, conviviales et participatives dans ces espaces partagés. L'objectif est de favoriser les échanges entre les habitants, d'impliquer davantage de personnes dans la vie du quartier et de renforcer le sentiment d'appartenance à la communauté koekelbergeoise.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à organiser plusieurs ateliers participatifs dans l'espace public, principalement au parc Victoria et sur la place Vanhuffel.

Ces ateliers, organisés autour d'activités variées telles que la cuisine, la danse, la construction collective ou encore des moments de réflexion partagée, visent à créer des occasions de rencontre et de collaboration entre les habitants.

De Platoo mobilise son réseau habituel, tout en menant une communication active pour toucher de nouveaux publics, notamment ceux qui ne participent pas encore aux activités culturelles et citoyennes locales.

Le projet s'inscrit également dans une démarche inclusive : un groupe de réflexion composé de personnes en situation de handicap est associé à la conception et à la mise en œuvre des activités.

Enfin, un groupe de femmes et d'enfants, fréquentant régulièrement De Platoo, contribue au succès du projet en apportant un ancrage local fort et une connaissance du terrain.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les habitants et usagers du quartier de Koekelberg, avec une attention particulière pour ceux qui ne participent pas encore aux activités locales.



FIG. 11 Evènement De Platoo sur la place Vanhuffel
Credits: © De Platoo, 2024

- » Les personnes en situation de handicap, via la participation active du groupe d'inclusion de De Platoo.
- » Les femmes et les enfants du quartier, notamment celles déjà engagées au sein des activités de De Platoo.
- » Le grand public, invité à participer aux ateliers et à s'approprier l'espace public.

OBJECTIF(S)

- » Favoriser la rencontre et la mixité sociale dans les espaces publics de Koekelberg.
- » Donner une place active aux habitants dans la vie du quartier à travers des activités créatives et collectives.
- » Inclure les publics éloignés des dynamiques citoyennes, notamment les personnes en situation de handicap et les femmes.
- » Valoriser les espaces publics comme lieux d'expression, de convivialité et de participation.
- » Renforcer le sentiment d'appartenance et la cohésion sociale entre les habitants.

CONDITIONS DE RÉUSSITE :

- » Une communication adaptée et inclusive permettant de toucher des publics variés.
- » Une implication active des habitants dès la phase de conception des activités.
- » La collaboration entre différents groupes (habitants, associations, groupe de femmes, groupe d'inclusion).
- » La souplesse et la capacité d'adaptation de l'équipe de De Platoo face aux réalités du terrain et aux imprévus liés à l'espace public.
- » Un cadre convivial et bienveillant favorisant la participation de tous.

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

De Platoo VZW

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
	40.000,00 €		
TOTAL TVAC			
	40.000,00 €		

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	40.000,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
40.000,00 €	- €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €	10.000,00 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

SE RENCONTRER ET ÉCHANGER AUTOUR DU SPORT, UN ESPACE PUBLIC SÉCURISÉ : POUR TOUTES ET TOUS /SE RÉINSÉRER : POUR LES JEUNES VULNÉRABLES, FILLES ET GARÇONS - D'BROEJ VZW

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le quartier Jacquet, comme d'autres zones urbaines de Bruxelles, fait face à une fracture sociale et éducative importante, particulièrement chez les jeunes.

Une part significative de la jeunesse du quartier est en décrochage scolaire ou sans emploi, formation ni stage (public NEET). Ces jeunes se sentent souvent déconnectés des structures d'accompagnement existantes et ont perdu confiance dans les institutions.

Les espaces publics du quartier constituent pourtant des lieux de vie privilégiés où ces jeunes se retrouvent, créant une opportunité unique pour aller à leur rencontre, établir un premier contact et les réintégrer progressivement dans un parcours d'accompagnement, de formation ou d'emploi.

Ce projet vise donc à renforcer la présence de terrain, à retisser du lien social avec ces jeunes et à favoriser leur réinsertion par des actions concrètes, accessibles et adaptées à leurs réalités.

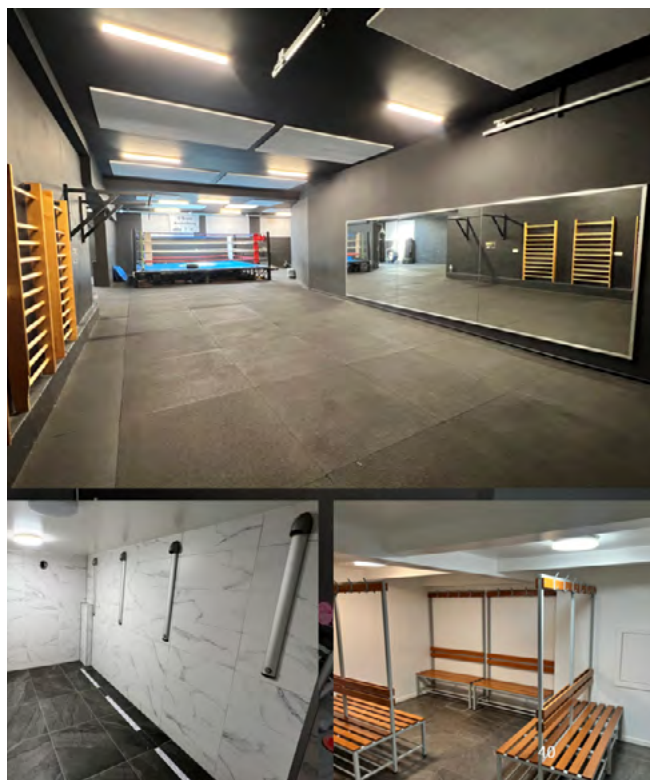
DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet repose sur une approche d'outreach (travail de rue) et d'accompagnement individualisé, articulée autour de plusieurs volets :

- Maraudes et rencontres informelles dans les espaces publics du périmètre du Contrat de Quartier Durable Jacquet (Place Van Hoegaerde, Place Vanhuffel, Parc Victoria, Square de Noville, abords de Simonis...). Objectif : établir un premier contact avec les jeunes, créer un climat de confiance et identifier leurs besoins.

Les jeunes rencontrés sont ensuite redirigés vers des activités sportives, collectives ou de formation adaptées à leur profil :

- Activités sportives et ludiques en plein air : boxe anglaise, street football, animations pour enfants, etc. Objectif : favoriser la socialisation, la discipline et la cohésion à travers le sport.
- Suivis individuels : Accompagnement sur mesure pour les jeunes NEET ou en décrochage scolaire : remédiation, recherche de formation, soutien linguistique, orientation vers l'emploi, ou implication dans des activités d'animation.
- Moments de rupture et d'ouverture : Organisation de séjours ou randonnées (par exemple en montagne) pour permettre aux jeunes de sortir de leur environnement habituel, de gagner en confiance et en autonomie.
- Actions culturelles en partenariat avec Archipel



19 : Participation et soutien à l'organisation d'événements culturels (concerts, projections en plein air) une à deux fois par an, au printemps ou au début de l'été, dans les espaces publics du quartier.

Ces activités sont menées par les équipes salariées et bénévoles de D'Broej – VMJ et D'Broej – BBA, en collaboration avec des partenaires spécialisés dans la formation et l'emploi.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Jeunes NEET (Not in Education, Employment or Training) du périmètre du Contrat de Quartier Jacquet.
- Jeunes en décrochage scolaire ou à risque de décrochage.
- Habitants et usagers du quartier, notamment les enfants et adolescents fréquentant les espaces publics.
- Les jeunes adultes en recherche de repères, d'activités structurantes ou d'un cadre bienveillant pour se (re)mobiliser.

OBJECTIF(S)

- Aller à la rencontre des jeunes isolés, dé-scolarisés ou sans emploi.
- Favoriser la remobilisation et l'implication progressive des jeunes dans des activités structurantes (sport, culture, formation, bénévolat...).
- Renforcer la cohésion sociale dans les espaces publics du quartier.
- Encourager l'insertion socioprofessionnelle des jeunes à travers un accompagnement individualisé.
- Créer des ponts entre les jeunes, les acteurs associatifs, les institutions et les opportunités locales (emploi, formation, culture).
- Répondre aux besoins exprimés par les habitants et les jeunes eux-mêmes dans le cadre du programme socio-économique du CQD Jacquet.

CONDITIONS DE RÉUSSITE :

- Une présence régulière et identifiable des animateurs dans l'espace public.
- Des équipes formées à l'approche de rue et à la médiation avec les jeunes.
- Une collaboration solide entre D'Broej, Archipel 19 et les acteurs locaux du quartier.
- Une offre d'activités diversifiée et attractive, adaptée aux réalités du terrain.
- Des partenariats actifs avec les organismes de formation et d'emploi.
- Un suivi individualisé permettant de maintenir le lien et de mesurer l'évolution de chaque jeune accompagné.

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

D-Broej VZW

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			166.900 €
TOTAL TVAC			
			166.900 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	166.900,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
166.900,00 €	- €	62.800,85 €	37.800,00 €	37.800,00 €	28.500,00 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le quartier Jacquet est caractérisé par une grande diversité sociale, culturelle et générationnelle. Si cette richesse constitue un atout, elle s'accompagne aussi d'un manque de dialogue et de cohésion entre certains habitants et les services locaux.

Beaucoup de citoyens expriment le besoin de faire entendre leurs réalités de vie, leurs difficultés et leurs envies d'amélioration du cadre de vie, mais ne savent pas toujours à qui s'adresser ou comment s'impliquer concrètement.

Le comité de quartier apparaît ainsi comme un espace essentiel de parole, d'écoute et de participation active, favorisant l'expression citoyenne, le lien social et la co-construction de projets locaux.

Dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Jacquet, il s'agit de renforcer ce lieu de dialogue, d'en faire un vecteur d'inclusion et de cohésion, et de préparer son autonomie à long terme pour qu'il continue d'exister après la fin du programme.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à accompagner et structurer le comité de quartier Van Huffel afin d'en faire un acteur local durable, représentatif et autonome.

Cet accompagnement est assuré par l'asbl 'les amis d'accompagner', qui joue un rôle de facilitateur :

- » ils recueillent les problématiques, besoins et souhaits exprimés par les habitants membres du comité ;
- » ils mobilisent leurs compétences professionnelles, leurs réseaux et les ressources locales pour y répondre ;
- » ils assurent un cadre méthodologique clair pour garantir le bon fonctionnement du comité et encourager la participation active de tous.
- » L'objectif est que le comité devienne progressivement un espace citoyen autonome, capable : de proposer des actions concrètes pour améliorer la vie de quartier, d'organiser des événements fédérateurs favorisant la rencontre entre habitants, de jouer un rôle de relais d'information entre les citoyens et les services, et d'assurer une continuité du dialogue entre les habitants et la commune après la clôture du CQD.



FIG. 12 Evènement Les Amis d'Accompagner. Fête de Printemps
Credits: © Amis d'Accompagner, 2024

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les habitants et usagers du quartier Jacquet, toutes générations et origines confondues.
- » Les membres actifs du comité de quartier, actuels et futurs.
- » Les services locaux, associations et institutions partenaires du quartier, impliqués dans la vie sociale et communautaire.
- » Les citoyens désireux de s'impliquer dans la construction collective du quartier.

OBJECTIF(S)

- » Favoriser la participation citoyenne active et la prise de parole des habitants.
- » Renforcer la cohésion sociale et le sentiment d'appartenance au quartier.
- » Structurer et autonomiser le comité de quartier pour en assurer la pérennité après le CQD.
- » Créer des interconnexions entre habitants, associations et services.
- » Faciliter la circulation de l'information locale et l'accès aux ressources disponibles.
- » Valoriser les initiatives citoyennes et encourager l'engagement collectif.

CONDITIONS DE RÉUSSITE :

- » Un accompagnement régulier et bienveillant par les facilitateurs (travailleur social et RAQ).
- » Une implication active et diversifiée des habitants et usagers du quartier.
- » Un cadre méthodologique clair (règles de fonctionnement, calendrier, rôles).
- » Une bonne communication entre le comité, les habitants et les services communaux.
- » Des événements et moments conviviaux favorisant les rencontres et la visibilité du comité.
- » Une transmission progressive des compétences pour permettre l'autonomie du groupe après la fin du CQD.

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

Les amis d'accompagner ASBL

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			103.833,00 €
			TOTAL TVAC
			103.833,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	8 %	8.100,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €
PART CRU 6	92 %	95.733,00 €

VENTILATION PAR ANNÉE (CQD)

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
8.100,00 €	- €	1.600,00 €	4.300,00 €	1.200,00 €	1.000,00 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026-2027	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le quartier Jacquet est confronté à une série de problématiques liées au logement, parmi lesquelles :

- » un bâti vieillissant souvent en mauvais état,
- » une précarité énergétique grandissante,
- » un taux de locataires élevé confrontés à des logements insalubres ou sur-occupés,
- » et une méconnaissance des droits et devoirs des locataires, qui rend difficile la défense de leurs intérêts.

Dans ce contexte, le maintien des habitants dans des logements sains, abordables et durables constitue un enjeu majeur du CQDJ.

Le guichet logement vise à offrir un accompagnement social, technique et juridique aux ménages en difficulté, tout en agissant sur l'amélioration du bâti et la responsabilisation des propriétaires.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le Guichet Logement développé par Convivence asbl dans le cadre du CQD Jacquet et du CRU 6 « Autour de Simonis » repose sur quatre axes d'intervention :

- » Accueil et information générale : orientation des citoyens et réponses à leurs questions sur le logement.
- » Accompagnement des locataires et lutte contre l'insalubrité : visites à domicile, diagnostics techniques, suivi des dossiers.
- » Assistance juridique et négociation en cas de litiges locatifs, en lien avec la Justice de Paix ou la Direction de l'Inspection Régionale du Logement.
- » Accompagnement à la recherche d'un logement décent : aide à la constitution du budget, démarches d'inscription dans les logements publics, et recherche dans le privé.

Les permanences se tiennent chaque mercredi matin de 9h30 à 12h à la Maison communale de Koekelberg.

Les interventions sont réalisées par un binôme travailleur social / conseiller technique, permettant une approche à la fois humaine et concrète des problématiques rencontrées.

L'accompagnement se fait toujours avec l'accord du locataire, sauf en cas de danger immédiat pour la santé ou la sécurité.



FIG. 13 Flyer
Credits: © Convivence 2024

PUBLIC(S) CIBLE(S)

Le projet s'adresse principalement à :

- » Les locataires précarisés du quartier Jacquet, confrontés à des problèmes de salubrité ou de logement inadéquat.
- » Les ménages en recherche d'un logement abordable et durable.
- » Les habitants mal informés de leurs droits en matière de bail, de charges, ou de réparations.
- » Les nouveaux arrivants ou personnes ne maîtrisant pas bien le français, pour lesquels un accompagnement personnalisé est nécessaire.

OBJECTIF(S)

- » Maintenir les habitants dans leurs logements en prévenant les expulsions et les départs forcés.
- » Améliorer la qualité du bâti et les performances énergétiques des logements.
- » Promouvoir une occupation saine et responsable du logement.
- » Informer et autonomiser les locataires, afin qu'ils puissent faire valoir leurs droits et assumer leurs devoirs.
- » Renforcer la coopération entre les services communaux, les associations et les habitants pour améliorer la politique du logement à Koekelberg.

CONDITIONS DE RÉUSSITE :

- Une bonne collaboration entre les différents acteurs : Convivence, services communaux, Inspection Régionale du Logement, Justice de Paix, et acteurs sociaux.
- La confiance des habitants et leur participation active aux démarches proposées.
- La disponibilité du conseiller technique pour effectuer rapidement les visites et diagnostics.
- La communication claire sur les permanences et les services offerts afin de toucher le public le plus vulnérable.

- Une coordination régulière avec le CQD Jacquet pour assurer la cohérence avec les autres actions socio-économiques du quartier.

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

Convivence

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			136.575,00 €
TOTAL TVAC			
			136.575,00 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	53 %	72.282,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €
PART CRU 6	47 %	64.293,00 €

VENTILATION PAR ANNÉE (CQD)

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
72.282 €	-	20.243,00 €	18.921,00 €	18.921,00 €	14.197,00 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	TRAVAUX DE VIABILISATION (VOIR FICHE 1.2B)
2023	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. DÉBUT DE MONTAGE DE LA PROGRAMMATION DU LIEU
2024	MONTAGE DE LA PROGRAMMATION DU LIEU. PREMIÈRES OCCUPATIONS ATTENDUS POUR L'ÉTÉ 2024. ÉVALUATIONS DE FIN D'ANNÉE.
2025	OCCUPATION DU LIEU.
2026-2027	OCCUPATION DU LIEU.

5. ACTIONS DE PARTICIPATION

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le diagnostic identifie un manque de vitalité citoyenne dans le quartier. Dans le CQD, il est peut être intéressant de valoriser le quartier et ses habitants en faisant émerger et en soutenant des initiatives citoyennes.

DESCRIPTIF DU PROJET

Il s'agit ici de soutenir les habitants et les initiatives locales pour donner l'occasion de s'investir dans le quartier, d'occuper l'espace public et de créer des liens les uns avec les autres.

Soutenir les habitants est une occasion de renforcer l'identité du quartier, la cohésion sociale et le sentiment d'appartenance.

L'objectif du présent projet est de donner un petit coup de pouce de manière à ce que la créativité et les idées présentes dans le quartier puissent éclore et se concrétiser.

Sur le modèle de programmes existants à Anvers et à Gand (les 'burgerbegroting'), il s'agit d'affecter un budget participatif entièrement géré par et pour les citoyens.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Habitants et usagers du quartier (individuel ou groupement).

OBJECTIF(S)

- » Réaliser une expérience pilote sur le territoire de Koekelberg, sur le modèle de processus opérationnels des "burgerbegroting" d'Anvers et de Gand.
- » Mettre en avant la prise de décision démocratique et la démocratie directe, dans laquelle les citoyens décident eux-mêmes comment un budget CQD est utilisé.



REF. 12 Exemple d'intervention via des budgets CQD "Helmet plaisir" Atelier cuisine et banquet collectif organisés par le Kern cabinet. CQD Helmet Credits: © Patrick Marchal

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Monter correctement le dispositif pour que celui-ci soit efficace (notamment au niveau du calendrier).
- » Communiquer largement autour de cette opération pilote et veiller à impliquer le maximum d'habitants.

PROJETS RÉFÉRENCES

- » Burgerbegroting, Anvers
- » Burgerbegroting, Gand

PORTEUR(S) DE PROJET

- Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- Commune de Koekelberg
Division IV
Cellule cohésion sociale

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- Les habitants.
- Les gestionnaires des Burgerbegroting d'Anvers et de Gand qui pourraient aider au montage de ce projet.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

TOTAL TVAC
80.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		80.000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	80.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
80.000 €	- €	- €	25.000,00 €	27.500,00 €	27.500,00 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2024	APPEL À PROJETS JURY EXÉCUTION DES PROJETS ET SUIVI
2025	APPEL À PROJETS JURY EXÉCUTION DES PROJETS ET SUIVI
2026	EXÉCUTION DES PROJETS ET SUIVI

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » La taille des logements et la composition de certains foyers obligent beaucoup d'adolescents à occuper l'espace public. Beaucoup témoignent qu'ils s'y ennuiant.
- » Certains de ces jeunes souhaitent s'impliquer activement dans des projets concrets.
- » Les éducateurs de rue ainsi que le service jeunesse de la commune sont des structures opérationnelles. Ils sont des relais essentiels sur la thématique de la mobilisation de la jeunesse du quartier et doivent pouvoir être mobilisés dans le cadre du CQD.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le quartier présente une structure démographique claire: beaucoup de jeunes et d'adolescents vivent dans le quartier.

Cette action participative vise à aider les jeunes et ados du quartier à monter des projets par eux-mêmes et à les concrétiser via des financements CQD.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

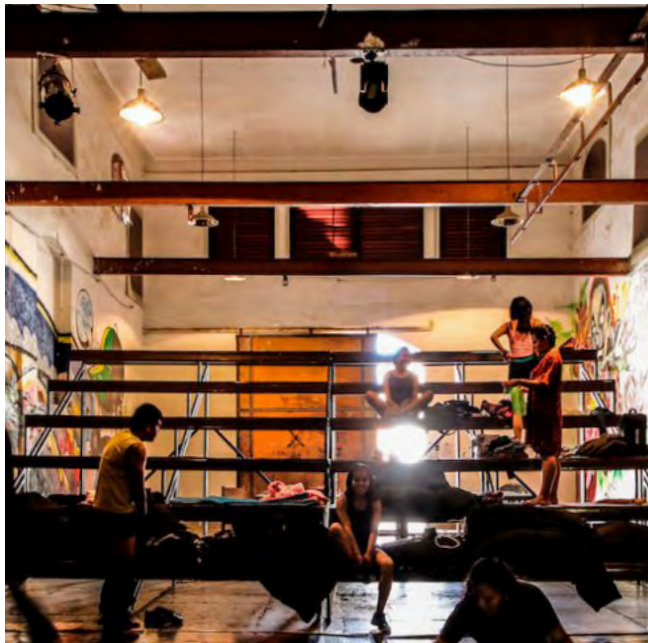
- » Les jeunes du quartier.

OBJECTIF(S)

- » Réaliser une expérience pilote visant à inciter les jeunes du quartier à s'impliquer activement dans des projets concrets et financés.
- » Montrer aux jeunes du quartier qu'il est possible de mener à bien des projets pour autant qu'on les implique constructivement dans un projet.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Travailler en lien étroit avec le service jeunesse et les éducateurs de rue qui connaissent parfaitement le contexte.
- » Ne pas se décourager et continuer d'impliquer les jeunes du quartier dans ce type de travail collectif même si les retours positifs ne sont pas forcément au rendez-vous.



REF. 13

Exemple d'intervention pouvant être soutenu par le Budget Jeunesse.

Loco-motive : accompagnement de projets pour les jeunes CQD Stephenson

Credits: © Periferia asbl

PORTEUR(S) DE PROJET

- Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- Commune de Koekelberg
Division IV
Cellule cohésion sociale

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- Les jeunes du quartier.
- Les ados du quartier.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

TOTAL TVAC
100.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		100.000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	100.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
100.000 €	- €	- €	25.000,00 €	37.500,00 €	37.500,00 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2024	APPEL À PROJETS JURY EXÉCUTION DES PROJETS ET SUIVI
2025	APPEL À PROJETS JURY EXÉCUTION DES PROJETS ET SUIVI
2026	EXÉCUTION DES PROJETS ET SUIVI

CONSTATS ET MOTIVATIONS

À Koekelberg, la participation citoyenne est un levier clé pour renforcer l'engagement des habitants dans la vie de leur quartier et la prise de décisions locales. Cependant, la participation à des panels citoyens ou aux commissions de quartier implique un investissement en temps et en énergie pour les citoyens, ce qui peut représenter un frein pour certaines personnes, notamment celles en situation socio-économique précaire.

Cette action prévoit un système de défraiement, permettant de valoriser et reconnaître l'investissement des participants, tout en favorisant une participation plus large et inclusive.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à :

- » Mettre en place un système de défraiements pour les participants aux panels citoyens et aux commissions de quartier.
- » Garantir que chaque citoyen ou membre de commission puisse participer sans contrainte financière, couvrant les frais de transport, de garde d'enfants ou toute autre dépense liée à la participation.
- » Structurer le processus administratif pour simplifier la demande et le versement des défraiements.
- » Assurer un suivi des participations et des défraiements pour garantir la transparence et l'équité.

Le projet permet également de renforcer la reconnaissance officielle des participants, valorisant leur engagement citoyen et leur contribution aux projets locaux.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Citoyens de Koekelberg participant aux panels citoyens.
- » Membres des commissions de quartier, qu'ils soient résidents, représentants d'associations ou acteurs locaux.
- » Toutes les personnes dont la participation serait freinée sans compensation financière.



REF. 14

Credits: Jonathan Ortegat © urban.brussels

OBJECTIF(S)

- » Favoriser une participation inclusive et équitable dans les panels citoyens et commissions de quartier.
- » Réduire les barrières financières à l'engagement citoyen.
- » Valoriser l'investissement des habitants et renforcer leur sentiment d'appartenance au quartier.
- » Garantir un cadre transparent et clair pour la gestion des défraiements.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Mise en place d'un protocole clair et accessible pour le versement des défraiements.
- » Communication efficace auprès des participants sur leurs droits et le fonctionnement des défraiements.
- » Suivi rigoureux et transparent des paiements pour éviter tout malentendu ou retard.
- » Coordination entre la coordinatrice de la participation citoyenne et le service financier pour assurer la fluidité du processus.
- » Sensibilisation des participants et des partenaires à l'importance de la participation citoyenne et de sa valorisation.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Division IV
Cellule cohésion sociale

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- » Les jeunes du quartier.
- » Les ados du quartier.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
		-	-
TOTAL TVAC			
12.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE		
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG		

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026-2027
12.000 €	- €	- €	- €	4.000 €	8.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE. CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS ET RAPPORT D'ACTIVITÉS
2023	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE. CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS ET RAPPORT D'ACTIVITÉS
2024	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE. CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS ET RAPPORT D'ACTIVITÉS
2025	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE. CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS ET RAPPORT D'ACTIVITÉS
2026	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE. CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS ET RAPPORT D'ACTIVITÉS

6. ACTIONS DE COORDINATION, DE COMMUNICATION ET DE PARTICIPATION

CONSTATS ET MOTIVATIONS

La mise en œuvre d'un CQD est une opération d'une grande complexité. Le programme allie :

- » Opérations 'briques' (logements, équipements...);
- » Opérations dans l'espace public ;
- » Opérations environnementales ;
- » Actions de revitalisation sociale et économique;
- » Actions de participation.

De nombreux intervenants sont impliqués dans chaque projet et il est primordial d'assurer la cohésion des différentes actions pour donner une impulsion réelle au quartier.

DESCRIPTIF DU PROJET

» **Général**

- » Coordonner l'ensemble des opérations et actions à mener dans le CQD.

» **Gestion**

- » Établir un calendrier de tous les projets. Suivi administratif et financier.
- » Préparation et promotion des dossiers relatifs à l'établissement des projets (procédures d'acquisitions, processus des marchés publics...).
- » Représenter la Commune aux différentes réunions.
- » Informer régulièrement le Collège des Bourgmestre et Échevins et les services communaux de l'évolution de différents projets.
- » Collecter les informations relatives aux initiatives et projets en cours dans le périmètre et ses environs.

» **Relations avec la population**

- » Organisation des AG et des CoQ ainsi que d'éventuels groupes de travail ou visites sur le terrain.
- » Diffuser efficacement les informations destinées à la population à chaque stade du processus.
- » Au moment des enquêtes publiques : procurer à la population l'information nécessaire à la bonne compréhension des projets.

» **Relations avec la Région**

- » Préparer et suivre les réunions d'encadrement en collaboration avec les responsables politiques et techniques de la Commune.

- » Entretenir des contacts réguliers avec les responsables de la Région.
- » Communiquer régulièrement l'état d'avancement et fournir les pièces nécessaires au service régional de la rénovation urbaine pour la libération des subsides.
- » Contrôle du programme avec révision éventuelle du programme au cours de la 2ème année du CQD étant donné une demande de proposition de programme modifiée faite en 2024.
- » Effectuer une première évaluation de l'exécution et de l'état d'avancement des projets approuvés au cours de la 1ère année de la mise en œuvre du CQD.
- » Établir les rapports périodiques prévus dans l'ordonnance.

OBJECTIF(S)

- » Coordination de l'ensemble des actions et opérations dans le cadre du CQD.
- » Gestion du budget global.
- » Gestion du planning général.
- » Gestion de l'équipe de mise en œuvre du CQD.
- » Interface et référence entre les différents acteurs d'un CQD (Région, Commune, habitants et usagers du quartier).
- » Élaboration des plans de gestion des futurs équipements.
- » Recherche et suivi de subsides complémentaires.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Profil en lien avec la fonction
- » Communication de proximité régulière et active.
- » Diffusion des informations au sein du quartier.
- » Réalisation des différentes opérations en respectant les objectifs définis et en appliquant les procédures de marchés publics dans les délais impartis.

PORTEUR(S) DE PROJET

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

PARTENARIATS

⇒ Les habitants, associations, bureaux d'études, entrepreneurs, propriétaires. Les différents services publics à l'échelle communale, régionale voire fédérale.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
-		562.942,91 €	-
TOTAL TVAC			
562.942,91 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		562.942,91 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	562.942,91 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
562.942,91 €	39.382,50 €	65.997,17 €	70.258,72 €	71.385,60 €	73.527,17 €	76.468,25 €	78.762,30 €	81.912,79 €	5.248,41 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	ENGAGEMENT DU CHEF DE PROJET. SUIVI DE L'ÉLABORATION DU DOSSIER DE BASE. SUIVI DES ÉTUDES DÉJÀ ENTREPRISES EN ANNÉE PRÉPARATOIRE.
2022	COORDINATION DU CQD. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICES.
2023	COORDINATION DU CQD. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICES.
2024	COORDINATION DU CQD. ELABORATION DES PLANS DE GESTION. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE ET DE TRAVAUX. PROPOSITION DE MODIFICATION DE PROGRAMME.
2025	COORDINATION DU CQD. ELABORATION DES PLANS DE GESTION. MISE EN PLACE ET SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE ET DE TRAVAUX. SUIVI DES PREMIERS CHANTIERS. ÉLABORATION DES PLANS DE GESTION.
2026	COORDINATION DU CQD. ELABORATION DES PLANS DE GESTION. SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. SUIVI DES CHANTIERS. FINALISATION DES PLANS DE GESTION.
2027	COORDINATION DU CQD. ELABORATION DES PLANS DE GESTION. SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. SUIVI DES CHANTIERS. FINALISATION DES PLANS DE GESTION.
2028 / 2029	FINALISATION DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. PLANS DE GESTION. FINALISATION DES CHANTIERS.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

La mise en œuvre d'un CQD est une opération d'une grande complexité.

Dans le cas des opérations 'briques' du présent CQD, ces difficultés seront amplifiées par la nécessité de passer via des acquisitions foncières.

C'est pourquoi, il est nécessaire de joindre à l'équipe, un coordinateur technique ayant une excellente connaissance des différents aspects d'un projet public (appel d'offre, administratif, acquisition de terrains, urbanisme, permis, etc.).

DESCRIPTIF DU PROJET

» Général

- » Le coordinateur technique assure le rôle de maître d'ouvrage pour le compte de la commune de Koekelberg.
- » Sa mission prioritaire sera de s'assurer du bon développement de plusieurs projets d'aménagement (bâtiments et espaces publics) dans le cadre du CQD.

» Tâches principales

- » Le coordinateur technique sera responsable de la coordination des projets immobiliers et projets sur les espaces publics du CQD au niveau technique. Cette coordination se fera en étroite collaboration avec le chef de projet du CQD.
- » Coordination avec les différents services communaux et régionaux pour la mise en œuvre des projets du CQD.
- » Coordination avec les maîtres d'ouvrage et bureaux d'études des différents projets.
- » Représentation de la commune aux réunions des comités de coordination.
- » Rédaction de cahiers spéciaux des charges (clauses techniques et administratives des marchés d'architecture et autres études, clauses administratives des marchés de travaux).
- » Lancement et suivi des procédures de marchés publics.
- » Rédaction de rapports au Collège et au Conseil communal en vue de l'approbation des documents des marchés.
- » Encadrement des marchés d'architecture et de travaux, rédaction des rapports au Collège pour la validation des différentes étapes (avant-projet,

permis d'urbanisme, dossier d'exécution...).

- » Évaluation et suivi budgétaire des projets en cours, en ce compris les tâches administratives qui s'y rapportent (procès-verbaux de réunions, délibérations au Collège et Conseil, invitations à facturer, mise à jour des tableaux budgétaires...).
- » Suivi et mise à jour régulière du planning des opérations.
- » Assistance aux autres gestionnaires de projets.
- » Suivi de chantiers.

OBJECTIF(S)

- » Mise en place et suivi des marchés publics et évolutions des dossiers.
- » Coordination permanente avec le chef de projet de CQD et l'administration communale.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Excellente capacité de coordination de différents projets.
- » Capacité d'anticipation et de planification.
- » Capacité à travailler en équipe et à coordonner différents intervenants au sein d'un projet.
- » Capacité à mener des procédures de marchés publics.
- » Bonne connaissance (ou volonté de l'acquérir) du contexte institutionnel, sociologique et urbanistique bruxellois.
- » Bonne connaissance (ou volonté de l'acquérir) du fonctionnement des procédures communales.
- » Autonomie dans le travail, capacité à rechercher des informations, volonté d'apprendre.

PORTEUR(S) DE PROJET

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

PARTENARIATS

⇒ Les habitants, associations, bureaux d'études, entrepreneurs, propriétaires. Les différents services publics à l'échelle communale, régionale voire fédérale.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
-	-	416.068,56 €	-
TOTAL TVAC			
416.068,56 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		416.068,56 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	416.068,56 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
416.068,56 €	0,00 €	68.000,00 €	70.040,00 €	72.841,60 €	75.026,85 €	78.027,92 €	52.132,19 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2023	ENGAGEMENT DU COORDINATEUR TECHNIQUE. SUIVI DES ÉTUDES DÉJÀ ENTREPRISES EN ANNÉE PRÉPARATOIRE.
2024	MISE EN PLACE DES ACQUISITIONS. ELABORATION DES PLANS DE GESTION. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICES EN LIEN AVEC LE CHEF DE PROJET DU CQD.
2025	ELABORATION DES PLANS DE GESTION. RÉALISATION DES ACQUISITIONS. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICES ET DE TRAVAUX EN LIEN AVEC LE CHEF DE PROJET DU CQD.
2026	ELABORATION DES PLANS DE GESTION. MISE EN PLACE ET SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE ET DE TRAVAUX. ÉLABORATION DES PLANS DE GESTION.
2027	ELABORATION DES PLANS DE GESTION. SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. SUIVI DES CHANTIERS.
2028	ELABORATION DES PLANS DE GESTION. SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. SUIVI DES CHANTIERS.
2029	FINALISATION DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. FINALISATION DES CHANTIERS. FINALISATION DES PLANS DE GESTION.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

L'expérience des précédents CQD démontre que le bon déroulement passe principalement par le soutien aux actions menées par les acteurs de terrain, les associations pérennes qui ont un public déjà acquis.

Le quartier va être le théâtre de nombreux chantiers, il est important d'informer la population de ce qui se passe dans son environnement.

Outre les moments d'échanges, de rencontres et l'appel à projet annuel, il est également primordial d'organiser des démarches de participation citoyenne pour que les publics donnent leurs avis et s'approprient les différentes opérations envisagées. Nombre d'entre elles prévoient d'ailleurs explicitement une implication citoyenne dans la définition des objectifs et la conception des projets.

Etant donné les attentes et l'implication citoyenne dans le quartier, la mise en place d'une réelle dynamique participative globale dans les projets du CQD est un des leviers qui fera de ce CQD un succès.

DESCRIPTIF DU PROJET

Il s'agit de la mise en place d'une coordination efficace des actions socio-économiques (-section 5-) et des actions de participations (-section 6-).

Les actions socio-économiques du CQD sont nombreuses et demandent un suivi précis. Elles sont réparties en deux axes principaux :

- » Appel à projets pour les associations locales ;
- » Guichet logement pour l'accès aux primes.

A ces actions s'ajoutent les actions de participation citoyenne, avec des appels à projets annuels qui doivent être coordonnés dans le CQD.

OBJECTIF(S)

- » L'engagement d'un coordinateur dès l'entame du CQD garantira un lancement rapide des actions socio-économiques
- » Ce poste permettra d'identifier et accompagner les associations locales retenues dans l'appel à projets.
- » Ce poste permettra de suivre les projets publics montés dans les actions socio-économiques.
- » Ce poste permettra de lancer un appel à projet annuel à destination des habitants, comités de quartier et associations dont le thème sera l'amélioration de la convivialité, l'embellissement du quartier. Ainsi, des projets pourront naître sur les quatre années et trouver les moyens de se développer à l'échelle et pour des habitants intéressés par la dynamique créée.
- » Ce poste permettra de lancer un appel à projet annuel à destination des jeunes du quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Profil en lien avec la fonction.
- » Coordination de l'information, de la communication et de la participation sur toutes les actions liées au CQD et ce, tout au long des quatre ans de mise en œuvre.
- » Aide à la promotion des atouts du quartier.
- » Présentation des opérations adaptée au public cible pour une meilleure compréhension, par tous, des changements qui s'opéreront et des enjeux entourant les projets.
- » Organisation d'événements ayant pour but le renforcement de la participation de tous les acteurs du quartier et de la cohésion.
- » Développement d'outils de communication pour mener à bien toutes ces missions : publications diverses, actions de terrain...

PORTEUR(S) DE PROJET

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

PARTENARIATS

⇒ Habitants, jeunes du quartier, porteur(s) de projet socio-économiques, associations, services communaux, services régionaux.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
-	-	291.488 €	-
TOTAL TVAC			
291.488 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		291.488 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	291.488 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2023	2024	2025	2026	2027
291.488,53 €	62.634,50 €	68.460,00 €	70.699,20 €	73.527,17 €	16.167,66 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	ENGAGEMENT DU COORDINATEUR, LANCEMENT DES ACTIONS SOCIO-ÉCO COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS LANCEMENT DE L'APPEL À PROJET. SUIVI ÉVALUATION DES ACTIONS
2023	COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS SUIVI ÉVALUATION DES ACTIONS
2024	COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS LANCEMENT DE L'APPEL À PROJETS ANNUEL POUR BUDGETS CITOYENS ET BUDGETS JEUNESSE SUIVI ÉVALUATION DES ACTIONS
2025	COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS LANCEMENT DE L'APPEL À PROJETS ANNUEL POUR BUDGETS CITOYENS ET BUDGETS JEUNESSE SUIVI ÉVALUATION DES ACTIONS
2026	COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS ÉVALUATION DES ACTIONS
2027	COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS ÉVALUATION DES ACTIONS FINALISATION DE LA COORDINATION

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Les expériences des CQD montrent que la réussite du programme repose sur :

- » le soutien aux acteurs de terrain (associations, comités, porteurs de projet) déjà implantés dans le quartier ;
- » une information régulière de la population, d'autant plus nécessaire que le quartier sera impacté par de nombreux chantiers ;
- » des démarches de participation citoyenne permettant aux habitants de comprendre, donner leur avis et s'approprier les projets.

DESCRIPTIF DU PROJET

Mise à disposition d'un budget de fonctionnement destiné à :

- » informer et communiquer sur l'avancement du CQD (chantiers, projets, calendrier, permanences) ;
- » organiser des moments participatifs (réunions, ateliers, balades, consultations) ;
- » mettre en place et animer des événements (convivialité, embellissement, dynamique de quartier), y compris le paiement de prestations éventuelles (animation, facilitation, logistique, communication, etc.) ;
- » soutenir la coordination des appels à projets annuels (habitants/associations et jeunesse), en lien avec les actions socio-économiques du CQD.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Habitants et usagers du quartier (dont les jeunes), associations et comités de quartier, porteurs de projet, partenaires communaux/ régionaux, presse.

OBJECTIF(S)

- » Assurer une communication claire et continue pendant toute la durée du CQD.
- » Renforcer la participation et l'appropriation des projets par les habitants.
- » Permettre l'organisation d'événements et d'actions favorisant la convivialité et la cohésion sociale.
- » Soutenir la mise en œuvre des appels à projets annuels et la dynamique associative locale.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Programmation annuelle (calendrier, priorités, budget) et articulation avec les chantiers.
- » Outils et formats adaptés aux publics (terrain, permanences, supports multilingues si nécessaire).
- » Capacité à mobiliser des prestataires (animation, facilitation, logistique) et à travailler avec les acteurs locaux.

PORTEUR(S) DE PROJET

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

PARTENARIATS

⇒ Habitants, jeunes du quartier, porteur(s) de projet socio-économiques, associations, services communaux, services régionaux.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
-	-	34.500,00 €	-
TOTAL TVAC			
291.488 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		34.500,00 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	34.500,00 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
34.500,00 €	5.777,00 €	-	3.634,40 €	6.500,00 €	6.500,00 €	2.500,00 €	2.500,00 €	2.588,60 €

7. OPÉRATIONS DE RÉSERVE

CRÉATION DE 12 LOGEMENTS ET D'UNE CRÈCHE DE 49 PLACES SUR UN TERRAIN COMMUNAL, À L'ANGLE DES RUES DE LA SÉCURITÉ ET SERGIJSELS

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Terrain angle Sécurité–Sergijsels
PARCELLES	254Z
SIT. EXISTANTE	Terrain à viabiliser avec un accès parking
SUPERFICIE	± 855 m ² 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	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 2.200 m ²
GABARIT	R+3
CONTENU	12 logements et crèche de 49 places



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le terrain situé à l'angle Sécurité–Sergijsels est un terrain communal à viabiliser avec un accès parking situé sous la crèche Pilouk. Il s'agit d'une anomalie urbanistique qu'il convient de traiter dans les années à venir.
- 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...)

DESCRIPTIF DU PROJET

Pour pallier le manque de logements et d'infrastructures petite enfance, cette vaste parcelle à bâtir pourra accueillir 12 logements et une crèche de 49 places.

Via cette opération, la commune se dote d'un pôle petite enfance (avec la proximité de la crèche Pilouk) et de nouveaux logements communaux.

La crèche Bonhommet pourra être transférée dans cette nouvelle implantation et libérer le rez-de-chaussée du bâtiment Schmitz,13

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants et usagers du quartier
- Les familles en recherche de place en accueil petite enfance.

OBJECTIF(S)

- Créer des logements communaux.
- Créer de nouvelles places de crèche.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer le BMA dans le processus.
- Prise en compte du parking du commissariat actuellement sur la parcelle.
- Prise en compte de la rampe d'accès au parking situé sous la crèche Pilouk.



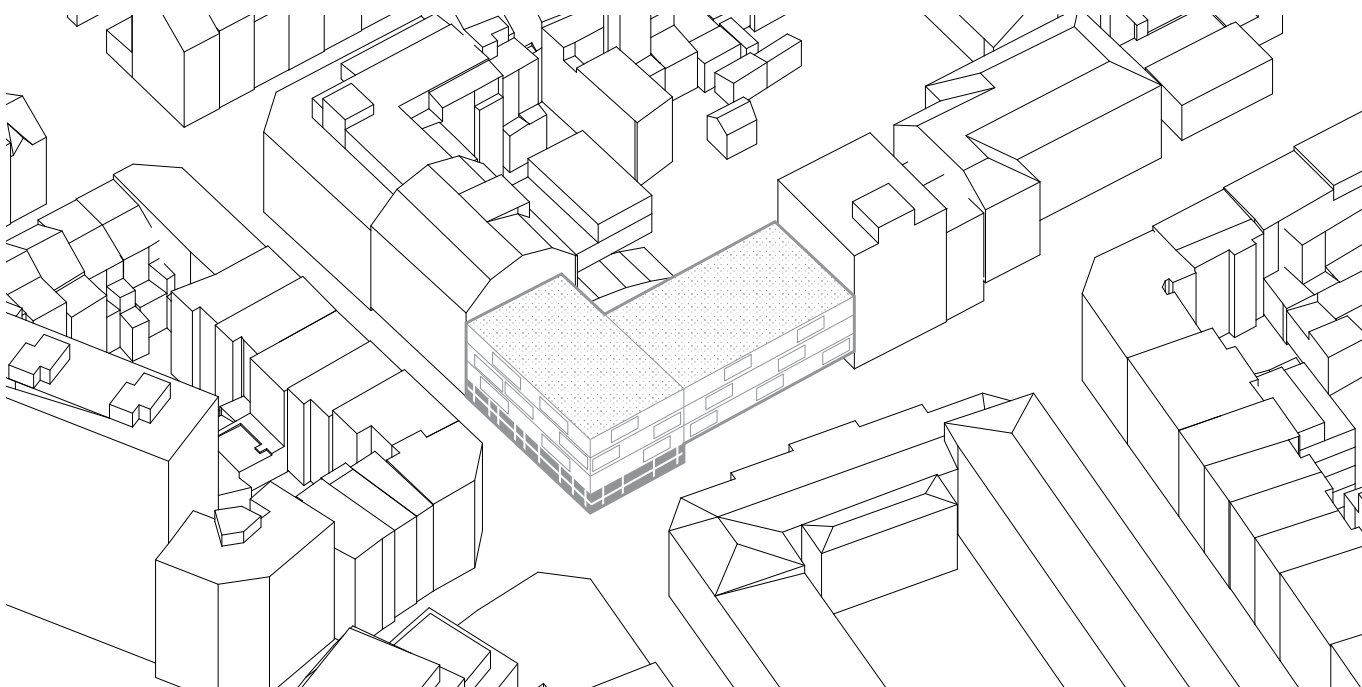
PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Koekelberg

PARTENARIATS

⇒ ONE

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



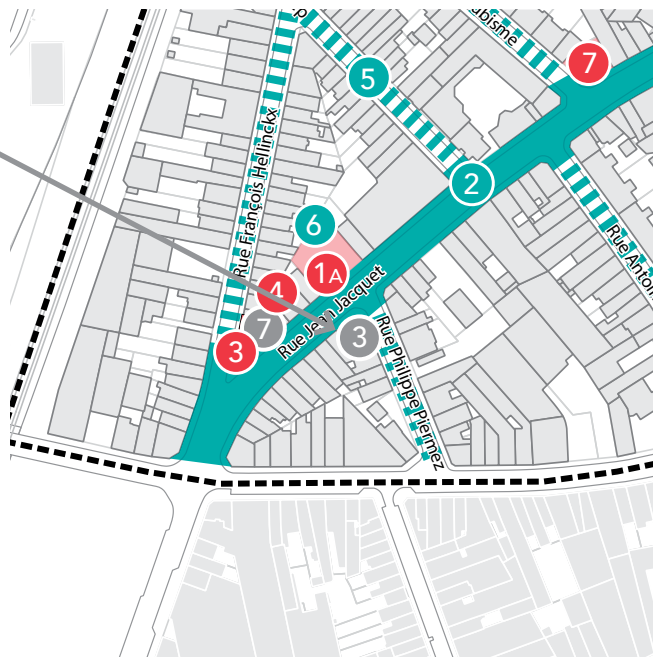
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS ET D'UNE CRÈCHE DE 49 PLACES	± 2.200 M ²		7700.000 €
TOTAL	± 2.200 M ²	2.500 €/M ² TTC	7700.000 €

ACQUISITION D'UN TERRAIN À VIABILISER ET CONSTRUCTION DE +/- 5 LOGEMENTS, À L'ANGLE DES RUES PIERMEZ-JACQUET

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Angle Piermez–Jacquet
PARCELLES	158W
SIT. EXISTANTE	Terrain à viabiliser
SUPERFICIE	± 175 m ² au sol
PROPRIÉTAIRE	Privé
PRAS	Mixte
PAS	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LOTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Non couvert par une zone active

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE	Maison unifamiliale de ± 180 m ² 3 appartements de ± 130 m ² 1 appartement de ± 80 m ²
GABARIT	R+4
CONTENU	Création de minimum 5 logements dont une maison unifamiliale



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La dent creuse située à l'angle des rues Piermez et Jacquet est problématique pour le quartier et l'image de celui-ci.
- Le quartier manque de logements. La pression démographique continuant de faire augmenter le prix des biens.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération vise à réaliser une acquisition permettant la création de nouveaux grands logements.

Le montage de l'opération pourrait se dérouler de la manière suivante :

1. la commune acquiert ou exproprie le terrain à viabiliser (via CQD) ;
2. la commune met le bien en vente publique suivant les éléments figurant dans la circulaire 'investisseurs' du 6/12/2018 pour les CQD ;
3. les opérateurs intéressés à la reprise du bien sont invités à se manifester et remettre une offre dans le cadre de la vente publique ;
4. l'opérateur qui achète le bien s'engage à développer un nouvel ensemble qui sera conforme aux règles du RRU et y proposera des unités de logement (conventionné et/ou assimilé-social selon les règles de l'ordonnance).

Via cette opération d'acquisition-revente, l'objectif est de créer de nouveaux logements de grandes dimensions pour accueillir des familles notamment.

Dans le détail, étant donné la dimension du terrain (± 175 m² au sol) et les gabarits des constructions autour du site (R+2+T et R+3), il est possible de viser la construction de :

- 1 maison unifamiliale de ± 180 m² sur 4 niveaux (R+3) à côté de la maison adressée rue Piermez, 5 ;
- 3 appartements de ± 130 m² sur l'angle Jacquet–Piermez (REZ – R+1 – R+2) ;
- 1 appartement de ± 80 m² avec terrasse en R+3

Les porteurs potentiels sont des acteurs qui présentent la capacité de mener à bien un projet de cette ampleur et de cette complexité. Les porteurs potentiels devront connaître les mécanismes achat-revente des CQD.



PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants et usagers du quartier.
- Les familles en recherche de grands logements.

OBJECTIFS

- Remettre un terrain non occupé sur le marché pour y développer de grands logements qualitatifs.
- Développer des logements exemplaires au niveau des performances énergétiques.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Inclure des clauses dans la revente avec l'organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer le BMA dans le processus.
- La réussite de cette opération est liée à l'acquisition du terrain inoccupé (ou via une expropriation).
- Suivre le contenu de la circulation ministérielle relative aux CQD opérations 'investisseurs' du 6/12/2018 pour le montant complet de l'opération.

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA VENTE PUBLIQUE-

- Les porteurs potentiels sont des acteurs qui présentent la capacité de mener à bien un projet de cette ampleur et de cette complexité.
- Les porteurs potentiels devront connaître les mécanismes achat-revente des CQD.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

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

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES			± 238.875 €
REVENTE À 100% VIA VENTE PUBLIQUE			± 140 000 €
TOTAL	± 175 M²		± 98.875 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			± 98.875 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		± 88.988 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10 %		± 9.888 €

AMÉNAGEMENT D'UNE PARTIE DE LA PLACE VAN HOEGAERDE

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Place Van Hoegaerde
ID URBIS	3096611 • 11081046 • 11081036 • 11081042
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Espace public dans un bon état. Aménagements minéralisés. Peu de places pour les mobilités actives. Places de parkings.

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 500 m ²
CONTENU	Aménagements apaisés en lien avec un équipement pour jeunes du quartier



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans la situation actuelle :

- » Il s'agit d'une place aménagée dans le cadre du CQ Vanhuffel. Beaucoup de stationnements dans l'espace public.
- » Le garage de la rue de la Vermicellerie est en vente et pourrait être l'objet d'une opération dans le cadre du CQD Étangs Noirs. Opération à destination des jeunes du quartier et de la 'Maison du bien-être'.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à :

- » Retravailler la place Van Hoegaerde pour que l'espace public soit mieux partagé
- » Créer un parvis dynamique et piéton pour l'opération financée via le CQD Étangs Noirs

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les habitants et usagers du quartier.
- » Les jeunes du quartier.

OBJECTIFS

- » Place de quartier en lien avec un équipement jeunesse inter-communal

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Suivi du montage de l'opération avec le CQD Étangs Noirs étant donné le caractère associé (espace public + équipement de quartier)



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Koekelberg.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Commune de Molenbeek
 ⇒ Ajm-Vmj - D'Broej
 ⇒ parking.brussels

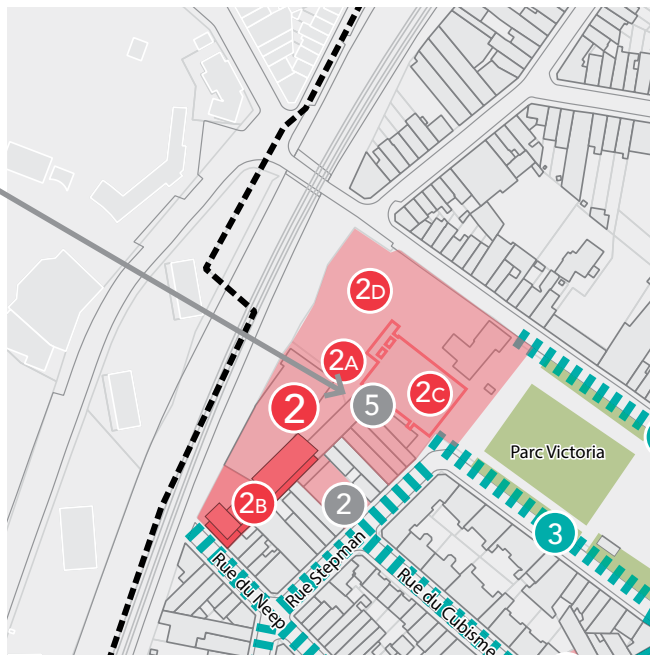
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES + TVA ÉTUDES 21%			11 750 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			1.037 €
AMÉNAGEMENTS D'UNE PARTIE DE LA PLACE VAN HOEGAERDEN	± 500 M ²	± 175 €/M ² HT	87.500 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			17.375 €
RÉVISION DES PRIX 10%			10.588 €
TOTAL	± 500 M ²	± 235 €/M ² TTC	129.250 €

PARC DE QUARTIER AVEC PLAINE DE JEUX DANS L'ÎLOT NEEP–STEPMAN

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Ilot Neep–Stepman
PARCELLE	B125T
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Ilot avec de nombreuses propriétés publiques

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 330 m ²
CONTENU	Aménagements d'un parc de quartier avec une plaine de jeux



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le quartier manque d'espaces publics de proximité.

L'îlot Neep–Stepman compte de nombreuses opportunités foncières qui vont faire l'objet d'un vaste masterplan en vue d'une structuration et rationalisation de l'utilisation de cet îlot.

DESCRIPTIF DU PROJET

Dans la continuité du travail réalisé via le masterplan (voir fiche 1.2) et en lien avec la création d'une maison de jeunesse (fiche 1.2A) au sein même de cet îlot, le projet vise à la création d'un parc de quartier qui pourra accueillir une plaine de jeux adaptée aux enfants du quartier.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

➤ Les enfants du quartier.

OBJECTIFS

- Atteindre les objectifs de BE qui fixe la création de deux plaines de jeux avant 2025 pour pallier à la demande très forte dans le quartier
- Monter une opération jointe avec la maison de jeunesse de l'îlot Neep–Stepman (voir fiche 1.2A).

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Assurer un montage cohérent entre le masterplan (fiche 1.2), la maison de jeunesse (fiche 1.2A) et le parc de quartier avec plaine de jeux.



PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Koekelberg

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

» Cellule maillage jeux de
Bruxelles-Environnement

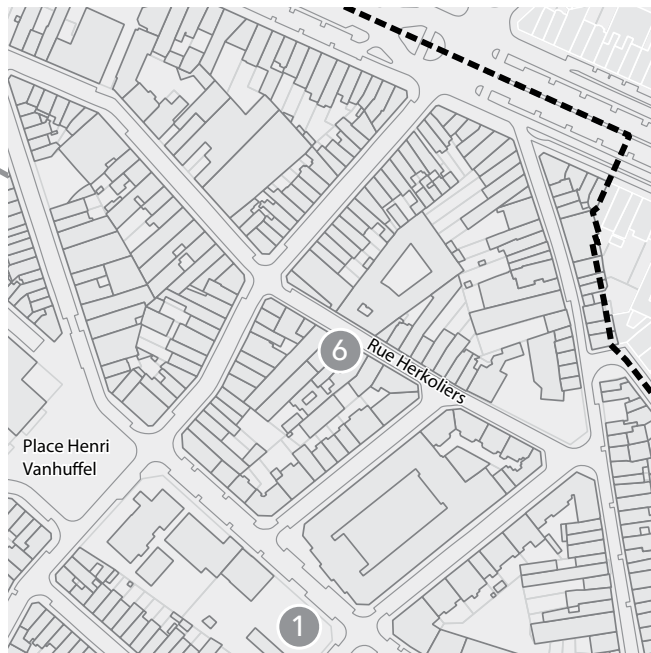
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
TOTAL			105.930 €

ACQUISITION ET AMÉNAGEMENT D'UNE PROPRIÉTÉ PRIVÉE, RUE HERKOLIER 38

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Herkoliers, 38
PARCELLES	251K
SIT. EXISTANTE	Immeuble privé en vente
SUPERFICIE	590 m ² selon le CAI
PROPRIÉTAIRE	Privé
PRAS	Zone mixte
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Léopold II - Partie C
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Non couvert par une zone active

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	314 m ² selon le CAI (3 logements) 276 m ² selon le CAI (hangar à transformer en espace extérieur)
GABARIT	R+3
CONTENU	3 logements de 100m ² et un espace extérieur



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Le bâtiment à rue propose des logements directement utilisables et dont la commune pourrait rapidement devenir propriétaire.
- » Le hangar à l'arrière pourrait être démoli pour la création d'un espace vert.

DESCRIPTIF DU PROJET

Pour palier le manque de logements, ce bâtiment pourrait être acheté par la commune via les financements CQD afin d'assurer l'augmentation du parc de logements communaux à prix abordable.

3 logements rénovés d'une surface de $\pm 100\text{m}^2$ chacun sont dans ce bâtiment à rue.

La partie arrière de la parcelle devra être démolie pour introduire davantage d'espaces verts dans cet îlot trop bâti.

PUBLIC CIBLE(S)

- » Les habitants et usagers du quartier
- » Les usagers du quartier

OBJECTIF(S)

- » Créer des logements communaux
- » Créer un espace vert en intérieur d'îlot

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Faire l'acquisition du bâtiment.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Koekelberg

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Log'Iris

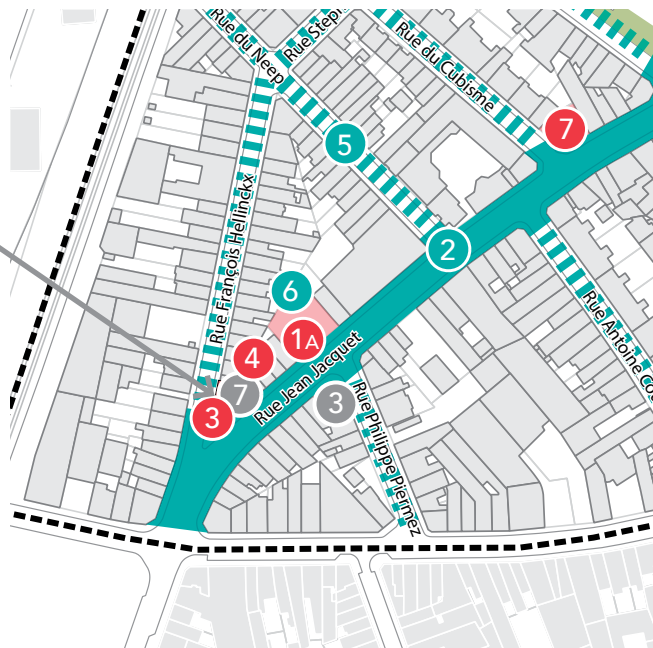
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET CRÉATION DE 3 LOGEMENTS ET 1 ÉQUIPEMENT DE QUARTIER			1 082 000 €
TOTAL			1 082 000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD	100 %		1 082 000 €

ACQUISITION D'UN BÂTIMENT POUR L'EXTENSION D'UN ÉQUIPEMENT DE QUARTIER ET CRÉATION D'UN LOGEMENT COMMUNAL, RUE JEAN JACQUET 61

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 61
PARCELLES	158/02F7
SIT. EXISTANTE	Bâtiment vide et délabré
SUPERFICIE	± 55 m ² au sol ± 165 m ² plancher
PROPRIÉTAIRE	Privé
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	± 165 m ²
GABARIT	R+2
CONTENU	Extension d'un équipement de quartier et création d'un logement



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Adjacent à la station-service du 63 de la rue Jean Jacquet, on trouve un bâtiment en mauvais état avec, là aussi, un rez-de-chaussée inactif.

Participant de la même logique de dégradation de l'image de l'entrée de la commune, il convient d'intervenir également sur ce bâtiment.

Un propriétaire privé a fait l'acquisition de ce bien fin 2020-début 2021 et s'est engagé auprès de la commune à une remise en état.

DESCRIPTIF DU PROJET

Dans le cas où le néo-propriétaire ne serait malheureusement pas en mesure de soutenir un projet de remise en état, cette opération vise à requalifier le bâtiment de la rue Jean Jacquet, 61 qui participe à la séquence d'entrée de commune qui donne une image négative du quartier (63-61-59). Cette situation doit être améliorée.

Le projet consiste en une acquisition pour développer une extension de l'équipement de quartier du n°63. Le rez-de-chaussée des bâtiments adressés rue Jean Jacquet, 61–63 sera ainsi affecté à une fonction utile aux habitants et au quartier.

Aux étages, un logement communal proposé à loyer assimilé social sera aménagé ou construit. Dans le détail :

⇒ un duplex de ±110m² au R+1 et R+2.

PORTEUR(S) DE PROJET

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

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)



PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants et usagers du quartier.
- Les usagers du quartier.
- Les familles en recherche de grands logements.

OBJECTIFS)

- Améliorer l'image du quartier et l'entrée de la commune.
- Affecter des rez inactifs à des fonctions nécessaires et utiles pour le quartier.
- Créer un nouveau grand logement communal pour famille.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer la stratégie be.sustainable de Bruxelles Environnement dans le projet afin d'atteindre des enjeux de durabilité.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES			374.000 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			793 €
FRAIS DE DÉFRAIEMENT 0,8%			4.984 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			22.650 €
TVA ÉTUDES 21%			4.757 €
TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS	± 165 M ²	970 €/M ² HT	160.000 €
TVA 6%			32.600 €
ASSURANCE 2,5%			4.000 €
CSS 2,4%			3.840 €
RÉVISION DES PRIX 10%			19.360 €
TOTAL	± 165 M ²	3.806 €/M ² TTC	627.984 €

EQUIPEMENT ET LOGEMENTS RUE JEAN JACQUET 63

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 63
PARCELLES	158/03G
SIT. EXISTANTE	Station-service et garage automobile désaffectés + logement à l'étage
SUPERFICIE	± 125 m ² au sol ± 250 m ² plancher
PROPRIÉTAIRE	Privé
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 0+4

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 375 m ²
GABARIT	R+2
CONTENU	Equipement de quartier et 2 logements assimilés sociaux

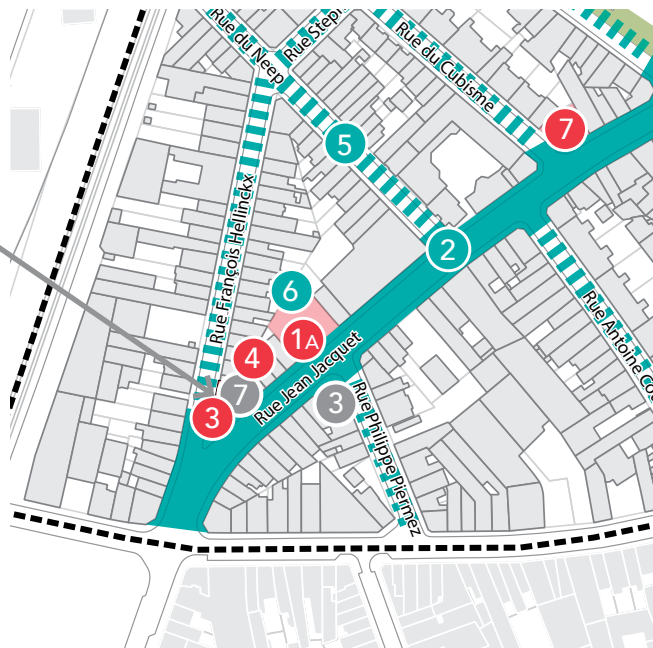
CONSTATS ET MOTIVATIONS

En pénétrant dans la commune de Koekelberg via la rue Jean Jacquet, on est confronté à une situation urbanistique assez problématique. Une patte d'oie ouvre la vue sur une tête d'îlot chaotique et qui développe une image négative du quartier.



À la tête de cet ensemble désordonné, une station-service désaffectée et aujourd'hui utilisée comme parking sauvage. Le garage adjacent semble lui aussi avoir stoppé son activité et propose un rez-de-chaussée inactif.

Du point de vue urbanistique, la situation doit être améliorée pour proposer une meilleure entrée de commune aux usagers et habitants.



DESCRIPTIF DU PROJET

En lien avec les aménagements de l'espace public de la rue Jean Jacquet (voir fiche 2.2), cette opération vise à requalifier le bâtiment qui accueille actuellement la station-service désaffectée et le garage inactif. Cette situation dégrade l'espace public (parking sauvage), l'image du quartier (rez inactif) et doit être améliorée.

Le projet consiste à proposer, au RDC, un nouvel équipement de quartier qui permettra de répondre à la demande de place pour tout un ensemble d'activités qui n'arrivent pas à se localiser dans le quartier par manque d'espaces disponibles. Un équipement ouvert aux ASBLs du quartier, aux habitants. Une gestion communale permettra d'assurer une juste répartition des créneaux horaires. Dans cet équipement d'environ 120m² avec une bonne visibilité à rue, on pourra implanter une salle de réunion, un bloc sanitaire (WC et douche), une cuisine et un espace collectif.

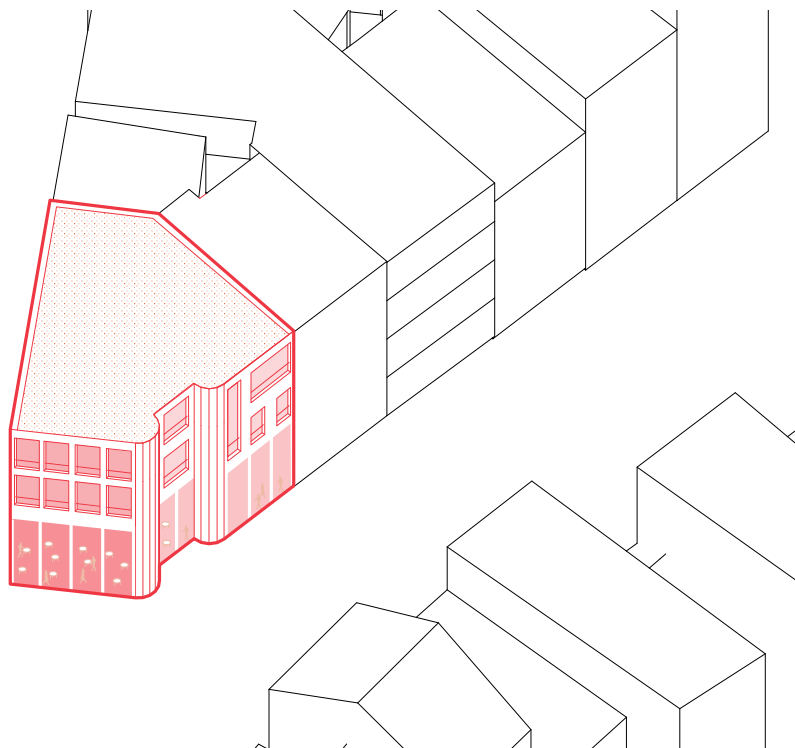
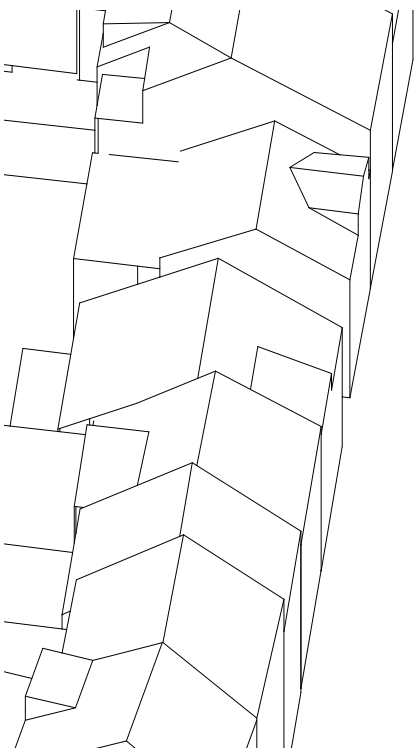
Aux étages, des logements communaux proposant des loyers assimilés-sociaux seront aménagés ou construits. Dans le détail :

- ⇒ un logement de ±120m² au R+1 ;
- ⇒ un logement à construire de ±120m² au R+2.

Cette opération, si elle échoue pour l'une ou l'autre raison, sera automatiquement remplacée par l'opération 7.2.



IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants et usagers du quartier.
- Les usagers du quartier.
- Les familles en recherche de grands logements.

OBJECTIFS)

- Améliorer l'image du quartier et l'entrée de la commune.
- Affecter des rez inactifs à des fonctions nécessaires et utiles pour le quartier.
- Créer de nouveaux logements communaux pour familles.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer la stratégie be.sustainable de Bruxelles Environnement dans le projet pour atteindre des enjeux de durabilité.
- Conformément au contenu du permis d'environnement, si la gestion de la citerne de la station-service (neutralisation par sablage ou enlèvement) ne peut pas être gérée par le propriétaire au moment de l'acquisition, celle-ci devra être prise en charge par le fond BOFAS. Elle ne sera pas financée par le CQD.
- Intégrer le BMA dans le processus.

PORTEUR(S) DE PROJET

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

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

» ASBLs du quartier
» Habitants ou groupe d'habitants

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
TOTAL			1.640.844,80 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	ACQUISITION (OU EXPROPRIATION SI NÉCESSAIRE). GÉOMÈTRE.
2023	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2024	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.
2025	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
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. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



REF. 15 L'Olivier, 78 • CQD Coteaux - Josaphat • 2017 • Vanden Eeckhoudt - Creyf Architectes • Photos Séverin Malaud © urban.brussels



REF. 16 Eclusier Cogge • CQD Masui • 2019 • Gigogne + Vers.A • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

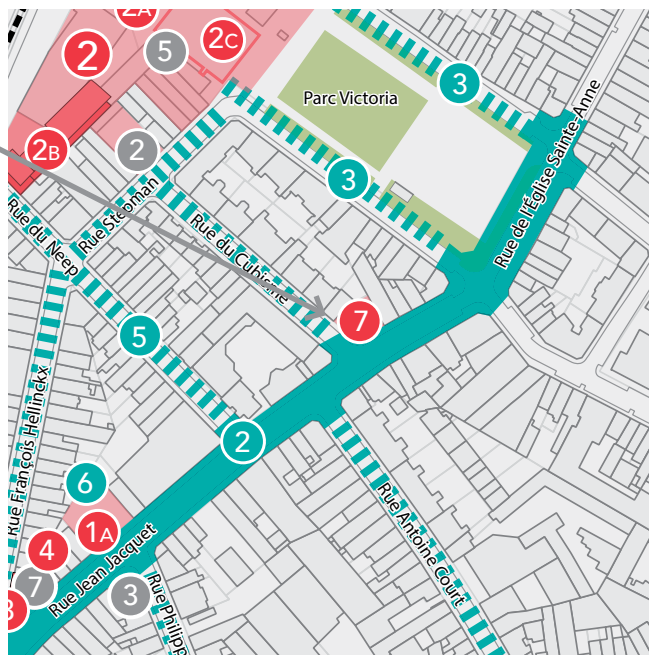
RECOMMANDATIONS RIE

- Diversifier les logements en ce qui concerne les types et publics cibles (housing first, logement d'urgence...), en lien avec les autres opérations de logement.
- Potentiel pour développer des espaces de culture en toiture dont l'entretien est assuré par la commune (logements communaux).
- Prévoir, dans la mesure du possible, des espaces extérieurs aux logements développés.
- Intégration architecturale de l'extension (R+2) par rapport à l'existant, au vu de sa visibilité, pour en valoriser les qualités existantes.
- Réaliser le projet en cohérence architecturale avec le projet 14, proche.
- Installation d'une citerne collectant les eaux de pluie lors de la rénovation/extension, et permettre sa réutilisation au sein du bâtiment, en fonction de la faisabilité.
- Développer une toiture végétalisée intensive et/ ou une façade en partie végétalisée (liant le sol au toit) permettant un réel relais pour la faune et la flore, en lien avec le réaménagement prévu de la rue Jean Jacquet et le projet 14 adjacent.
- Vérifier l'état du sol (pollution potentielle au vu de l'utilisation de la parcelle comme station-service) avant de lancer le projet.
- Réaliser un inventaire des matériaux de déconstruction qui peuvent être réutilisés, réemployés ou recyclés pendant le projet ou au moins avant le chantier.
- Optimiser la gestion des matériaux sortant en fonction de cet inventaire.
- Utiliser des matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...
- Au vu de la bonne desserte, demander une dérogation pour diminuer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire au développement de nouveaux logements.
- Prévoir du stationnement vélo à destination des futurs locataires et des usagers de l'équipement collectif dans une partie du rez-de-chaussée.
- Assurer que l'entièreté de l'équipement collectif soit accessible aux PMR.
- Prévoir des espaces de stockage dans l'équipement collectif pour le petit matériel d'associations et d'activités de quartier.

PROJET MIXTE À L'ANGLE DES RUES DU CUBISME ET JACQUET

DESRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Angle Jacquet–Cubisme
PARCELLES	147/02Y
SIT. EXISTANTE	Terrain privé à viabiliser avec des constructions de fortune
SUPERFICIE	± 250 m ² au sol
PROPRIÉTAIRE	Privé
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	Non couvert par un périmètre actif

DESRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 600 m ²
GABARIT	R+3
CONTENU	1 maison médicale de ± 200m ² 6 logements publics de ± 85m ² chacun



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Le terrain situé à l'angle de la rue Jean Jacquet et de la rue du Cubisme est une dent creuse sur laquelle des constructions de fortune ont été implantées.
- » Le diagnostic du CQD a mis en lumière un manque d'infrastructures médicales de proximité
- » Le quartier souffre d'un manque de logements communaux pratiquant des loyers sociaux ou assimilés-sociaux

DESRIPTIF DU PROJET

Achat du terrain à l'angle de la rue du Cubisme et de la rue Jean Jacquet pour création de 6 logements publics via des financements PdV ou via la SISF Log'Iris et activation du rez-de-chaussée avec une maison médicale de quartier de ± 200 m².

Dans le détail :

- » au rez-de-chaussée, on trouve donc une maison médicale de 200m² qui pourra accueillir ± 5 cabinets de consultation pour divers praticiens (médecins généralistes, infirmiers, kinés, etc.) proposant des prestations de soins individuels à destination des habitants et usagers du quartier et des alentours.
- » aux R+1, R+2 et R+3, des logements publics avec des tarifs adaptés sont à construire. 2 logements de ± 85m² par niveau soit 6 logements en tout.

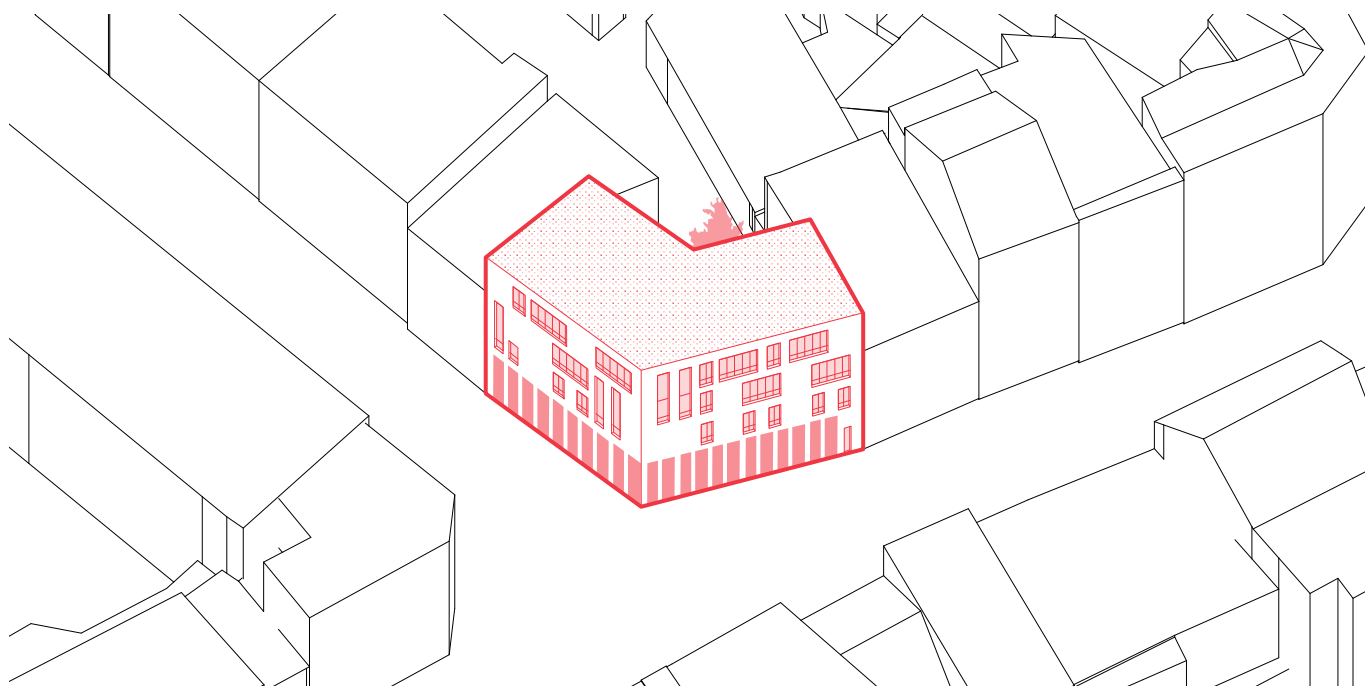
Le gabarit R+3 visé est cohérent avec le gabarit général constaté le long de la rue Jean Jacquet et permet de reconstituer l'angle des rues Jacquet et Cubisme.

Si le financement CQD couvre l'acquisition de la parcelle et la construction de la maison médicale, des financements publics complémentaires sont à trouver pour la construction des 6 logements. Via Politique de la Ville Axe 1, le Plan d'Urgence Logement ou la SISF Log'Iris par exemple.



Séverin Malaud © urban.brussels

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants et usagers du quartier
- Les familles en recherche de logements dans le quartier

OBJECTIF(S)

- Créer de nouveaux logements communaux dans le quartier
- Créer une maison médicale de quartier

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Faire l'acquisition de la parcelle
- Trouver des co-financements pour la construction des logements aux étages

PORTEUR(S) DE PROJET

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

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

» PdV Axe 1
» SISP Log'iris

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
TOTAL			2.640.600 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	ACQUISITION (OU EXPROPRIATION SI NÉCESSAIRE). GÉOMÈTRE. IDENTIFICATION DES FINANCEMENTS COMPLÉMENTAIRES
2023	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2024	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.
2025	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
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.



REF. 17 Vander Bruggen - Libre Examen • CQD Aumale - Wayez • 2012 • Délices Architectes • Photos Serge Brison © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

- Diversifier les logements en ce qui concerne les types et publics cibles (housing first, logement d'urgence...), en lien avec les autres opérations de logement.
- Potentiel pour développer des espaces de culture en toiture dont l'entretien est assuré par la commune.
- Prévoir, dans la mesure du possible, des espaces extérieurs aux logements développés.
- Installation d'une citerne collectant les eaux de pluie lors de la rénovation/extension, et permettre sa réutilisation au sein du bâtiment, en fonction de la faisabilité.
- Développer une toiture végétalisée intensive et/ ou une façade en partie végétalisée (liant le sol au toit) permettant un réel relais pour la faune et la flore.
- Vérifier l'état du sol (pollution potentielle de la parcelle adjacente reprise en catégorie 2 dans

- l'inventaire des sols pollués de la région) avant de lancer le projet.
- Réaliser un inventaire des matériaux de déconstruction qui peuvent être réutilisés, réemployés ou recyclés pendant le projet ou au moins avant le chantier.
- Optimiser la gestion des matériaux sortant en fonction de cet inventaire.
- Utiliser des matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...
- Au vu de la bonne desserte, demander une dérogation pour diminuer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire au développement de nouveaux logements.
- Prévoir du stationnement vélo à destination des futurs locataires et des usagers de la maison médicale dans une partie du rez-de-chaussée.
- Assurer que l'entièreté de l'équipement de santé soit accessible aux PMR.

ANNEXES

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

Tableau 3A : CQD Jacquet - 1ère modification de programme juin 2024 – Opérations prioritaires

N°	Projet / Adresse	Type d'opération
1. OPERATIONS IMMOBILIERES		
1.1 Crèche et équipement de quartier à initier		
1.1a	Construction d'une crèche communale FR 56 places avec cuisine commune aux 3 crèches communales rue Jean Jacquet 45	Infrastructure
1.1b	Équipement de quartier au rez-de-chaussée du bâtiment Schmitz 13	Opération à initier
1.2. Ilot Neep - Stepman - Ganshoren		
1.2a	Etude programmatique et de faisabilité technique et financière	Opération associée
1.2b	Maison de la Jeunesse rue du Neep	Infrastructure
1.2d	Rationalisation des espaces du centre sportif Victoria	Opération associée
1.2e	Extension du centre sportif Victoria	Opération associée
1.4 Logements rues Jean Jacquet 59 / François Hellinckx 4		
1.4a	Acquisition - Etudes préliminaires - Jacquet 59 / Hellinckx 4	Acquisition - Etudes
1.4b	Construction de ± 4 logements communaux - Jacquet 59 / Hellinckx 4	Logement public
1.5 Espace Cadol - rue François Delcoigne 25		
1.5a	Rénovation de l'espace Cadol	Infrastructure
1.6 Place des Etangs noirs		
1.6a	Création de ± 15 à 30 logements et activation de rez-de-chaussée sur la place des Etangs Noirs	Opération à initier
1.8 Logements rue Stepman13		
1.8a	Construction d'un immeuble de 9 logements	Logement public
2. OPÉRATIONS ESPACES PUBLICS		
2.1a	Étude sur la mobilité dans le quartier dans les opérations financées par le CQD	Etudes
2.1b	Étude sur les aménagements d'espaces publics financés par le CQD	Etudes
2.2	Aménagement de la rue Jean Jacquet et d'une partie de la rue de l'église-Sainte-Anne	Espace public
2.3	Réaménagement des pourtours du parc Victoria	Espace public
2.4	Cheminements apaisés au coeur de l'îlot Schmitz	Espace public
2.5	Réaménagements ponctuels du réseau de rues locales du sud du périmètre	Espace public
2.6	Plaine de jeux de quartier en intérieur d'îlot rue Jean Jacquet 45	Espace public
3. OPÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES		
3.1.	Support pour les potagers collectifs de l'îlot Schmitz	Environnement
3.2.	Plantations d'arbres dans l'espace public	Opération associée
3.3	Végétalisation des façades	Opération associée
4. ACTIONS DE REVITALISATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE		
4.1.	Renforcement du club de sport BBJJA - Brussel Brazilian Jiu-Jitsu Academy	Socio-économique
4.2.	Renforcement de l'école des devoirs - Forum Koekelbergeois asbl	Socio-économique
4.3.	Apprends un métier de l'informatique - Service Emploi de Koekelberg asbl	Socio-économique
4.4	Aide à la rénovation et amélioration de la qualité du bâti - Guichet logement - asbl Convivence	Socio-économique
4.5.1	Soutien scolaire intergénérationnel et ateliers de soutiens à la parentalité Forum Koekelbergeois asbl	Socio-économique
4.5.2	Soutien scolaire intergénérationnel et atelier de soutien à la parentalité C.P.A.S. de Koekelberg	Socio-économique
4.6.1	Koekelberg Emploi IT - Service Emploi de Koekelberg asbl	Socio-économique
4.6.2	EtincELLES : coaching et orientation professionnels - Service Emploi de Koekelberg asbl	Socio-économique
4.6.3	Formation de base "Remise à niveau" - Service Emploi de Koekelberg asbl	Socio-économique
4.7.1	Quartier ciné - Archipel 19 asbl	Socio-économique
4.7.2	Espaces tous.tes - De Platoo vzw	Socio-économique
4.7.3	Se rencontrer et échanger autour du sport, un espace public sécurisé : pour toutes et tous /se réinsérer : pour les jeunes vulnérables, filles et garçons - D'Broej vzw	Socio-économique
4.7.4	Comité de quartier Vanhuffel - Les Amis d'Accompagner asbl	Socio-économique
4.8.1	Guichet Logement pour les locataires - asbl Convivence	Socio-économique
5. ACTIONS DE PARTICIPATION		
5.1	Budget citoyens	Participatif
5.2	Budget jeunesse	Participatif
5.3	Panels citoyens et Commissions de quartier - Défraiements	Participatif
6. ACTIONS DE COORDINATION		
6.1	Chef de projet	Coordination
6.2	Coordination technique	Coordination
6.3	Coordination des actions socio-économiques, participatives et communication	Coordination
6.4	Frais de fonctionnement	Coordination
TOTAL GENERAL PROGRAMME MODIFIE CQD		
	Frais de coordination	Coordination
	Etude de base	Etude
TOTAL ETUDE CQD + FRAIS DE COORDINATION		

Part Région	%	Part Commune	%	CQD	Autres	Investissement total
6.956.734,29	90,44%	735.112,49	9,56%	7.691.846,78	4.851.691,63	12.543.538,41
3.449.676,09	90,00%	383.297,34	10,00%	3.832.973,43		3.832.973,43
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	100.000,00	100.000,00
1.034.895,70	95,00%	54.468,19	5,00%	1.089.363,89		1.089.363,89
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	3.000.000,00	3.000.000,00
-	-	-	-	-	172.478,63 €	172.478,63
1.160.446,91	90,00%	128.938,55	10,00%	1.289.385,46		1.289.385,46
-	-	-	-	-	-	-
361.117,80	95,00%	19.006,20	5,00%	380.124,00	1.579.213,00	1.959.337,00
-	-	-	-	-	-	-
950.597,79	86,42%	149.402,21	13,58%	1.100.000,00		1.100.000,00
2.684.565,71	91,02%	264.887,51	8,98%	2.949.453,22	180.000,00	3.129.453,22
36.255,00	100,00%	0,00	0,00%	36.255,00		36.255,00
250.749,24	97,05%	7.621,96	2,95%	258.371,20		258.371,20
1.761.226,29	90,00%	195.691,81	10,00%	1.956.918,10		1.956.918,10
154.954,30	90,00%	17.217,14	10,00%	172.171,44		172.171,44
156.125,74	95,00%	8.217,14	5,00%	164.342,88	180.000,00	344.342,88
172.171,44	90,00%	19.130,16	10,00%	191.301,60		191.301,60
153.083,70	90,00%	17.009,30	10,00%	170.093,00		170.093,00
40.000,00	100,00%	0,00	0,00%	40.000,00	85.000,00	125.000,00
40.000,00	100,00%	0,00	0,00%	40.000,00		40.000,00
-	-	-	-	-	75.000,00	75.000,00
-	-	-	-	-	10.000,00	10.000,00
1.321.700,00	100,00%	0,00	0,00%	1.321.700,00	174.072,98	1.494.326,00
135.415,00	100,00%	0,00	0,00%	135.415,00		135.415,00
104.165,00	100,00%	0,00	0,00%	104.165,00		104.165,00
41.670,00	100,00%	0,00	0,00%	41.670,00		41.670,00
150.000,00	100,00%	0,00	0,00%	150.000,00		150.000,00
289.898,00	100,00%	0,00	100,00%	289.898,00		289.898,00
26.700,00	100,00%	0,00	100,00%	26.700,00		26.700,00
14.300,00	100,00%	0,00	0,00%	14.300,00	12.600,00	26.900,00
107.666,00	100,00%	0,00	0,00%	107.666,00		107.666,00
136.364,00	100,00%	0,00	0,00%	136.364,00		136.364,00
28.240,00	100,00%	0,00	0,00%	28.240,00		28.240,00
40.000,00	100,00%	0,00	0,00%	40.000,00		40.000,00
166.900,00	100,00%	0,00	0,00%	166.900,00		166.900,00
8.100,00	100,00%	0,00	0,00%	8.100,00	95.733,00	103.833,00
72.282,00	100,00%	0,00	0,00%	72.282,00	64.293,00	136.575,00
192.000,00	100,00%	0,00	0,00%	192.000,00		192.000,00
80.000,00	100,00%	0,00	0,00%	80.000,00		80.000,00
100.000,00	100,00%	0,00	0,00%	100.000,00		100.000,00
12.000,00	100,00%	0,00	0,00%	12.000,00		12.000,00
1.305.000,00	100,00%	0,00	0,00%	1.305.000,00		1.306.446,98
562.942,91	100,00%	0,00	0,00%	562.942,91		562.942,91
416.068,56	100,00%	0,00	0,00%	416.068,56	1.446,98	417.515,54
291.488,53	100,00%	0,00	0,00%	291.488,53		291.488,53
34.500,00	100,00%	0,00	0,00%	34.500,00		34.500,00
12.500.000,00	92,59%	1.000.000,00	7,41%	13.500.000,00	5.290.764,61	18.790.764,61
50.000,00	100,00%	0,00	0,00%	50.000,00		50.000,00
142.500,00	100,00%	0,00	0,00%	142.500,00		142.500,00
192.500,00	100,00%	0,00	0,00%	192.500,00		192.500,00

Tableau 3B : CQD Jacquet - 1ère modification de programme juin 2024
Opérations de réserve

N°	Projet / Adresse	Type d'opération	Budget
7.1	Création de 12 logements et d'une crèche de 49 places sur un terrain communal, à l'angle des rues de la Sécurité et Sergijsels	Logements/Infrastructure	7.700.000,00
7.3	Acquisition d'un terrain à viabiliser et construction de +/- 5 logements, à l'angle des rues Piermez-Jacquet	Logements	98.875,00
7.4	Aménagement d'une partie de la place Van Hoegaerde	Espaces publics	129.250,00
7.5	Parc de quartier avec plaine de jeux dans l'ilot Neep-Stepman	Espaces publics	105.930,00
7.6	Acquisition et aménagement d'une propriété privée, rue Herkoliers 38	Logements/Infrastructure	1.082.000,00
7.7	Acquisition d'un bâtiment pour l'extension d'un équipement de quartier et création d'un logement communal, rue Jean Jacquet 61	Logements/Infrastructure	627.984,00
7.8	Equiperment et logements rue Jean Jacquet 63	Logements/Infrastructure	1.640.884,80
7.9	Projet mixte à l'angle des rues Cubisme et Jacquet	Logements/Infrastructure	2.640.600,00
	TOTAL		14.025.523,80

EXEMPLES DE PHASAGES DÉTAILLÉS

PHASAGE TYPE AVEC ACQUISITION

ANNEE		ÉTAPE	DESCRIPTION
2022	PROCÉDURE D'ACQUISITION (± 24 MOIS)	CAHIER DES CHARGES + DÉSIGNATION (± 12 MOIS)	CAHIER DES CHARGES DU MARCHÉ DE SERVICES. RÉDACTION ET TRADUCTION
			COLLÈGE & CONSEIL
			LANCEMENT DU MARCHÉ ET REMISE DES OFFRES DES BUREAUX D'ÉTUDES
			ANALYSE OFFRES
			COLLÈGE & CONSEIL
			BON DE COMMANDE
2023		ESQUISSE (± 6 MOIS)	ESQUISSE
			JURY + COLLÈGE & CONSEIL POUR DÉSIGNATION
		AVANT-PROJET (± 6 MOIS)	AVANT-PROJET
			APPROBATION
2024	P.U. (± 12 MOIS)		RÉALISATION DES PIÈCES NÉCESSAIRE POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME
			DÉPÔT PERMIS D'URBANISME
			AVIS DE DOSSIER COMPLET
			COMPLÉMENTS (SI NÉCESSAIRE)
			INSTRUCTION DE LA DEMANDE
			OCTROI DU PERMIS
2025	ADJUDICATION (± 12 MOIS)		DOSSIER D'ADJUDICATION. RÉDACTION ET TRADUCTION
			COLLÈGE & CONSEIL & TUTELLE
			PUBLICATION
			RÉCEPTION ET ANALYSE DES OFFRES
			DÉSIGNATION
2026	EXÉCUTION (± 24 MOIS)		DOSSIER D'EXÉCUTION.
			CHANTIER ET SUIVI
2027			RÉCEPTIONS PROVISOIRES
2028	RÉCEPTION ET OCCUPATION DU BIEN (± 12 MOIS)		FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX
			RÉCEPTIONS DÉFINITIVES
			VÉRIFICATIONS
			DÉBUT DE L'OCCUPATION DU BIEN

PHASAGE TYPE SANS ACQUISITION

ANNEE	ÉTAPE	DESCRIPTION
2022	CAHIER DES CHARGES + DÉSIGNATION (± 12 MOIS)	CAHIER DES CHARGES DU MARCHÉ DE SERVICES. RÉDACTION ET TRADUCTION
		COLLÈGE & CONSEIL
		LANCEMENT DU MARCHÉ ET REMISE DES OFFRES DES BUREAUX D'ÉTUDES
		ANALYSE OFFRES
		COLLÈGE & CONSEIL
		BON DE COMMANDE
2023	ESQUISSE (± 6 MOIS)	ESQUISSE
		JURY + COLLÈGE & CONSEIL POUR DÉSIGNATION
	AVANT-PROJET (± 6 MOIS)	AVANT-PROJET
		APPROBATION
2024	P.U. (± 12 MOIS)	RÉALISATION DES PIÈCES NÉCESSAIRE POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME)
		DÉPÔT PERMIS D'URBANISME
		AVIS DE DOSSIER COMPLET
		COMPLÉMENTS (SI NÉCESSAIRE)
		INSTRUCTION DE LA DEMANDE
		OCTROI DU PERMIS
2025	ADJUDICATION (± 12 MOIS)	DOSSIER D'ADJUDICATION. RÉDACTION ET TRADUCTION
		COLLÈGE & CONSEIL & TUTELLE
		PUBLICATION
		RÉCEPTION ET ANALYSE DES OFFRES
		DÉSIGNATION
2026	EXÉCUTION (± 24 MOIS)	DOSSIER D'EXÉCUTION. CHANTIER ET SUIVI
2027		RÉCEPTIONS PROVISOIRES
2028	RÉCEPTION ET OCCUPATION DU BIEN (± 12 MOIS)	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX
		RÉCEPTIONS DÉFINITIVES
		VÉRIFICATIONS
		DÉBUT DE L'OCCUPATION DU BIEN

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

ANNEXE AU PROGRAMME DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE JACQUET

CONTEXTE LÉGAL

Le contexte légal se réfère à l'ordonnance du 6 octobre 2016 organique de la revitalisation urbaine, les articles 1, 2, 7 et 8, 19 à 34, 71, 73, à 75, et ses arrêtés d'exécution; et principalement les deux articles suivants :

Art. 8. § 1er. Toutes les acquisitions de biens immeubles nécessaires à la réalisation d'un programme de revitalisation urbaine, de ses modifications ou de ses compléments peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 8 § 2. Lorsque le programme soumis au Gouvernement, ou mené par ce dernier, vise des biens immeubles à exproprier dont la prise de possession immédiate est indispensable pour cause d'utilité publique, le Gouvernement le motive, par parcelle, dans l'arrêté d'approbation, qui vaudra également arrêté d'expropriation. Le Gouvernement peut également faire usage de cette faculté dans un arrêté ultérieur ou séparé.

L'expropriation est alors poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lorsqu'il n'est pas constaté que la prise de possession immédiate des biens immobiliers à exproprier est indispensable pour cause d'utilité publique, la procédure est poursuivie conformément aux autres procédures d'expropriation.

§ 3. Les bénéficiaires publics des programmes de revitalisation urbaine peuvent, dans le cadre de ces programmes, agir comme pouvoir expropriant.

Art. 23. § 1erPréalablement à la rédaction d'un avant-projet de programme, la commune procède ou fait procéder à une étude urbanistique, socio-économique et environnementale du périmètre éligible, visant à identifier, au départ de la situation existante de fait et de droit telle qu'elle ressort des données en sa possession, les objectifs et les priorités à mettre en œuvre au travers de la revitalisation urbaine.

A l'issue de cette étude, le conseil communal adopte, dans le respect des règles et délais fixés par le Gouvernement, un projet provisoire de contrat de quartier durable, qui comporte obligatoirement :

3° une identification précise des biens immeubles devant faire l'objet de mesures d'expropriation dans le cadre du contrat de quartier durable, ainsi qu'une justification de l'utilité publique de ces expropriations et de la nécessité d'appropriation immédiate de ces biens immeubles

Vu la décision du Gouvernement en sa séance du 25/10/2019 de sélectionner la candidature de Koekelberg pour établir un dossier de base du CQD Jacquet.

MOTIVATIONS DES EXPROPRIATIONS POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET D'EXTRÊME URGENCE

Les opérations prioritaires du CQD Jacquet se réaliseront en priorité par acquisition à l'amiable pour cause d'utilité publique. A défaut de réponse ou d'accord, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique d'extrême urgence sera lancée.

Leur acquisition est une nécessité pour réaliser les objectifs de la revitalisation urbaine défini à l'article 7 de l'ordonnance visant à restructurer un périmètre urbain dans ses fonctions urbaines, économiques, sociétales et environnementales.

La revitalisation urbaine constitue une mission de service d'intérêt public. Les contrats de quartier durable CQD sont un dispositif de la revitalisation urbaine qui se réalise au moyen d'opérations immobilières ou d'espaces publics lesquels visent de créer, maintenir, accroître, réhabiliter, assainir, acquérir ou améliorer, le cas échéant dans le cadre de projets à affectation mixte, le logement assimilé au logement social, les infrastructures de proximité ou les espaces commerciaux et productifs, ainsi que leurs accessoires immobiliers, à requalifier les espaces publics ou les infrastructures de maillage urbain et à améliorer la qualité environnementale du périmètre de revitalisation (art 21 ord)

La prise en possession du bien est liée aux délais réglementaires des CQD (Art. 27. Ord) qui fixe la durée d'exécution à cinquante mois, à dater de la décision d'approbation du CQD par le Gouvernement.

L'acquisition ou à défaut, l'expropriation qui constitue la première étape de la mise en œuvre du programme doit être réalisée sans délai pour permettre le lancement des procédures de marchés publics et lancement des travaux de rénovation/ construction dans les délais impartis du CQD Jacquet dont l'échéance est fixée à 2026. Les acquisitions devant être réalisées avant 2024

L'utilité publique et l'extrême urgence se justifient pour toutes les opérations immobilières inscrites au programme du CQD Jacquet.

Ce programme est le résultat d'une étude urbanistique, sociale et environnementale menée en 2021 en vue de la revitalisation urbaine du quartier qui se base sur un diagnostic pointant les difficultés et les enjeux de la revitalisation urbaine du quartier de la jacquet.

Les parcelles consignées dans le programme CQD Jacquet s'inscrivent dans ces objectifs généraux en raison, selon les projets :

- » de leur taxation pour inoccupation ;
- » de l'état de dégradation justifiant une intervention des pouvoirs publics ;
- » de leur emplacement stratégique en matière

d'image de quartier et de qualité des espaces publics ;

- » de leur potentiel en matière de création ou de rénovation de logements sociaux ou moyens ;
- » de leur potentiel en matière d'équipements publics de quartier.

MOTIVATIONS PARTICULIÈRES ISSUES DU DIAGNOSTIC DU QUARTIER

Dans un quartier particulièrement dense, il s'agit de trouver de la place, d'améliorer l'habitabilité et la qualité du bâti. Quelques bâtiments sont inoccupés ou dans un état de dégradation avancée par manque d'entretien de leur propriétaire actuel.

Il s'agit de répondre à la demande en logement de qualité pour tous, familles avec enfants, pour personnes à mobilité réduite (PMR) reste très forte dans ce périmètre, à la demande en équipement de proximité et à la nécessité de créer des respirations par la réalisation de parc ...

Les parcelles concernées sont listées ci-dessous avec indication du numéro de la fiche reprise au programme CQD Jacquet.

Il y a lieu également de se référer aux fiches individuelles référencées pour le plan parcellaire, les objectifs la rénovation et ses motivations, le projet et travaux.

RUE JEAN JACQUET, 63



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 63
SIT. EXISTANTE	Propriété privée. Rez-de-chaussée problématique
PARCELLES	158/03G
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

CONSTATS ET MOTIVATIONS

En pénétrant dans la commune de Koekelberg via la rue Jean Jacquet, on est confronté à une situation urbanistique assez problématique. Une patte d'oie ouvre la vue sur une tête d'ilot chaotique et qui développe une image négative du quartier.

A la tête de cet ensemble désordonné, une station-service désaffectée et aujourd'hui utilisée comme parking sauvage. Le garage adjacent semble lui aussi avoir stoppé son activité et propose un rez-de-chaussée inactif.

Du point de vue urbanistique, la situation doit être améliorée pour proposer une meilleure entrée de commune aux usagers et habitants.

DESCRIPTIF DU PROJET

En lien avec les aménagements de l'espace public de la rue Jean Jacquet, cette opération vise à requalifier le bâtiment qui accueille actuellement la station-service désaffectée et le garage inactif. Cette situation dégrade l'espace public (parking sauvage), l'image du quartier (rez inactif) et doit être améliorée.

Le projet consiste à proposer un nouvel équipement de quartier.

Le rez-de-chaussée du bâtiment adressé rue Jean Jacquet, 63 sera ainsi affecté à une fonction utile aux habitants et au quartier.

Aux étages, des logements communaux proposant des loyers assimilés-sociaux seront aménagés ou construits. Dans le détail :

- ⇒ un logement de $\pm 125\text{m}^2$ au R+1 du n°63 ;
- ⇒ un logement à construire de $\pm 125\text{m}^2$ au R+2 du n°63.



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Angle Jean Jacquet – Cubisme
SIT. EXISTANTE	Propriété privée. Dent creuse problématique
PARCELLES	147/02Y
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le terrain situé à l'angle de la rue Jean Jacquet et de la rue du Cubisme est une dent creuse sur laquelle des constructions de fortune ont été implantées.
- Le diagnostic du CQD a mis en lumière un manque d'infrastructures médicales de proximité
- Le quartier souffre d'un manque de logements communaux pratiquant des loyers sociaux ou assimilés-sociaux

DESCRIPTIF DU PROJET

Achat du terrain à l'angle de la rue du Cubisme et de la rue Jean Jacquet pour création de 6 logements publics via des financements PdV ou via la SISF Log'Iris et activation du rez-de-chaussée avec une maison médicale de quartier de $\pm 200 \text{ m}^2$.

Dans le détail :

- au rez-de-chaussée, on trouve donc une maison médicale de 200m^2 qui pourra accueillir ± 5 cabinets de consultation pour divers praticiens (médecins généralistes, infirmiers, kinés, etc.) proposant des prestations de soins individuels à destination des habitants et usagers du quartier et des alentours.
- aux R+1, R+2 et R+3, des logements publics avec des tarifs adaptés sont à construire. 2 logements de $\pm 85\text{m}^2$ par niveau soit 6 logements en tout.

Le gabarit R+3 visé est cohérent avec le gabarit général constaté le long de la rue Jean Jacquet et permet de reconstituer l'angle des rues Jacquet et Cubisme.

Si le financement CQD couvre l'acquisition de la parcelle et la construction de la maison médicale, des financements publics complémentaires sont à trouver pour la construction des 6 logements. Via Politique de la Ville Axe 1, le Plan d'Urgence Logement ou la SISF Log'Iris par exemple.



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Angle Jean Jacquet – Piermez
SIT. EXISTANTE	Propriété privée. Dent creuse problématique
PARCELLES	158W
PRAS	Zone mixte
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

CONSTATS ET MOTIVATIONS

La dent creuse située à l'angle des rues Piermez et Jacquet est problématique pour le quartier et l'image de celui-ci.

Le quartier manque de logements. La pression démographique continuant de faire augmenter le prix des biens.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération vise à réaliser une acquisition permettant la création de nouveaux logements. Le montage de l'opération pourrait se dérouler de la manière suivante :

1. la commune acquiert ou exproprie le terrain à viabiliser (via CQD) ;
2. la commune met le bien en vente publique suivant les éléments figurant dans la circulaire

'investisseurs' du 6/12/2018 pour les CQD ;

3. les opérateurs intéressés à la reprise du bien sont invités à se manifester et remettre une offre dans le cadre de la vente publique;
4. l'opérateur qui achète le bien s'engage à développer un nouvel ensemble qui sera conforme aux règles du RRU et y proposera des unités de logement (conventionné et/ou assimilé-social selon les règles de l'ordonnance).

Via cette opération d'acquisition-revente, l'objectif est de créer de nouveaux logements de grandes dimensions pour accueillir des familles notamment.

Dans le détail, étant donné la dimension du terrain (± 175 m² au sol) et les gabarits des constructions autour du site (R+2+T et R+3), il est possible de viser la construction de :

- ⇒ 1 maison unifamiliale de ± 180 m² sur 4 niveaux (R+3) à côté de la maison adressée rue Piermez, 5;
- ⇒ 3 appartements de ± 130 m² sur l'angle Jacquet–Piermez (REZ – R+1 – R+2) ;
- ⇒ 1 appartement de ± 80 m² avec terrasse en R+3

Les porteurs potentiels sont des acteurs qui présentent la capacité de mener à bien un projet de cette ampleur et de cette complexité.

Les porteurs potentiels devront connaître les mécanismes achat-revente des CQD.



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Herkoliers, 38
SIT. EXISTANTE	Immeuble privé en vente
PARCELLES	251K
PRAS	Zone mixte
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le bâtiment à rue propose des logements directement utilisables et dont la commune pourrait rapidement devenir propriétaire.

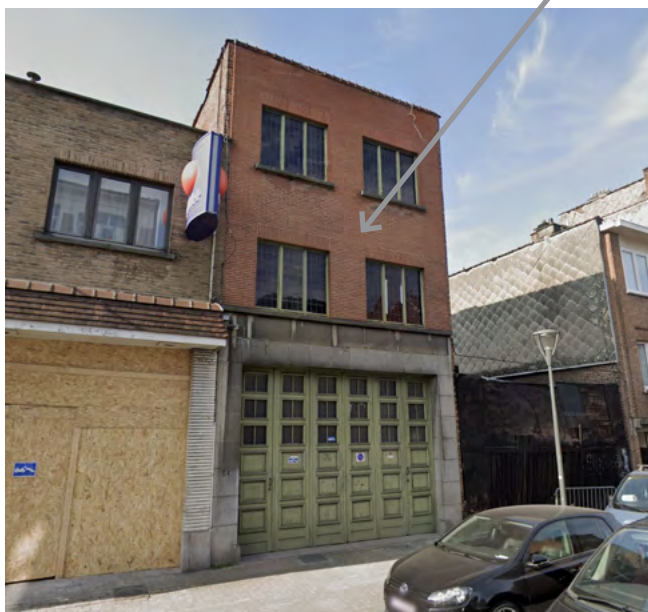
Le hangar à l'arrière pourrait être démoli pour la création d'un espace vert.

DESCRIPTIF DU PROJET

Pour palier le manque de logements, ce bâtiment pourrait être acheté par la commune via les financements CQD afin d'assurer l'augmentation du parc de logements communaux à prix abordable.

3 logements rénovés d'une surface de $\pm 100\text{m}^2$ chacun sont dans ce bâtiment à rue.

La partie arrière de la parcelle devra être démolie pour introduire davantage d'espaces verts dans cet îlot trop bâti.



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 61
SIT. EXISTANTE	Propriété privée. Rez-de-chaussée problématique
PARCELLES	158/02F7
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Adjacent à la station-service du 63 de la rue Jean Jacquet, on trouve un bâtiment en mauvais état avec, là aussi, un rez-de-chaussée inactif.

Participant de la même logique de dégradation de l'image de l'entrée de la commune, il convient d'intervenir également sur ce bâtiment.

DESCRIPTIF DU PROJET

En lien avec les aménagements de l'espace public de la rue Jean Jacquet, cette opération vise à requalifier le bâtiment de la rue Jean Jacquet, 61 qui participe à la séquence d'entrée de commune qui donne une image négative du quartier (63-61-59). Cette situation doit être améliorée.

Le projet consiste en une acquisition pour développer une extension à l'équipement de quartier adressé au n°61 (voir fiche 1.3)

Le rez-de-chaussée du bâtiment adressé rue Jean Jacquet, 61 sera ainsi affecté à une fonction utile aux habitants et aux quartiers.

Aux étages, un logement communal proposé à loyer assimilé social sera aménagé ou construit. Dans le détail :

- » un duplex de $\pm 110\text{m}^2$ au R+1 et R+2.

**ARRÊTÉ DU GOUVERNEMENT
DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE RELATIF À
L'ÉTABLISSEMENT D'UN
PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION
« SIMONIS » SUR LE
TERRITOIRE DES COMMUNES
DE KOEKELBERG ET DE
MOLENBEEK-SAINT-JEAN**

16 JUIN 2022

VERTALING

WAAELSE OVERHEIDSDIENST

[2022/204182]

12 JUNI 2022. — Ministerieel besluit tot invoering van een tijdelijk verbod op visvangst in en langs een gedeelte van de Vierre te Chiny

De Minister van Visvangst,

Gelet op het decreet van 27 maart 2014 betreffende de riviervisserij, het visbeleid en de visserijstructuren, artikel 10, § 4, 3°;

Gelet op het besluit van de Waalse Regering van 8 december 2016 betreffende de voorwaarden voor de opening en de nadere regels voor de beoefening van de visvangst, artikel 7, 3°;

Gelet op het gunstig advies van de erkende hengelfederatie van het stroomgebied Semois-Chiers, overgemaakt op 7 juni 2022;

Overwegende dat de bossen van Chiny op 20 mei 2022 door een tornado zijn geteisterd en dat de toegang tot bepaalde wegen om veiligheidsredenen is afgesloten;

Overwegende dat om diezelfde redenen de Dienst Visvangst van het Departement Natuur en Bossen, in overleg met de hengelfederatie "Vierre et Semois" van Jamoigne, de visserij op een gedeelte van de Vierre dat deze bossen doorkruist, met ingang van 23 mei 2022 voor een periode van vijftien dagen heeft verboden, in toepassing van artikel 7, lid 2, van het besluit van de Waalse Regering van 8 december 2016 betreffende de voorwaarden voor de opening en de nadere regels voor de beoefening van de visvangst;

Overwegende dat de verlenging van dit verbod tot na deze periode van vijftien dagen noodzakelijk is, aangezien de exploitatie van het bos en het herstel van het terrein niet binnen een zo korte termijn kunnen plaatsvinden;

Besluit :

Enig artikel. Vissen in en langs de Vierre is verboden tot en met 30 oktober 2022, in een gedeelte van negenhonderdvijftig meter tussen de volgende twee punten

- coördinaten van punt A (stroomopwaarts): lengtegraad 5,38359° - breedtegraad 49,72625°;

- coördinaten van punt B (stroomafwaarts): lengtegraad 5,42463° - breedtegraad 49,73204°.

Namen, 12 juni 2022.

W. BORSUS

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE**BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

[C - 2022/32587]

16 JUNI 2022. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de vaststelling van een perimeter van voorloop "SIMONIS" op het grondgebied van de gemeenten Koekelberg en Sint-Jans-Molenbeek

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de artikelen 1 en 258 tot 274 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, zoals gewijzigd door de ordonnantie van 19 maart 2009 tot wijziging van titel VII en titel X van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening betreffende het voorlooprecht;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 11 september 2003 houdende het voorlooprecht;

Gelet op de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaarderings- en uitvoeringsbesluiten daarvan en in het bijzonder op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 november 2019 tot uitvoering van de ordonnantie houdende organisatie van de stedelijke herwaarderings- en tot goedkeuring van de "zone voor stedelijke herwaarderings", genaamd "ZSH 2020", bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad* op 26 november 2019;

Gelet op het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 17 maart 2022 tot goedkeuring van het stedelijke herwaarderingsprogramma voor het stadsvernieuwingcontract "Rondom Simonis";

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Koekelberg van 22 februari 2022 om het stedelijke herwaarderingsprogramma van het duurzaam wijkcontract "Jacquet" goed te keuren en het op 10 maart 2022 aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor te leggen;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek van 23 februari 2022 om het stedelijke herwaarderingsprogramma van het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" goed te keuren en het op 1 maart 2022 aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor te leggen;

Overwegende dat artikel 262 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening toestaat een voorlooprecht tot stand te brengen ten gunste van verschillende overheden, instellingen van openbaar nut en vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 2022/32587]

16 JUIN 2022. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'établissement d'un périmètre de préemption « SIMONIS » sur le territoire des communes de Koekelberg et de Molenbeek-Saint-Jean

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu les articles 1^{er} et 258 à 274 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire tels que modifiés par l'Ordonnance du 19 mars 2009 portant modification du titre VII et du titre X du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire relative au droit de préemption ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption ;

Vu l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 relative à la revitalisation urbaine et ses arrêtés d'exécution et plus particulièrement l'arrêté du 14 novembre 2019 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance organique de revitalisation urbaine et adoptant la « zone de revitalisation urbaine, dite « ZRU 2020 », publié au *Moniteur belge* le 26 novembre 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 approuvant le programme de revitalisation urbaine du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Vu la décision du Conseil communal de la commune de Koekelberg du 22 février 2022 approuvant le programme de revitalisation urbaine du contrat de quartier durable « Jacquet » et le soumettant à la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10 mars 2022 ;

Vu la décision du Conseil communal de la commune de Molenbeek-Saint-Jean du 23 février 2022 approuvant le programme de revitalisation urbaine du contrat de quartier durable « Etangs Noirs » et le soumettant à la Région de Bruxelles-Capitale en date du 1^{er} mars 2022 ;

Considérant que l'article 262 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire permet de créer un droit de préemption au profit de divers pouvoirs publics, organismes d'intérêt public et sociétés dépendants de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Overwegende dat de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimetre uit eigen beweging of op aanvraag van een van de in artikel 262 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) vermelde voorkeepsrechtgebende overheden kan worden vastgesteld;

Overwegende dat het voorkeepsrecht overeenkomstig artikel 259, 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 9° en 11° van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening in het algemeen belang wordt uitgeoefend om:

1° voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten die onder de bevoegdheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de gemeenten of OCMW's vallen, tot stand te brengen;

2° het bestaan van verlaten of onbewoonbare gebouwen te bestrijden;

4° woningen van het sociale type of middenklassewoningen tot stand te brengen;

5° het mogelijk te maken om het maatschappelijk doel en de opdrachten van de instellingen van openbaar nut en van de vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te verwezenlijken;

7° niet-uitgebase bedrijfsruimten in de zin van artikel 251, 1° te vernieuwen of een nieuwe bestemming te geven;

9° de implementatie of de uitvoering van de programma's voor stedelijke herwaardering, die door de ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering zijn ingevoerd, te bevorderen;

11° het hydrografische netwerk te herstellen en de overstromingsrisico's te voorkomen;

Stadsvernieuwingscontract 'Rondom Simonis'

Overwegende dat het stedelijke herwaarderingprogramma van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" een stedenbouwkundige, socio-economische en milieustudie van de in aanmerking komende perimetre bevat, die tot doel heeft om uitgaande van de bestaande feitelijke en rechtstoestand te bepalen welke doelstellingen en prioriteiten bij de stedelijke herwaardering binnen een perimetre in de gemeenten Sint-Jans-Molenbeek en Koekelberg verwezenlijkt moeten worden, zoals goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 17 maart 2022;

Overwegende dat die studie onder meer duidelijk maakt dat het nodig is om in de perimetre van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis":

- over te gaan tot de renovatie en de aanleg van een bepaald aantal openbare en groene ruimten, waarvan de huidige inrichting in het licht van de uitdagingen voor de hedendaagse stad verouderd is;

- voorzieningen te ontwikkelen die voldoen aan de behoeften waarop door de inwoners en in de diagnose is gewezen;

- te zorgen voor toegankelijke huisvesting voor de bewoners;

- leegstand en onbewoonbaarheid te bestrijden;

Overwegende dat in de diagnose over de perimetre van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" geconcludeerd wordt dat de overheid werk moet maken van een stedelijke herwaardering om meer bepaald:

- de klimaatbewuste stad te verwezenlijken door klimaatassen, koeltezones en ecologische voorzieningen te ontwikkelen en door het geïntegreerd regenwaterbeheer te verbeteren;

- het stedelijk weefsel te verbeteren door de grote verkeersaders multimodaler te maken en door alternatieve trajecten in te richten;

- de grootstedelijke aantrekkingskracht te vergroten en de lokale identiteiten te versterken door in te zetten op renovatie en door de mobiliteit en de openbare ruimten in het gewest te verbeteren;

- het ondernemings- en opleidingsklimaat te stimuleren door herbestemmingen te bevorderen, de wijken te reorganiseren en de economische activiteiten te integreren in het dagelijks leven;

Overwegende dat er een verband bestaat tussen de perimetre van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis", die aan het voorkeepsrecht wordt onderworpen, en twee duurzame wijkcontracten, "Jacquet" en "Zwarte Vijvers" genoemd, waarvoor de programma's gelijktijdig met het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" werden uitgewerkt;

Overwegende dat de perimetre van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" die aan het voorkeepsrecht wordt onderworpen, de goederen omvat die mogelijk geschikt zijn om een oplossing te bieden voor de problemen en tegemoet te komen aan de hoofddoelstellingen die hierboven staan omschreven, en op die manier de leefomgeving van de inwoners van de wijken rond Simonis, Ossegem, de Leopold II-laan en het Zwarte Vijversplein te verbeteren;

Considérant que le périmètre soumis au droit de préemption peut être établi d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptant visés à l'article 262 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (Cobat) ;

Considérant que conformément aux articles 259, 1°, 2°, 4°, 5°, 7°, 9° et 11° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le droit de préemption est exercé dans l'intérêt général, en vue de :

1° réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale ou des communes ou des C.P.A.S. ;

2° lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres ;

4° réaliser des logements de type social ou des logements moyens ;

5° permettre la réalisation de l'objet social et des missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale ;

7° réhabiliter ou réaffecter les sites d'activité inexploités au sens de l'article 251, 1° ;

9° faciliter la mise en œuvre ou l'exécution des programmes de revitalisation urbaine instaurés par l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine ;

11° restaurer le réseau hydrographique et prévenir les risques d'inondations.

Contrat de rénovation urbaine 'Autour de Simonis'

Considérant que le programme de revitalisation urbaine du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » comporte une étude urbanistique, socio-économique et environnementale du périmètre éligible, visant à identifier, au départ de la situation existante de fait et de droit, les objectifs et les priorités à mettre en œuvre au travers de la revitalisation urbaine couvrant un périmètre situé sur les communes de Molenbeek-Saint-Jean et Koekelberg, approuvée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 17 mars 2022 ;

Considérant que ladite étude met notamment en évidence, sur le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » le besoin :

- De rénover et de créer un certain nombre d'espaces publics et d'espaces verts, dont l'aménagement actuel est obsolète au regard des enjeux de la ville contemporaine ;

- De développer des équipements qui répondent aux besoins exprimés par les habitants et le diagnostic ;

- De créer des logements accessibles aux habitants ;

- De lutter contre des biens à l'abandon ou insalubre ;

Considérant que le diagnostic de l'ensemble du périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » conclut à la nécessité d'une intervention publique en vue de la revitalisation urbaine pour, notamment :

- Mettre en œuvre la ville climatique en développant des axes climatiques, des îlots de fraîcheurs, des équipements écologiques ou encore en améliorant la gestion intégrée des eaux de pluie ;

- Améliorer le maillage urbain en renforçant l'aspect multimodal des grands axes ou encore en aménageant des parcours alternatifs ;

- Accroître l'attractivité métropolitaine et renforcer les identités locales, grâce à la rénovation et à l'amélioration de la mobilité régionale ainsi que des espaces publics ;

- Stimuler les environnements entrepreneuriaux et liés à la formation par la réaffectation, la réorganisation des quartiers, et l'intégration des activités économiques dans la vie quotidienne ;

Considérant que le périmètre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » proposé au droit de préemption est lié à deux contrats de quartier durable respectivement dénommés « Jacquet » et « Etangs noirs », dont les programmes ont été élaborés en parallèle du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » ;

Considérant que le périmètre proposé au droit de préemption dans le cadre du Contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » regroupe les biens ayant le potentiel de fournir une réponse aux problématiques et de rencontrer les objectifs majeurs identifiés ci-dessus, et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants des quartiers autour de Simonis, d'Ossegem, du boulevard Léopold II et de la place des Etangs noirs ;

Overwegende dat in het basisprogramma van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" operaties zijn opgenomen die ertoe strekken openbare ruimten in te richten, te renoveren en te herwaarderen, zoals de aanleg van een wandelzone langs spoorlijn L28 (A1.1; A1.2; A1.3), de renovatie van de omgeving van het metrostation Simonis (A1.6) en de aanleg van een groen schoolparcours (A2.2) via de ontwikkeling van het groene netwerk (A2.2D);

Overwegende dat in het basisprogramma van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" ook gemengde operaties zijn opgenomen, die met sociale woningen gelijkgestelde of geconventioneerde woningen, buurtinfrastructuur en handels- of productieruimten met aanhorigheden omvatten, zoals de projecten Z1.2, Z2.1, Z2.3 en Z3.2;

Overwegende dat het basisprogramma van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" voorziet in de totstandbrenging van openbare buurtvoorzieningen, zoals een socioculturele voorziening met gewestelijke uitstraling (Z2.4), een gebied met voorzieningen die de ecologische transitie begeleiden (Z2.5) en een kringloopcentrum met een logistieke hub (Z3.5), maar ook in de bouw van een nieuw sportcentrum en van een polyvalente ruimte (Z3.3) en in de oprichting van een projecthotel (Z4.2);

Overwegende dat in het basisprogramma van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" operaties zijn opgenomen om leegstaande woningen weer op de markt te brengen als met gemeentelijke sociale woningen gelijkgestelde woningen (T1.3);

Overwegende dat de mogelijkheid om het grondbeheer over de al dan niet bebouwde onroerende goederen in de door dit besluit vastgestelde perimeter van voorkoop te verwerven de kans zal bieden om de uitvoering van het programma van het stadsvernieuwingscontract te begeleiden door stedelijke herwaarderingsdoelstellingen die opgenomen zijn in de ordonnantie van 6 oktober 2016, te verwezenlijken;

Overwegende dat het nodig is om de goederen en percelen die deel uitmaken van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" te verwerven om de huisvesting, de buurtgerichte en gewestelijke infrastructuur en de openbare en groene ruimten te behouden, uit te breiden of te verbeteren, hetgeen overeenstemt met de hoofddoelstellingen van het stadsvernieuwingsbeleid;

Overwegende dat de regering zoveel mogelijk aansluitend op de intenties van het programma van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" beslist heeft om bepaalde goederen en percelen op te nemen in een perimeter van voorkoop.

Duurzaam wijkcontract "Jacquet"

Overwegende dat ook het stedelijke herwaarderingsprogramma van het duurzaam wijkcontract "Jacquet" een stedenbouwkundige, socio-economische en milieustudie van de in aanmerking komende perimeter bevat, die tot doel heeft om uitgaande van de bestaande feitelijke en rechtstoestand te bepalen welke doelstellingen en prioriteiten door middel van de stedelijke herwaardering verwezenlijkt moeten worden, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 22 februari 2022;

Overwegende dat in die studie de volgende kenmerken van de perimeter van het duurzaam wijkcontract "Jacquet" worden benadrukt:

- een sterke vastgoeddruk op de huur- en koopmarkt;
- een tekort aan openbare, sociale, bescheiden en middenklassewoningen;
- een gebrek aan openbare voorzieningen voor kinderopvang en voor intergenerationele en interculturele activiteiten voor de buurtbewoners;
- een grote hoeveelheid leegstaande gebouwen;
- braakliggende gronden;
- de bebouwing rond de grote invalswegen in de gemeente (Gentssteenweg, Jetsesteenweg) is van slechte kwaliteit en veroorzaakt grote fysieke en visuele breuken tussen de wijken;
- de economische activiteit in de perimeter neemt af en is te weinig divers;
- de aanwezigheid van een zeer dicht stadswefsel in de hele perimeter van het duurzaam wijkcontract, met dichtbebouwde binnen-terreinen van huizenblokken;
- Overwegende dat in de diagnose over de wijk geconcludeerd wordt dat de overheid werk moet maken van een stedelijke herwaardering om meer bepaald:
 - de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren en haar multifunctioneler te maken;
 - de aanwezige groene ruimten in de wijk te verbeteren en toegankelijk te maken om ze gebruiksvriendelijk en gezellig te laten zijn;
 - de bestaande bebouwing en de ongunstige stedenbouwkundige situatie te verbeteren door onder meer het probleem van de gaten in de gevelrijen aan te pakken;
 - het aanbod van nieuwe, toegankelijke woningen uit te breiden;

Considérant que dans le programme de base du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » figurent des opérations prévoyant la création, la rénovation et la réhabilitation d'espaces publics, comme la création d'une zone de promenade le long du chemin de fer L28 (A1.1; A1.2; A1.3) ou la rénovation des abords de la station de Simonis (A1.6), la création d'un chemin vert des écoliers (A2.2) par le développement du maillage vert (A2.2D);

Considérant que le même programme de base du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » prévoit des opérations mixtes de logements assimilés sociaux ou conventionnés, d'infrastructures de proximité ou d'espaces commerciaux et productifs, ainsi que leurs accessoires immobiliers, tels que les projets Z1.2, Z2.1, Z2.3, Z3.2;

Considérant que le même programme de base du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » prévoit la création d'équipements publics de proximité comme un équipement socio-culturel d'ampleur régionale (Z2.4), une zone d'équipements accompagnant la transition écologique (Z2.5) et une ressourcerie avec un hub logistique (Z3.5), ainsi que la construction d'un nouveau centre sportif et d'un espace polyvalent (Z3.3) ou bien encore la création d'un hôtel à projets (Z4.2);

Considérant que le même programme de base du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » prévoit des opérations de remise sur le marché de logements inoccupés en logements sociaux et communaux assimilés (T1.3);

Considérant que la possibilité d'acquérir une maîtrise foncière sur les biens immeubles, construits ou non, du périmètre de préemption établi par le présent arrêté permettra d'accompagner la réalisation du programme du contrat de rénovation urbaine et ce, à travers la réalisation d'objectifs fonciers de la revitalisation urbaine instaurés par l'ordonnance organique du 6 octobre 2016;

Considérant que l'acquisition de ces biens ou parcelles consignés dans le contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » est une nécessité pour maintenir, accroître ou améliorer le logement, les infrastructures de proximité et d'ampleur régionale ainsi que les espaces publics et espaces verts, qui forment les objectifs fonciers majeurs du dispositif de rénovation urbaine;

Considérant que le Gouvernement a choisi d'identifier un certain nombre de biens et parcelles du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » comme périmètre de préemption de manière à correspondre au mieux aux intentions du programme dudit contrat.

Contrat de quartier durable « Jacquet »

Considérant que le programme de revitalisation urbaine du contrat de quartier durable « Jacquet » comporte également une étude urbanistique, socio-économique et environnementale du périmètre éligible, visant à identifier, au départ de la situation existante de fait et de droit, les objectifs et les priorités à mettre en œuvre au travers de la revitalisation urbaine, approuvée par le conseil communal du 22 février 2022;

Considérant que ladite étude a notamment mis en évidence sur le périmètre du contrat du quartier durable « Jacquet » les caractéristiques suivantes :

- Une forte pression immobilière sur le marché locatif et acquisitif;
- Un déficit de logements publics, sociaux, modérés ou moyens;
- Un manque d'équipements publics à destination de la petite enfance, intergénérationnels ou interculturels destinés aux habitants du quartier;
- Un nombre conséquent de biens inoccupés;
- Des terrains en friche;
- Un cadre bâti de piètre qualité autour des grands axes d'entrée dans la commune (chaussée de Gant, chaussée de Jette) générant des fortes ruptures physiques et visuelles entre les quartiers;
- Un déclin et un manque de diversité des activités économiques au sein du périmètre;
- La présence d'un tissu urbain très dense avec des intérieurs d'îlots fortement construits dans l'ensemble du périmètre du Contrat de quartier durable;
- Considérant que le diagnostic du quartier conclut à la nécessité d'une intervention publique en vue de la revitalisation urbaine pour, notamment :
 - Améliorer la qualité de l'espace public et renforcer son aspect multifonctionnel;
 - Améliorer et rendre accessibles les espaces verts présents dans le quartier pour répondre aux fonctions d'usage et à la convivialité;
 - Améliorer le bâti existant et les situations urbanistiques défavorables, notamment le problème des dents creuses;
 - Renforcer l'offre de nouveaux logements accessibles;

- het aanbod van buurtvoorzieningen, vooral voor jongeren (kinderopvang), sport en cultuur te vergroten;
- de ontwikkeling van plaatselijke burger- en verenigingsinitiatieven en de coördinatie daarvan te bevorderen;
- met elkaar verbonden groene ruimten aan te leggen en tot hun recht te laten komen om een groen netwerk tot stand te brengen;

Overwegende dat de perimeter van het duurzaam wijkcontract "Jacquet" die aan het voorkeepsrecht wordt onderworpen, de goederen omvat die mogelijk geschikt zijn om een oplossing te bieden voor de problemen en tegemoet te komen aan de hoofddoelstellingen die hierboven staan omschreven en op die manier de leefomgeving van de inwoners van de Jacquetwijk te verbeteren;

Overwegende dat bepaalde doelstellingen van het duurzaam wijkcontract "Jacquet" die in de studie voor de vastgestelde perimeter staan omschreven, erop gericht zijn:

- de prioritaire en aanvullende operaties die opgenomen zijn in het programma van het basisdossier te verwezenlijken;
- lopende of toekomstige herwaarderingsoperaties die kaderen in het gewestelijke stadsvernieuingsbeleid, zoals bijvoorbeeld het stadsbeleid, te begeleiden;

Overwegende dat in het basisprogramma van het duurzaam wijkcontract "Jacquet" operaties zijn opgenomen die ertoe strekken openbare buurtvoorzieningen voor de wijkbewoners (operatie 1.3) tot stand te brengen, met meer bepaald een kinderdagverblijf (operatie 1.1A), socio-culturele infrastructuur om de sociale cohesie te bevorderen (operatie 1.1B), een jeugdhuis (1.2A) en een speelplein (operatie 3.6), alsook de aanvullende operaties 8.5 en 8.7;

Overwegende dat in het basisprogramma van het duurzaam wijkcontract "Jacquet" ook operaties zijn opgenomen die tot doel hebben om gebouwen in te richten of te renoveren tot met sociale huisvesting gelijkgestelde, geconventioneerde of voor kwetsbare doelgroepen bestemde woningen, zoals de operaties 1.3, 1.4, 1.6, een deel van 1.7 en de aanvullende operaties 8.1, 8.2, 8.3, 8.6 en een deel van 8.7;

Overwegende dat daarnaast bepaald is om openbare ruimten te renoveren en herin te richten via de operaties 1.5, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 en aanvullende operatie 8.4 en een deel van 8.7 en om de ruimte te vergroenen via de operaties 4.1, 4.2 en 4.3 en een deel van aanvullende operatie 8.6;

Overwegende dat de mogelijkheid om het grondbeheer over de al dan niet bebouwde onroerende goederen in de door dit besluit vastgestelde perimeter van voorkeepsrecht te verwerven de kans zal bieden om de uitvoering van het programma van het duurzaam wijkcontract "Jacquet" te begeleiden door stedelijke herwaarderingsdoelstellingen die opgenomen zijn in de ordonnantie van 6 oktober 2016, te verwezenlijken;

Overwegende dat de gemeente Koekelberg zoveel mogelijk aansluitend op de intenties van het programma van het duurzaam wijkcontract "Jacquet" beslist heeft om bepaalde goederen en percelen van dat contract te onderwerpen aan het voorkeepsrecht.

Duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers"

Overwegende dat het stedelijke herwaarderingsprogramma van het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" een stedenbouwkundige, socio-economische en milieustudie van de in aanmerking komende perimeter bevat, die tot doel heeft om uitgaande van de bestaande feitelijke en rechtstoestand te bepalen welke doelstellingen en prioriteiten door middel van de stedelijke herwaardering verwezenlijkt moeten worden, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 23 februari 2022;

Overwegende dat in die studie de volgende kenmerken van de perimeter van het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" worden benadrukt:

- een zeer grote bevolkingsdichtheid;
- de aanwezigheid van een in vergelijking met het gewestelijke gemiddelde zeer jonge bevolking;
- zeer veel dichtbebouwde huizenblokken met weinig of geen groen op de binnenterreinen;
- weinig openbare ruimten in de perimeter (met uitzondering van het weggennet) en zelfs nagenoeg geen openbare groene ruimten, met uitzondering van het Gieterijpark;
- een verhoogd risico op overstromingen, vooral langs de Zwarte Vijversstraat, het Zwarte Vijversplein en de Piersstraat, waar vroeger de bedding van de Molenbeek liep;
- het overgrote deel van de grond is verhard, niet doorlaatbaar en vervuild;
- de aanwezigheid van woningen van matige kwaliteit en overbezette woningen die amper aan de gezinsgrootte zijn aangepast;
- de aanwezigheid van meerdere goederen die opgenomen zijn op de lijst van ongezonde gebouwen;

- Renforcer l'offre en équipements de proximité, en particulier dans les domaines de la jeunesse (petite enfance), sportifs et culturels ;

- Renforcer le développement d'actions citoyennes et associatives locales et la coordination entre ceux-ci ;

- Créer et valoriser des espaces verts connectés entre eux pour créer un maillage vert ;

Considérant que le périmètre proposé au droit de préemption du contrat de quartier durable « Jacquet » regroupe les biens ayant le potentiel de fournir une réponse aux problématiques et de rencontrer les objectifs majeurs identifiés ci-dessus et, ainsi, d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier Jacquet ;

Considérant que certains objectifs du contrat de quartier durable « Jacquet » mis en évidence par ladite étude pour le périmètre défini sont notamment de réaliser :

- Les opérations prioritaires ou les opérations de réserve inscrites au programme du dossier de base ;

- L'accompagnement d'opérations de requalification en cours ou à venir des politiques régionales de rénovation urbaine comme par exemple la Politique de la Ville ;

Considérant que dans le programme de base du contrat de quartier durable « Jacquet » figurent des opérations prévoyant la création d'équipements publics de proximité à destination des habitants du quartier (opération 1.3), et notamment les opérations de crèche (opération 1.1A), d'infrastructures de type socio-culturel favorisant la cohésion sociale (opération 1.1B), d'une maison de la jeunesse (1.2A) et d'une plaine de jeux (opérations 3.6) et les opérations de réserves 8.5 et 8.7 ;

Considérant que le même programme de base du contrat de quartier durable « Jacquet » prévoit des opérations de création et de rénovation de biens en logements assimilés sociaux, conventionnés ou pour publics fragilisés, dont les opérations 1.3, 1.4, 1.6, partiellement 1.7 et les opérations de réserve 8.1, 8.2, 8.3, 8.6 et partiellement 8.7 ;

Considérant que la rénovation et le réaménagement d'espaces publics sont aussi programmés au travers des opérations 1.5, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, et l'opération de réserve 8.4 ainsi que partiellement 8.7 et que la verdurisation de l'espace est prévue par les opérations 4.1, 4.2 et 4.3 et partiellement l'opération de réserve 8.6 ;

Considérant que la possibilité d'acquérir une maîtrise foncière sur les biens immeubles, construits ou non, du périmètre de préemption établi par le présent arrêté permettra d'accompagner la réalisation du programme du contrat de quartier durable « Jacquet » et ce, à travers la réalisation d'objectifs fonciers de la revitalisation urbaine instaurés par l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 ;

Considérant que la commune de Koekelberg a choisi d'identifier un certain nombre de biens et parcelles du contrat de quartier durable « Jacquet » à soumettre au droit de préemption, de manière à correspondre au mieux aux intentions du programme dudit contrat.

Contrat de quartier durable « Etangs noirs »

Considérant que le programme de revitalisation urbaine du contrat de quartier durable « Etangs noirs » comporte une étude urbanistique, socio-économique et environnementale du périmètre éligible, visant à identifier, au départ de la situation existante de fait et de droit, les objectifs et les priorités à mettre en œuvre au travers de la revitalisation urbaine, approuvée par le conseil communal du 23 février 2022 ;

Considérant que ladite étude a notamment mis en évidence, sur le périmètre du contrat de quartier durable « Etangs noirs », les caractéristiques suivantes :

- Une très forte densité de population ;
- La présence d'une population très jeune par rapport à la moyenne régionale ;
- Un nombre conséquent d'îlots densément bâtis dont l'intérieur est peu ou pas verdurisé ;
- Peu d'espaces publics au sein du périmètre (à l'exception du réseau de voiries) voire quasi aucun espace vert public à l'exception du parc de la Fonderie ;
- Un risque accru d'inondations en particulier les longs des rues des Etangs Noirs, la place des Etangs Noirs et la rue Piers, suivant le tracé de l'ancien lit du Molenbeek ;
- Une majorité de sols minéralisés, non perméables et pollués ;
- La présence de logements de qualité médiocre et une suroccupation des logements peu adaptés à la taille des ménages ;
- La présence de plusieurs biens repris sur la liste des biens insalubres

- een grote vraag naar sociale woningen;
- te weinig openbare voorzieningen voor jongeren in verhouding tot de vraag;
- in de perimeter is er een tekort aan voorzieningen voor gezondheidszorg, vooral voor psychologische ondersteuning;
- een gebrek aan speelruimte voor kinderen in de perimeter;
- te weinig sportvoorzieningen in verhouding tot de vraag;
- de aanwezigheid van een belangrijke handelsas in de perimeter;
- de aanwezigheid van locaties met erfgoedkundige waarde, zoals het Huis van Culturen en Sociale Samenhang, het Brussels Museum voor Industrie en Arbeid en het Gieterijpark;

Overwegende dat in de diagnose over de wijk geconcludeerd wordt dat de overheid werk moet maken van een stedelijke herwaardering om meer bepaald:

- op zoek te gaan naar vastgoed dat mogelijkheden biedt voor de ontwikkeling van toegankelijke woningen en de nodige voorzieningen;
- de woningen beter bewoonbaar te maken door de bestaande bebouwing te renoveren;
- de kansarmoede waarin bepaalde mensen en dan in het bijzonder kinderen leven, te bestrijden door hen meer toekomstperspectief te bieden via projecten waardoor zij zich kunnen toelagen op een passie of zij toegang krijgen tot de digitale wereld;
- het aanbod van buurtvoorzieningen, vooral voor jongeren (allerlei speelpleinen) en cultuur, te vergroten;
- de ontwikkeling van plaatselijke burger- en verenigingsinitiatieven op het vlak van beroepsinschakeling en de coördinatie daarvan te bevorderen;
- het gratis sportaanbod uit te breiden door de bestaande infrastructuur te versterken of door nieuwe infrastructuur te bouwen;
- de openbare ruimte multifunctioneler en inclusiever te maken door ontmoetingen te bevorderen en tegelijk het verkeer te beperken om de geluidsoverlast in de wijk te verminderen;
- de wijk groener en leefbaarder te maken, met aandacht voor de openbare ruimten en de wegen, door bijvoorbeeld een groene wandelroute aan te leggen;
- het groene netwerk te versterken door de binnenterreinen van huizenblokken en de openbare ruimten voor leerlingen te verbeteren en te vergroenen;

Overwegende dat de perimeter van het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" die aan het voorkeepsrecht wordt onderworpen, de goederen en percelen omvat die mogelijk geschikt zijn om een oplossing te bieden voor de problemen en tegemoet te komen aan de hoofddoelstellingen die hierboven staan omschreven en op die manier de leefomgeving van de inwoners van de Zwarte Vijverswijk te verbeteren;

Overwegende dat bepaalde doelstellingen van het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" die in de studie voor de vastgestelde perimeter staan omschreven, erop gericht zijn:

- de prioritaire en aanvullende operaties die opgenomen zijn in het programma van het basisdossier te verwezenlijken;
- lopende of toekomstige herwaarderingsoperaties die kaderen in het gewestelijke stadsvernieuingsbeleid, zoals bijvoorbeeld het stadsbeleid, te begeleiden;

Overwegende dat in het basisprogramma van het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" operaties zijn opgenomen die ertoe strekken openbare buurtvoorzieningen voor de wijkbewoners tot stand te brengen, met onder meer een polyvalent centrum (operatie 1.1), een welzijnshuis (operatie 1.2) en een ruimte om te zorgen voor meer plaats in de buitenschoolse opvang (een deel van operatie 1.3);

Overwegende dat in het basisprogramma van het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" ook operaties zijn opgenomen die tot doel hebben om gebouwen in te richten of te renoveren tot met sociale huisvesting gelijkgestelde, geconventioneerde of voor kwetsbare doelgroepen bestemde woningen, zoals de operaties 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 en 4.4;

Overwegende dat daarnaast het voornemen is opgevat om openbare ruimten te renoveren en herin te richten via de operaties 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 en de aanvullende operaties R.1, R.2, R.3 en R.4;

Overwegende dat de mogelijkheid om het grondbeheer over de al dan niet bebouwde onroerende goederen in de door dit besluit vastgestelde perimeter van voorkeepsrecht te verwerven de kans zal bieden om de uitvoering van het programma van het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" te begeleiden door stedelijke herwaarderingsdoelstellingen die opgenomen zijn in de ordonnantie van 6 oktober 2016, te verwezenlijken;

Overwegende dat de gemeente Sint-Jans-Molenbeek zoveel mogelijk aansluitend op de intenties van het programma van het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" beslist heeft om bepaalde percelen van dat contract te onderwerpen aan het voorkeepsrecht.

- Une forte demande en logements sociaux ;
- Une carence par rapport à la demande en équipements publics à destination de la jeunesse ;
- Un manque au sein du périmètre d'équipement de santé, en particulier pour le soutien psychologique ;
- Un manque au sein du périmètre en espace de jeux pour les enfants ;
- Une carence par rapport à la demande en équipements sportifs ;
- La présence d'un axe commerçant important au sein du périmètre ;
- La présence de biens d'intérêt patrimonial comme la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale, le site du musée bruxellois des industries et du travail et le parc de la Fonderie ;

Considérant que le diagnostic du quartier conclut à la nécessité d'une intervention publique en vue de la revitalisation urbaine pour, notamment :

- Dégager des opportunités foncières afin de trouver de la place pour développer les logements accessibles et équipements nécessaires ;
- Améliorer l'habitabilité des logements, notamment en rénovant le bâti existant ;
- Lutter contre la précarité dans laquelle se trouve un public et, plus particulièrement, les enfants en renforçant les perspectives d'avenir grâce à des projets permettant de développer une passion ou favoriser l'accès au numérique ;
- Renforcer l'offre en équipements de proximité, en particulier dans les domaines de la jeunesse (terrains de jeux variés), de la culture ;
- Renforcer le développement d'actions citoyennes et associatives locales et la coordination entre celles-ci dans le domaine de l'inclusion professionnelle ;
- Augmenter l'offre de sport gratuit en renforçant les infrastructures existantes ou en construisant de nouvelles infrastructures ;
- Renforcer les aspects multifonctionnels et inclusifs de l'espace public en favorisant la rencontre, tout en apaisant les circulations pour réduire le bruit du quartier ;
- Améliorer la végétalisation et le cadre de vie du quartier, notamment au niveau des espaces publics et des voiries pour créer par exemple une promenade verte ;
- Renforcer le réseau vert pour améliorer et végétaliser les intérieurs d'îlots, ainsi que les espaces publics écoliers ;

Considérant que le périmètre proposé au droit de préemption du contrat de quartier durable « Etangs noirs » regroupe les biens et parcelles ayant le potentiel de fournir une réponse aux problématiques et de rencontrer les objectifs majeurs identifiés ci-dessus, et ainsi d'améliorer le cadre de vie des habitants du quartier Etangs noirs ;

Considérant que certains objectifs du contrat de quartier durable « Etangs noirs », mis en évidence par ladite étude pour le périmètre défini, sont notamment de réaliser :

- Les opérations prioritaires ou les opérations de réserve inscrites au programme du dossier de base ;
- L'accompagnement d'opérations de requalification en cours ou à venir des politiques régionales de rénovations urbaines comme par exemple la Politique de la Ville ;

Considérant que dans le programme de base du contrat de quartier durable « Etangs noirs » figurent des opérations prévoyant la création d'équipements publics de proximité à destination des habitants du quartier, et notamment les opérations d'un pôle polyvalent (opération 1.1), de la maison du bien-être (opération 1.2) ou encore d'une salle pour augmenter des places en milieu extrascolaire (partiellement l'opération 1.3) ;

Considérant que le même programme de base du contrat de quartier durable « Etangs noirs » prévoit des opérations de création et de rénovation de biens en logements assimilés sociaux, conventionnés ou pour publics fragilisés, dont les opérations 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 4.4 ;

Considérant que la rénovation et le réaménagement d'espaces publics sont aussi programmés au travers des opérations 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 et les opérations de réserves R.1, R.2, R.3 et R.4 ;

Considérant que la possibilité d'acquiescer une maîtrise foncière sur les biens immeubles, construits ou non, du périmètre de préemption établi par le présent arrêté permettra d'accompagner la réalisation du programme du contrat de quartier durable « Etangs noirs » et ce, à travers la réalisation d'objectifs fonciers de la revitalisation urbaine instaurés par l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 ;

Considérant que la commune de Molenbeek-Saint-Jean a choisi d'identifier un certain nombre de parcelles du contrat de quartier durable « Etangs noirs » au titre de périmètre de préemption, de manière à correspondre au mieux aux intentions de son programme.

Zone voor stedelijke herwaardering

Overwegende dat de zone voor stedelijke herwaardering samengesteld is uit wijken die het moeilijk hebben en waarin de overheid sterker investeert; Dat zij door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werd bepaald om er de levenskwaliteit en de sociaaleconomische integratie van de bewoners te verbeteren en er de plaatselijke economie een nieuwe dynamiek te geven;

Overwegende dat stedelijke herwaardering als doel heeft om een stedelijke perimeter volledig of ten dele te herstructureren om de economische, maatschappelijke en milieugebonden stadsfuncties te ontwikkelen of te bevorderen, desgevallend door de opwaardering van de architecturale en culturele kenmerken, met het oog op een duurzame ontwikkeling; Dat stedelijke herwaardering aldus iets heeft van een opdracht van algemeen belang en wordt uitgevoerd door middel van herwaarderingsprogramma's en -operaties, zoals duurzame wijkcontracten en stadsvernieuwingcontracten;

Percelen die niet vallen onder een duurzaam wijkcontract of stadsvernieuwingcontract

Overwegende dat de perimeter van voorkoop zich deels bevindt buiten de perimeters van de duurzame wijkcontracten en het stadsvernieuwingcontract die hierboven zijn vermeld, maar er via enkele percelen aan grenst, wat een kans biedt om de spanningen die met de in de ordonnantie van 6 oktober 2016 omschreven beleidsinstrumenten geleverd worden om buurtvoorzieningen, infrastructuur en met sociale huisvesting gelijkgestelde en geconventioneerde woningen tot stand te brengen, aan te vullen en te versterken;

Overwegende dat op basis van de artikelen 20 en 40 van de ordonnantie van 6 oktober 2016 onroerende goederen die gelegen zijn op kadastrale percelen of niet-gekadastrerde openbare ruimten en die niet in de in aanmerking komende perimeter of stedelijke herwaarderingszone gelegen zijn maar wel direct grenzen aan een in aanmerking komende perimeter, mee mogen aansluiten op een duurzaam wijkcontract (art. 20) of een stadsvernieuwingcontract (art. 40), indien de regering het belang daarvan vaststelt;

Overwegende dat het aangewezen is om de stedelijke herwaarderingsdynamiek aan te grijpen om andere goederen of percelen dan degene die deel uitmaken van de respectieve programma's en perimeters van de duurzame wijkcontracten "Jacquet" en "Zwarte Vijvers" of van het programma en de perimeter van het stadsvernieuwingcontract "Rondom Simonis", op te nemen in de perimeter van voorkoop;

Overwegende dat het door die goederen of percelen aan te kopen, mogelijk kan worden gemaakt om voorzieningen van collectief belang en van openbare diensten te vestigen, het bestaan van verlaten of onbewoonbare gebouwen te bestrijden, woningen van het sociale type of middenklassewoningen tot stand te brengen of groene openbare ruimten te verwezenlijken en op die manier dus te voldoen aan een of meerdere doelstellingen van algemeen belang die bepaald zijn in artikel 259 van het BWRO; dat die projecten uitgevoerd kunnen worden door openbare instellingen die onder de bevoegdheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vallen, door openbare instellingen die onder de bevoegdheid van de gemeenten of OCMW's vallen of eventueel door instellingen van openbaar nut of vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met het oog op de verwezenlijking van hun maatschappelijk doel en opdrachten;

Overwegende dat dankzij de aankoop van die goederen en percelen voldaan kan worden aan de intenties van de programma's van de desbetreffende contracten of aan de opdrachten van openbare instellingen door er gemengde projecten met woningen en voorzieningen, infrastructuur en openbare en groene ruimten te ontwikkelen;

Overwegende dat door de aankoop van die goederen en percelen deels tegemoet gekomen kan worden aan de openbare dienstopdracht van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM), die verantwoordelijk is voor sociale huisvesting;

Dat het voorkeurrecht op die goederen en percelen in de vooropgestelde perimeter op die manier het bouw- en renovatieproces in de wijk ten gunste van sociale huisvesting in de ruime betekenis van het woord zal versnellen;

Bepaling van de aan het voorkeurrecht onderhevige goederen en percelen

Overwegende dat de goederen die plaats zouden kunnen bieden voor openbare groenvoorzieningen, uitrustingen van openbaar nut, handelszaken en sociale woningen, zoals bedoeld in artikel 259, 1°, 4°, 5°, 7°, 9° en 11° van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, of die gebruikt kunnen worden om het bestaan van verlaten en ongezone gebouwen en gronden te bestrijden, zoals bedoeld in artikel 259, 2° van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening, zich onder meer bevinden op de volgende adressen:

1/ Op het grondgebied van de gemeente Koekelberg:

- Leopold II-laan 224/230, 232;

- Gentsesteenweg 168, 215, 219, 305, 311, 323, 335, 337, 339, 341;

Zone de revitalisation urbaine

Considérant que la zone de revitalisation urbaine rassemble des quartiers en difficulté où le secteur public renforce ses investissements; Qu'elle a été déterminée par la Région de Bruxelles-Capitale en vue d'améliorer la qualité de vie et l'insertion socio-économique des habitants, et de créer de nouvelles dynamiques de développement de l'économie locale;

Considérant que la revitalisation urbaine a pour objectif de restructurer un périmètre urbain, en tout ou en partie, de manière à développer ou promouvoir ses fonctions urbaines, économiques, sociales et environnementales, le cas échéant en valorisant ses caractéristiques architecturales et culturelles, et dans le cadre du développement durable; Que la revitalisation urbaine participe ainsi d'une mission d'intérêt public et se concrétise au moyen de programmes et d'opérations de revitalisation, dont les contrats de quartier durable et les contrats de rénovation urbaine;

Parcelles hors contrats de quartier durable ou de rénovation urbaine

Considérant que le périmètre de préemption se situe, en partie, en dehors des périmètres des contrats de quartiers durables et du contrat de rénovation urbaine précités, mais jouxte ceux-ci de quelques parcelles, ce qui représente une opportunité de compléter et renforcer les efforts réalisés en matière d'équipements de proximité, en matière d'infrastructures et de logements assimilés sociaux et conventionnés réalisés au travers des outils de revitalisation urbaine tels que définis par l'ordonnance organique du 6 octobre 2016;

Considérant que l'ordonnance organique du 6 octobre 2016, en ses articles 20 et 40, permet l'éligibilité, respectivement dans les contrats de quartier durable et dans les contrats de rénovation urbaine, des biens immeubles établis sur des parcelles cadastrales ou l'espace public non cadastré qui, bien que situés hors périmètre éligible ou hors zone de revitalisation urbaine, sont directement attenants à la limite d'un périmètre éligible, peuvent bénéficier des contrats de quartier durable (art. 20) ou des contrats de rénovation urbaine (art. 40) lorsque le Gouvernement en constate l'intérêt;

Considérant qu'il est opportun de profiter de la dynamique de revitalisation urbaine pour inscrire, au sein du périmètre de préemption, d'autres biens ou parcelles que ceux repris dans les programmes et périmètres respectifs des contrats de quartier durable "Jacquet" et "Etangs noirs" ainsi que dans le programme et périmètre du contrat de rénovation urbaine "Autour de Simonis";

Considérant que l'acquisition de ces biens ou parcelles pourront permettre potentiellement soit d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et de service public, soit de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres, soit de réaliser des logements de type social ou des logements moyens, soit de réaliser des espaces publics verdurisés et donc de répondre à l'un ou plusieurs des intérêts généraux tels que prévus à l'article 259 du COBAT; que ces projets pourront potentiellement être mis en œuvre soit par les entités publiques relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale, soit par les entités publiques relevant des communes ou des C.P.A.S., soit éventuellement par des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la réalisation de l'objet social et des missions desdits OIP et sociétés régionales;

Considérant que l'acquisition de ces biens et parcelles pourront ainsi répondre aux intentions du programme desdits contrats ou aux missions d'organismes publics dans la perspective d'y développer des projets mixtes de logements et équipements, des infrastructures, ainsi que des espaces publics et des espaces verts;

Considérant que l'acquisition de ces biens et parcelles rencontrera partiellement la mission de service public de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) en charge du logement social;

Que le droit de préemption sur ces biens et parcelles du périmètre projeté accélérera de cette manière le processus de construction et de rénovation dans le quartier en faveur du logement social au sens large du terme;

Détermination des biens et parcelles soumis au droit de préemption

Considérant que les biens pouvant potentiellement accueillir des espaces publics verdurisés, des équipements d'intérêt public, des commerces et des logements sociaux, tels que visés sous l'article 259, 1°, 4°, 5°, 7°, 9° et 11° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou pouvant lutter contre l'existence d'immeubles ou de terrains abandonnés ou insalubres, tel que visés sous l'article 259, 2° du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire sont les biens implantés entre autres aux adresses suivantes:

1/ Sur le territoire de la Commune de Koekelberg:

* Boulevard Léopold II 224/230, 232;

* Chaussée de Gand 168, 215, 219, 305, 311, 323, 335, 337, 339, 341;

- Jetsesteenweg 110, 112, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 197, 199, 201, 203;

- Eugène Simonisplein 11, 13;
- Henri Vanhuffelplein 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10;
- Albert Dilliestraat 1, 4, 6, 8;
- Antoine Courtstraat 2, 4, 26;
- Huidevetterijstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15;
- Ganshorenstraat 3, 71/73;
- Wapenstilstandstraat 1, 5;
- Sint-Annakerkstraat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34/36, 35, 37, 38/38A, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46/48, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73/75, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 120, 122, 124, 126, 128;
- Kubismestraat 2;
- De Neckstraat 17;
- Neepstraat 23, 25, 27, 29;
- Emile Sergijselsstraat 1/3/5;
- François Hellinckxstraat 1, 2, 3, 4, 5, 7, 7A, 9, 11, 13, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35/41, 43, 45, 47, 49 & 51;
- Herkoliersstraat 32, 34, 34A, 36, 38, 39, 40, 46, 46A, 49, 49A, 51, 53, 55, 82, 88, 90, 92, 94;
- Jean Jacquetstraat 1, 2, 3, 4, 5, 6/8, 7, 10, 12, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 43, 46, 48, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71A, 72;
- Jules Debeckerstraat 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 82, 84, 86, 88, 90, 92;
- Engelenbergstraat 16, 18, 20, 22, 30, 32, 34, 38, 40;
- Philippe Piermezstraat 3, 12;
- Sint-Juliaanstraat 9, 17, 19;
- Schmitzstraat 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 60, 62, 64, 73;
- Stepmanstraat 1, 3, 5, 7, 9, 9A, 11, 15, 17;
- Van Bergenstraat 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16;
- Vanhoegaerdestraat 40;

2/ Op het grondgebied van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek:

- Jean Dubrucqlaan 50, 52, 56, 80, 82, 84, 86, 90, 92, 96, 98A, 98, 102, 104, 106, 108, 110, 120, 124, 140, 148-152 & 160;
- Belgicalaan 56, 58, 60, 62;
- Sippelberglaan 2, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A, 8B, 10;
- Mahatma Gandhilaan 15;
- Leopold II-laan 184d, 184c;
- Gentssesteenweg 76, 78/80, 106, 124, 140, 148/152, 168, 167/169, 171A, 173, 175, 360, 375, 377, 381, 383, 385, 387, 389, 389A, 389B, 391, 391A, 391B;
- Steenweg op Merchtem 42 tot 62, even kant;
- Kruising Leiestraat en Jetsesteenweg;
- Huizenblok tussen Berchemstraat, Piersstraat, Tazieauxstraat en Steenweg op Merchtem;
- Huizenblok tussen Karperstraat, Kortrijkstraat, Vanderdussenstraat en Oostendestraat;
- Huizenblok tussen Zwarte Vijversstraat, Vanderdussenstraat en Gentssesteenweg;
- Huizenblok tussen Mommaertsstraat, Hovenierstraat, Piersstraat, Pastorijstraat en Steenweg op Merchtem, met uitzondering van Mommaertsstraat 2/2A, Steenweg op Merchtem 55/67 en Piersstraat 93 tot 97, oneven kant;
- Huizenblok tussen Vierwindenstraat, Wissenstraat, de Grimberghestraat en Gentssesteenweg, met uitzondering van Vierwindenstraat 27/31 en Wissenstraat 23;
- Kortrijkstraat 38 en 58 tot 76, even kant;
- Paalstraat 78, 99;
- Karperstraat 52, 52A tot 52B, even kant;
- Delaunoystraat 71 tot 73, oneven kant;
- Célidéestraat: 28, 30, 34, 42, 44, 60, 62
- Kolomstraat 56;
- Vermicellifabriekstraat 4/8;
- de Grimberghestraat 67/69;
- Fuchsiasstraat 103, 107, 109, 111 & 115;
- Joseph Scholsstraat 5;
- Leiestraat 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 48, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 68, 70, 72, 74 & 76;

* Chaussée de Jette 110, 112, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 197, 199, 201, 203 ;

- * Place Eugène Simonis 11, 13 ;
- * Place Henri Vanhuffel 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10 ;
- * Rue Albert Dillie 1, 4, 6, 8 ;
- * Rue Antoine Court 2, 4, 26 ;
- * Rue de la Tannerie 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 ;
- * Rue de Ganshoren 3, 71/73 ;
- * Rue de l'Armistice 1, 5 ;
- * Rue de l'Eglise Sainte-Anne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34/36, 35, 37, 38/38A, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46/48, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73/75, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 120, 122, 124, 126, 128 ;
- * Rue du Cubisme 2 ;
- * Rue du Neck 17 ;
- * Rue du Neep 23, 25, 27, 29 ;
- * Rue Emile Sergijsels 1/3/5 ;
- * Rue François Hellinckx 1, 2, 3, 4, 5, 7, 7A, 9, 11, 13, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35/41, 43, 45, 47, 49 & 51 ;
- * Rue Herkoliers 32, 34, 34A, 36, 38, 39, 40, 46, 46A, 49, 49A, 51, 53, 55, 82, 88, 90, 92, 94 ;
- * Rue Jean Jacquet 1, 2, 3, 4, 5, 6/8, 7, 10, 12, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 43, 46, 48, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71A, 72 ;
- * Rue Jules Debecker 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 82, 84, 86, 88, 90, 92 ;
- * Rue Montagne aux Angès 16, 18, 20, 22, 30, 32, 34, 38, 40 ;
- * Rue Philippe Piermez 3, 12 ;
- * Rue Saint-Julien 9, 17, 19 ;
- * Rue Schmitz 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 60, 62, 64, 73 ;
- * Rue Stepman 1, 3, 5, 7, 9, 9A, 11, 15, 17 ;
- * Rue Van Bergen 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16 ;
- * Rue Vanhoegaerde 40 ;

2/ Sur le territoire de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean :

- * Avenue Jean Dubrucq, 50, 52, 56, 80, 82, 84, 86, 90, 92, 96, 98A, 98, 102, 104, 106, 108, 110, 120, 124, 140, 148-152 & 160 ;
- * Boulevard Belgica 56, 58, 60, 62 ;
- * Avenue du Sippelberg 2, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A, 8B, 10 ;
- * Avenue Mahatma Gandhi, 15 ;
- * Boulevard Léopold II 184d, 184c ;
- * Chaussée de Gand 76, 78/80, 106, 124, 140, 148/152, 168, 167/169, 171A, 173, 175, 360, 375, 377, 381, 383, 385, 387, 389, 389A, 389B, 391, 391A, 391B ;
- * Chaussée de Merchtem 42 à 62, côté pair ;
- * Croisement Rue de la Lys et Chaussée de Jette ;
- * Îlot entre rue de Berchem, Piers, Tazieaux et chaussée de Merchtem ;
- * Îlot entre les rues de la Carpe, de Courtrai, Vanderdussen, d'Ostende ;
- * Îlot entre rues des Etangs Noirs, Vanderdussen et chaussée de Gand ;
- * Îlot entre les rues Mommaerts, du Jardinier, Piers, du Presbytère et la chaussée de Merchtem, faite exception pour rue Mommaerts 2/2A, chaussée de Merchtem 55/67 et rue Piers 93 à 97, côté impair ;
- * Îlot entre, rue des Quatre-Vents, des Osiers, de Grimberghes et chaussée de Gand, faite exception pour rue des Quatre-Vents 27/31 et rue des Osiers 23 ;
- * Rue de Courtrai 38 et 58 à 76, côté pair ;
- * Rue de la Borne 78, 99 ;
- * Rue de la Carpe 52, 52A à 52B côté pair ;
- * Rue Delaunoy 71 à 73, côté impair ;
- * Rue de la Célidée: 28, 30, 34, 42, 44, 60, 62
- * Rue de la Colonne 56 ;
- * Rue de la Vermicellerie 4/8 ;
- * Rue de Grimberghes 67/69 ;
- * Rue des Fuchsias 103, 107, 109, 111 & 115 ;
- * Rue Joseph Schols 5 ;
- * Rue de la Lys 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 48, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 68, 70, 72, 74 & 76;

- Zeepziederijstraat 27;
- Vierwindenstraat 57 tot 67, oneven kant en 60/62;
- Marcel Betbèzestraat 11;
- Wissenstraat 26, 34;
- Piersstraat 12, 14, 16;
- Tazieauxstraat 2, 10 tot 26, even kant, 58, 60;
- Eerwaarde Pater Pirestraat: 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 19, 21
- Paruckstraat 3, 5, 7, 9, 15, 17, 19, 23, 25, 35, 39
- Ransfortstraat 29 tot 31, oneven kant, 80;
- Vanhoegaerdestraat 9, 13, 37 tot 39, oneven kant.

Overwegende dat bepaalde goederen en percelen voor meerdere doelen tegelijk in aanmerking komen; dat het in het kader van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" en de duurzame wijkcontracten "Jacquet" en "Zwarte Vijvers" dus van bijzonder groot strategisch belang is om ze te verwerven; dat die percelen ook geschikt kunnen zijn om de doelstellingen, de opdrachten en het maatschappelijk doel van de instellingen van openbaar nut en van de vennootschappen die afhangen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, te verwezenlijken;

Volgorde van voorrang van de voorkoophrecht hebbende overheden

Overwegende dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend in eigen naam of voor een instelling van openbaar nut die ervan afhangt, de voorkoophrecht hebbende overheid is die het best geplaatst is om met het oog op de uitoefening van zijn materiële bevoegdheid voor stedelijke herwaarderings in het kader van de uitvoering van het programma van het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" onroerende goederen aan te kopen voor samenhangende gemengde vastgoedoperaties die tegelijk voorzien in uitrustingen, woningen en economische activiteiten die aangepast zijn aan het plaatselijke en stedelijke karakter, voor operaties voor de heraanleg van voor het publiek bestemde ruimten of voor de uitvoering van operaties waarvoor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd is;

Overwegende dat in bijkomende orde de gemeente Koekelberg de voorkoophrecht hebbende overheid is die het best geplaatst is om op haar grondgebied gelegen onroerende goederen aan te kopen om op basis van het programma van het duurzaam wijkcontract "Jacquet" en aansluitend op het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" een stedelijke herwaarderings door te voeren via samenhangende gemengde vastgoedoperaties die tegelijk voorzien in uitrustingen, woningen en economische activiteiten die aangepast zijn aan het plaatselijke en stedelijke karakter of operaties voor de heraanleg van voor het publiek bestemde ruimten;

Overwegende dat in bijkomende orde de gemeente Sint-Jans-Molenbeek de voorkoophrecht hebbende overheid is die het best geplaatst is om op haar grondgebied gelegen onroerende goederen aan te kopen om op basis van het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" en aansluitend op het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" een stedelijke herwaarderings door te voeren via vastgoedoperaties die voorzien in openbare uitrustingen, handelszaken, met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen, transitwoningen en openbare groenvoorzieningen;

Dat in zeer bijkomende orde de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev) rekening houdend met haar middelen en opdrachten hetzelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren;

Dat in nog meer bijkomende orde de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) rekening houdend met haar middelen en opdrachten hetzelfde soort operaties op het vlak van huisvesting zou kunnen uitvoeren;

Dat in nog meer bijkomende orde het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest rekening houdend met zijn middelen en opdrachten hetzelfde soort operaties op het vlak van huisvesting zou kunnen uitvoeren;

Dat in nog veel meer bijkomende orde Leefmilieu Brussel operaties zou kunnen uitvoeren die verband houden met de aanleg van parken of groene ruimten;

Dat in uiterst bijkomende orde de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (MSI) rekening houdend met haar middelen en opdrachten hetzelfde soort operaties zou kunnen uitvoeren.

Duur van het voorkoophrecht

Overwegende dat overeenkomstig de bepalingen van art. 45, §1 van de ordonnantie van 6 oktober 2016 de uitvoeringstermijn van de stadsvernieuwingscontracten zestig maanden bedraagt; dat het Gewest, de gemeente of om het even welke andere begunstigde van het stadsvernieuwingscontract binnen die termijn in bezit moet treden van de goederen, de overheidsopdrachten voor aanneming van diensten en werken moet organiseren en toewijzen en de terbeschikkingstellingsprocedures moet vaststellen;

* Rue de la Savonnerie 27 ;

* Rue des Quatre- Vents 57 à 67, côté impair et 60/62 ;

* Rue Marcel Betbèze, 11 ;

* Rue des Osiers 26, 34 ;

* Rue Piers 12, 14, 16 ;

* Rue Tazieaux 2, 10 à 26, côté pair, 58, 60 ;

* Rue Révérend Père Pire: 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 19, 21

* Rue du Paruck 3, 5, 7, 9, 15, 17, 19, 23, 25, 35, 39

* Rue Ransfort 29 à 31, côté impair, 80 ;

* Rue Vanhoegarden 9, 13, 37 à 39, côté impair.

Considérant que certains biens, respectivement parcelles, répondent à plusieurs objectifs en même temps ; que leur acquisition est donc particulièrement stratégique dans le cadre du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » et des contrats de quartier durable « Jacquet » et « Etangs noirs » ; que ces parcelles peuvent aussi aisément répondre à des objectifs, missions et objet social des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Ordre de priorité des pouvoirs préemptants

Considérant que la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend est le pouvoir préemptant le mieux à même d'acquérir des biens immeubles en vue de mener sa compétence matérielle de revitalisation urbaine notamment au travers de la mise en œuvre du programme du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » pour des opérations immobilières mixtes cohérentes mêlant équipements, logements et activités économiques appropriées au caractère local et urbain ou des opérations de requalification des espaces à destination du public ou pour la mise en œuvre d'opérations relevant des compétences propres de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'à titre subsidiaire la commune de Koekelberg est le pouvoir préemptant le mieux à même d'acquérir des biens immeubles localisés sur son territoire en vue de mener cette revitalisation urbaine concernant le programme du contrat de quartier durable « Jacquet » et accessoirement du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » à travers des opérations immobilières mixtes cohérentes mêlant équipements, logements et activités économiques appropriées au caractère local et urbain ou des opérations de requalification des espaces à destination du public ;

Considérant qu'à titre subsidiaire la commune de Molenbeek-Saint-Jean est le pouvoir préemptant le mieux à même d'acquérir des biens immeubles localisés sur son territoire en vue de mener cette revitalisation urbaine du contrat de quartier durable « Etangs noirs » et accessoirement du contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » à travers des opérations immobilières visant la création d'équipements publics, de commerces, de logements assimilés sociaux, de logements de transit ou encore d'espaces publics verdurisés ;

Qu'à titre très subsidiaire, la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB/Citydev) pourrait mener le même type d'opérations eu égard à ses moyens et missions ;

Qu'à titre encore plus subsidiaire, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pourrait mener le même type d'opérations de logement, eu égard à ses moyens et missions ;

Qu'à titre encore davantage subsidiaire, le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale pourrait mener le même type d'opérations de logement, eu égard à ses moyens et missions ;

Qu'à titre encore nettement plus subsidiaire, Bruxelles Environnement pourrait mener des opérations liées à l'aménagement de parcs ou espaces verts ;

Qu'à titre encore nettement plus subsidiaire, la Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale (SAU) pourrait mener le même type d'opérations eu égard à ses moyens et missions.

Durée du droit de préemption

Considérant que conformément aux dispositions de l'art. 45 § 1 de l'ordonnance du 6 octobre 2016, la durée d'exécution des contrats de rénovation urbaine est de soixante mois ; Que dans ce délai, la Région, la commune ou tout autre bénéficiaire du contrat de rénovation urbaine doivent entrer en possession des biens, organiser et attribuer les marchés publics de service et de travaux ainsi que les procédures de mise à disposition ;

Overwegende dat de uitvoeringsfase van de projecten die kaderen in het stadsvernieuwingscontract "Rondom Simonis" begint te lopen vanaf 1 april 2022; dat het nodig is om de uitvoering van het herwaarderingsprogramma voor deze wijk mogelijk te maken;

Overwegende dat overeenkomstig de bepalingen van art. 27, §1 van de ordonnantie van 6 oktober 2016 de uitvoeringstermijn van de duurzame wijkcontracten vijftig maanden bedraagt; dat de gemeente binnen die termijn in bezit moet treden van de goederen, de overheidsopdrachten voor aanneming van diensten en werken moet organiseren en toewijzen en de terbeschikkingstellingsprocedures moet vaststellen;

Overwegende dat de uitvoeringsfase van de projecten die kaderen in het duurzaam wijkcontract "Jacquet" begint te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de regeringsbeslissing om het duurzaam wijkcontract "Jacquet" goed te keuren; dat het nodig is om de uitvoering van het herwaarderingsprogramma voor deze wijk mogelijk te maken;

Overwegende dat de uitvoeringsfase van de projecten die kaderen in het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" begint te lopen op de eerste dag van de maand die volgt op de regeringsbeslissing om het duurzaam wijkcontract "Zwarte Vijvers" goed te keuren; dat het nodig is om de uitvoering van het herwaarderingsprogramma voor deze wijk mogelijk te maken;

Overwegende dat de geldigheidsduur van de aan het voorkeepsrecht onderhevige perimeter krachtens artikel 261 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening zeven jaar bedraagt;

Op voorstel van de minister-president, die bevoegd is voor stadsvernieuwing;

Na beraadslaging,

Besluit :

Artikel 1. De aan voorkeepsrecht onderhevige perimeter omvat de volgende kadastrale percelen, die gekadastraard zijn of het zijn geweest:

§1 Op het grondgebied van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek:

Afdeling 21012, sectie A:

- Jean Dubrucq, 50, 52, 56, 80, 82, 84, 86, 90, 92, 96, 98A, 98, 102, 104, 106, 108, 110, 120, 124, 148-152 & 160;

A26h2, A26n2, A26c2, A28m, A29n, A30w, Am2, A31s, A31r, A11r15, A11w12, A11a16

- Belgicalaan 56, 58, 60, 62

A11l16, A11y11, A11n12, A19N

- Leopold II-laan 184d, 184c

A106r6

- Leiestraat 23, 25, 27, 29, 48, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 68, 70, 72, 74 & 76

A25k, A25l, A25h, A26t2, A26h2, A26p2, A26x2, A26c2, A26l2, A26m2, A26b2, A27w2, A27s2, A27r, A27v2, A27t2, A31s, A19r, A19h, A19p, A19s

Afdeling 21522, sectie B:

- Gentsesteenweg 76, 78/80, 106

B636d, B635a, B627d, B627c, B686h

- Gentsesteenweg 167/169, Gentsesteenweg 171A tot 175, oneven kant, Tazieauxstraat 58 tot 60, even kant

B72e, B70x, B70f2, B70g2, B70n2, B70p2

- Huizenblok tussen Berchemstraat, Piersstraat, Tazieauxstraat en Steenweg op Merchtem

B18m, B18l, B18g, B18f, B18k, B17s2, B17f4, B17e4, B17z3, B17v3, B17d4, B17x2, B17k4, B17y2, B17b4, B17y3, B17r2, B17h2, B17h4, B47v7, B47s8, B21k, B22t6, B22p8, B22g8, B22f4, B22l8, B22b8, B22n4, B22x8, B22w7, B22f3, B22k9, B22l7, B22x2, B22y2, B22z2, B22a3, B22n3, B22e4, B22n8, B22t5, B22x5, B22v8, B22h8, B22v7, B47l8, B47m7, B47w8, B47t6, B47g7, B47p8, B47l7, B47m8, B47z8, B47y8, B47x8, B47z6, B47a7, B47g5, B47h8, B47w6, B47x7, B47a9, B47y7, B47k7, B47g8, B47k8, B47c8, B47e7

- Huizenblok tussen Mommaertsstraat, Hovenierstraat, Piersstraat, Pastorijstraat en Steenweg op Merchtem, met uitzondering van Mommaertsstraat 2/2A, Steenweg op Merchtem 55/67 en Piersstraat 93 tot 97, oneven kant

B27h, B27k, B28b, B29l, B29h, B29k, B31r4, B30k, B30x, B30h, B30g, B30f, B30w, B30y, B31b2, B31m4, B31k4, B31l4, B31f2, B31w3, B31c4, B31l2, B31p4, B39e, B39f2, B43g, B42p, B42l, B42k, B42n, B25a5, B25b5, B25p6, B25t7, B25l4, B25k4, B25z7, B25a8, B25s4, B25a7, B25z6, B25w4, B25x6, B25l7, B25v7, B25h7, B25r7, B25g7, B25n7, B25k7, B25w7, B25y7, B25d6, B25x3, B25p7, B25x7, B25m7, B25p5, B25t4, B25t5

Considérant que la durée de la phase d'exécution des projets liés au contrat de rénovation urbaine « Autour de Simonis » débute à compter du 1^{er} avril 2022 ; Qu'il s'agit de permettre la réalisation du programme de revitalisation de ce quartier ;

Considérant que conformément aux dispositions de l'art. 27 § 1 de l'ordonnance du 6 octobre 2016, la durée d'exécution des contrats de quartier durable est de cinquante mois ; Que dans ce délai, la commune doit entrer en possession des biens, organiser et attribuer les marchés publics de service et de travaux ainsi que les procédures de mise à disposition ;

Considérant que la durée de la phase d'exécution des projets liés au contrat de quartier durable « Jacquet » débute à dater du premier jour du mois suivant la décision d'approbation du contrat de quartier durable « Jacquet » par le Gouvernement ; Qu'il s'agit de permettre la réalisation du programme de revitalisation de ce quartier ;

Considérant que la durée de la phase d'exécution des projets liés au contrat de quartier durable « Etangs noirs » débute à dater du premier jour du mois suivant la décision d'approbation du contrat de quartier durable « Etangs noirs » par le Gouvernement ; Qu'il s'agit de permettre la réalisation du programme de revitalisation de ce quartier ;

Considérant que la durée de validité du périmètre soumis au droit de préemption est de sept ans en application de l'article 261 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Sur la proposition du Ministre-Président chargé de la Rénovation Urbaine ;

Après délibération,

Arrête :

Article 1^{er}. Le périmètre soumis à préemption est constitué des parcelles cadastrales suivantes cadastrées ou l'ayant été :

§1 Sur le territoire de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean :

Division 21012 Section A :

- Avenue Jean Dubrucq, 50, 52, 56, 80, 82, 84, 86, 90, 92, 96, 98A, 98, 102, 104, 106, 108, 110, 120, 124, 148-152 & 160 ;

A26h2, A26n2, A26c2, A28m, A29n, A30w, Am2, A31s, A31r, A11r15, A11w12, A11a16

- Boulevard Belgica 56, 58, 60, 62

A11l16, A11y11, A11n12, A19N

- Boulevard Léopold II 184d, 184c

A106r6

- Rue de la Lys 23, 25, 27, 29, 48, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 68, 70, 72, 74 & 76

A25k, A25l, A25h, A26t2, A26h2, A26p2, A26x2, A26c2, A26l2, A26m2, A26b2, A27w2, A27s2, A27r, A27v2, A27t2, A31s, A19r, A19h, A19p, A19s

Division 21522, section B :

- chaussée de Gand 76, 78/80, 106

B636d, B635a, B627d, B627c, B686h

- chaussée de Gand 167/169, chaussée de Gand 171A à 175, côté impair, rue Tazieaux 58 à 60, côté pair

B72e, B70x, B70f2, B70g2, B70n2, B70p2

- îlot entre rue de Berchem, Piers, Tazieaux et chaussée de Merchtem

B18m, B18l, B18g, B18f, B18k, B17s2, B17f4, B17e4, B17z3, B17v3, B17d4, B17x2, B17k4, B17y2, B17b4, B17y3, B17r2, B17h2, B17h4, B47v7, B47s8, B21k, B22t6, B22p8, B22g8, B22f4, B22l8, B22b8, B22n4, B22x8, B22w7, B22f3, B22k9, B22l7, B22x2, B22y2, B22z2, B22a3, B22n3, B22e4, B22n8, B22t5, B22x5, B22v8, B22h8, B22v7, B47l8, B47m7, B47w8, B47t6, B47g7, B47p8, B47l7, B47m8, B47z8, B47y8, B47x8, B47z6, B47a7, B47g5, B47h8, B47w6, B47x7, B47a9, B47y7, B47k7, B47g8, B47k8, B47c8, B47e7

- îlot entre les rues Mommaerts, du Jardinier, Piers, du Presbytère et la chaussée de Merchtem, faite exception pour rue Mommaerts 2/2A, chaussée de Merchtem 55/67 et rue Piers 93 à 97, côté impair

B27h, B27k, B28b, B29l, B29h, B29k, B31r4, B30k, B30x, B30h, B30g, B30f, B30w, B30y, B31b2, B31m4, B31k4, B31l4, B31f2, B31w3, B31c4, B31l2, B31p4, B39e, B39f2, B43g, B42p, B42l, B42k, B42n, B25a5, B25b5, B25p6, B25t7, B25l4, B25k4, B25z7, B25a8, B25s4, B25a7, B25z6, B25w4, B25x6, B25l7, B25v7, B25h7, B25r7, B25g7, B25n7, B25k7, B25w7, B25y7, B25d6, B25x3, B25p7, B25x7, B25m7, B25p5, B25t4, B25t5

- Huizenblok tussen Vierwindenstraat, Wissenstraat, de Grimberghestraat en Gentsesteenweg, met uitzondering van Vierwindenstraat 27/31 en Wissenstraat 23

B709i3, B706r, B705t, B705v, B705r, B705w, B707d3, B707t4, B707p4, B707y5, B707f3, B707r5, B707h3, B707i5, B707g5, B707l4, B707x5, B707v4, B707s5, B707c5, B707d5, B707p5, B707t5, B707z5, B707z4, B707a6, B707b6, B707x2, B730r2, B730y2, B730r, B730n2, B730v2, B708w2, B708v2, B730w2, B730v, B730z2, B708r2, B729x11, B729h13, B729m13, B729a10, B729d12, B729m4, B729f10, B729y11, B729d13, B729n13, B713n2, B729t12, B729s12, B729b11, B729e12, B729e4, B729a12, B729d9, B729h10, B729c6, B729n12, B729b13, B729n12, B729m12, B729e6, B729f6, B729b12, B729c12, B729m11, B729k8, B729n11, B729g10, B729k12, B726b, B725e, B724d, B723c, B722g, B721l, B720f, B719h, B719m, B719p, B717p, B718l, B717r, B717l, B713b2, B713m2, B713h2, B711s, B712m, B712r, B712s, B712p, B710p, B710s, B710k, B710r, B710h, B713n2, B740a

- Karperstraat 52 en de Grimberghestraat 67/69

B731r4, B731r2

- Vierwindenstraat 60/62 en Kolomstraat 56

B702l, B700b3

- Piersstraat 12, 14, 16

B6p, B6k4, B6f4

- Tazieauxstraat 2, Tazieauxstraat 10 tot 26, even kant en Steenweg of Merchem 42 tot 62, even kant

B49a5, B49b5, B49v5, B49k6, B49t4, B49b6, B51e4, B51g4, B51p4, B48k2, B48s, B50y, B50a2, B50z, B50w, B50n, B50b2, B51s4, B51p5, B51e3, B51t4, B51v4

- Ransfortstraat 80

B468b10

- Vanhoegaerdestraat 9, 13, 37, 39, oneven kant, en Vermicellifabriekstraat 4, 6, 8

B6d4, B3b3, B3x2, B3g4

Afdeling 21523, sectie B:

- Huizenblok tussen Karperstraat, Kortrijkstraat, Vanderdussenstraat en Oostendestraat

B732g2, B732b2, B732c2, B732d2, B732w, B732n, B732m, B732l, B747e, B747x3, B747e3, B747z3, B747p, B747l4, B747v, B747s4, B752v3, B752w3, B752l2, B752m, B752f4, B752p, B752h4, B752a4, B752d3, B752m3, B752l3, B752n3, B752e3, B752g4, B752c4, B764l2, B764d3, B765r3, B765n, B765h3, B765d3, B765c3, B765e3, B770w, B770v, B770z, B771h2, B771v, B771w, B771s, B771g2, B770k, B770l, B770g, B765k2, B765l2, B765g3, B765x2, B765v2, B765w2, B764g2, B764h2, B764t, B764a3, B764b3, B764c3, B752d4, B752w, B752v, B752e4, B752t, B752p3, B747g4, B747h3, B747m, B732r, B732e2, B732t, B732f2, B732v, B732z, B732a2

- Huizenblok tussen Zwarte Vijversstraat, Vanderdussenstraat en Gentsesteenweg

B742c14, B742z13, B742b11, B742v14, B742g10, B742z10, B742d13, B742z12, B742r3, B742e4, B742d4, B742g5, B742v4, B742g14, B742w4, B742t7, B742s14, B742f15, B742b3, B742x14, B742l13, B742r2, B742n14, B742p2

- Paalstraat 78, 99

B914r10, B914s10, B914t10, B917c7, B917d7

- Zeepziederijstraat 27 en Delaunoystraat 71 tot 73, oneven kant

B914s8, B914c10, B914e9

- Kortrijkstraat 38 en 58 tot 76, even kant

B753n2, B769l, B769f, B769p, B773s5, B769n, B769k, B772v, B772r, B772s, B772t, B775f2, B775r3, B775e2

- Karperstraat 52A tot 52B, even kant, en Wissenstraat 26 en 34

B747n4, B747p3, B747y2, B747r4

- Vierwindenstraat 57 tot 67, oneven kant

B753t2, B753r2, B759l, B759m, B761f, B761h

- Ransfortstraat 29 tot 31, oneven kant

B933p2, B933l2

Afdeling 21526, sectie D:

- Sippelberglaan 2, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A, 8B, 10

D134w2, D98g, D99a, D113g, D95k2, D86l, D83/02m3

- ilot entre, rue des Quatre-Vents, des Osiers, de Grimberghes et chaussée de Gand, faite exception pour rue des Quatre-Vents 27/31 et rue des Osiers 23

B709i3, B706r, B705t, B705v, B705r, B705w, B707d3, B707t4, B707p4, B707y5, B707f3, B707r5, B707h3, B707i5, B707g5, B707l4, B707x5, B707v4, B707s5, B707c5, B707d5, B707p5, B707t5, B707z5, B707z4, B707a6, B707b6, B707x2, B730r2, B730y2, B730r, B730n2, B730v2, B708w2, B708v2, B730w2, B730v, B730z2, B708r2, B729x11, B729h13, B729m13, B729a10, B729d12, B729m4, B729f10, B729y11, B729d13, B729n13, B713n2, B729t12, B729s12, B729b11, B729e12, B729e4, B729a12, B729d9, B729h10, B729c6, B729n12, B729b13, B729n12, B729m12, B729e6, B729f6, B729b12, B729c12, B729m11, B729k8, B729n11, B729g10, B729k12, B726b, B725e, B724d, B723c, B722g, B721l, B720f, B719h, B719m, B719p, B717p, B718l, B717r, B717l, B713b2, B713m2, B713h2, B711s, B712m, B712r, B712s, B712p, B710p, B710s, B710k, B710r, B710h, B713n2, B740a

- rue de la Carpe 52 et rue de Grimberghes 67/69

B731r4, B731r2

- rue des Quatre-Vents 60/62 et rue de la Colonne 56)

B702l, B700b3

- rue Piers 12, 14, 16

B6p, B6k4, B6f4

- rue Tazieaux 2, rue Tazieaux 10 à 26, côté pair, et chaussée de Merchem 42 à 62, côté pair

B49a5, B49b5, B49v5, B49k6, B49t4, B49b6, B51e4, B51g4, B51p4, B48k2, B48s, B50y, B50a2, B50z, B50w, B50n, B50b2, B51s4, B51p5, B51e3, B51t4, B51v4

- rue Ransfort 80

B468b10

- rue Vanhoegarden 9, 13, 37, 39, côté impair, et rue de la Vermicellerie 4, 6, 8

B6d4, B3b3, B3x2, B3g4

Division 21523, section B :

- ilot entre les rues de la Carpe, de Courtrai, Vanderdussen, d'Ostende

B732g2, B732b2, B732c2, B732d2, B732w, B732n, B732m, B732l, B747e, B747x3, B747e3, B747z3, B747p, B747l4, B747v, B747s4, B752v3, B752w3, B752l2, B752m, B752f4, B752p, B752h4, B752a4, B752d3, B752m3, B752l3, B752n3, B752e3, B752g4, B752c4, B764l2, B764d3, B765r3, B765n, B765h3, B765d3, B765c3, B765e3, B770w, B770v, B770z, B771h2, B771v, B771w, B771s, B771g2, B770k, B770l, B770g, B765k2, B765l2, B765g3, B765x2, B765v2, B765w2, B764g2, B764h2, B764t, B764a3, B764b3, B764c3, B752d4, B752w, B752v, B752e4, B752t, B752p3, B747g4, B747h3, B747m, B732r, B732e2, B732t, B732f2, B732v, B732z, B732a2

- ilot entre rues des Etangs Noirs, Vanderdussen et chaussée de Gand

B742c14, B742z13, B742b11, B742v14, B742g10, B742z10, B742d13, B742z12, B742r3, B742e4, B742d4, B742g5, B742v4, B742g14, B742w4, B742t7, B742s14, B742f15, B742b3, B742x14, B742l13, B742r2, B742n14, B742p2

- rue de la Borne 78, 99

B914r10, B914s10, B914t10, B917c7, B917d7

- rue de la Savonnerie 27 et rue Delaunoy 71 à 73, côté impair

B914s8, B914c10, B914e9

- rue de Courtrai 38 et 58 à 76, côté pair

B753n2, B769l, B769f, B769p, B773s5, B769n, B769k, B772v, B772r, B772s, B772t, B775f2, B775r3, B775e2

- rue de la Carpe 52A à 52B côté pair, et rue des Osiers 26 et 34

B747n4, B747p3, B747y2, B747r4

- rue des Quatre-Vents 57 à 67, côté impair

B753t2, B753r2, B759l, B759m, B761f, B761h

- rue Ransfort 29 à 31, côté impair

B933p2, B933l2

Division 21526 Section D :

- Avenue du Sippelberg 2, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A, 8B, 10

D134w2, D98g, D99a, D113g, D95k2, D86l, D83/02m3

- Mahatma Gandhilaan 15
D134w2

- Gentsesteenweg 375, 377, 381, 383, 385, 387, 389, 389A, 389B 391, 391A, 391B
D266r2, D119g, D117v2/2, D117/02l2, D117/02k2, D117/02a2, D117f3, D177d03, D119k, D114a2, D117/02c3, D114p, D114v, D114z
D117c3/2, D114a2, D114p, D11

- Fuchsiasstraat 103, 107, 109, 111 & 115;
D82/r4, D82T3, D83/02f4, D83/02L3, D83/02M3

- Eerwaarde Pater Pirestraat: 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 19, 21
D82/e3, D82f3, D82g3, D82h3, D82k3, D82F4, D82P4, D82x, D82r3, D82S4

- Paruckstraat 3, 5, 7, 9, 15, 17, 19, 23, 25, 35, 39
D82s4, D101a3, D101p2, D101z2, D101h2, D101f2, D101x2, D101s2, D101t2, D101a2, D101c2, D101v2

- Célidéestraat: 28, 30, 34, 42, 44, 60, 62
D101v2, D101r2, D112l, D112/02R, D112/02m, D112/02s

- Joseph Scholsstraat 5
D114v, D114t, D114x

- Marcel Betbèzestraat 11
D96k2

Afdeling 21012, sectie E:

- Leiestraat 11, 13, 15, 17, 19, 21
E30r, E30p, E30n, E30l, E30m, E34d2, E34g2, E34z, E34a2, E34h2,

- Kruising Leiestraat en Jetsesteenweg
E30r, E30p, E30l, E30n, E30m

Afdeling 21012, sectie F:

- Jean Dubrucq laan 140
F365x3

§2 Op het grondgebied van de gemeente Koekelberg

Afdeling 21492, sectie B:

- Leopold II-laan 224/230, 232
B276n, B49t

- Gentsesteenweg 215, 219, 305, 311, 323, 335, 337, 339, 341
B214s3, B199a, B159f, B159/02m2, B159/02n2, B159/02y, B159G, B159/04w2, B159/04m4, B159/04r3

- Jetsesteenweg 110, 112, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 197, 199, 201, 203
B343e2, B343d2, B431h, B433h, B433l, B434d, B434/02d, B434/02f, B443v

- Eugène Simonisplein 11, 13
B67s5, B67r5

- Henri Vanhuffelplein 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10
B115v25, B115t22, B115y21, B115z23, B115k17, B115g27, B115c26, B115x20

- Albert Dilliestraat 1, 4, 6, 8
B115k17, B115d11, B115e10, B115s9

- Antoine Courtstraat 2, 4, 26
B115b2, B115b2, B171v3

- Huidevetterijstraat 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15
B115f18, B115a24, B115g22, B115e17, B115v24, B115f17, B115c21, B115x26

- Ganshorenstraat 3, 71/73
B138z, B116/02b4

- Wapenstilstandstraat 1, 5
B26z2, B64z, B26r3

- Avenue Mahatma Gandhi, 15
D134w2

- Chaussée de Gand 375, 377, 381, 383, 385, 387, 389, 389A, 389B 391, 391A, 391B
D266r2, D119g, D117v2/2, D117/02l2, D117/02k2, D117/02a2, D117f3, D177d03, D119k, D114a2, D117/02c3, D114p, D114v, D114z
D117c3/2, D114a2, D114p, D11

- Rue des Fuchsias 103, 107, 109, 111 & 115 ;
D82/r4, D82T3, D83/02f4, D83/02L3, D83/02M3

- Rue Révérend Père Pire: 1, 3, 5, 7, 9, 11, 15, 19, 21
D82/e3, D82f3, D82g3, D82h3, D82k3, D82F4, D82P4, D82x, D82r3, D82S4

- Rue du Paruck 3, 5, 7, 9, 15, 17, 19, 23, 25, 35, 39
D82s4, D101a3, D101p2, D101z2, D101h2, D101f2, D101x2, D101s2, D101t2, D101a2, D101c2, D101v2

- Rue de la Célidée: 28, 30, 34, 42, 44, 60, 62
D101v2, D101r2, D112l, D112/02R, D112/02m, D112/02s

- Rue Joseph Schols 5
D114v, D114t, D114x

- Rue Marcel Betbèze, 11
D96k2

Division 21012 Section E :

- Rue de la Lys 11, 13, 15, 17, 19, 21
E30r, E30p, E30n, E30l, E30m, E34d2, E34g2, E34z, E34a2, E34h2,

- Croisement Rue de la Lys et Chaussée de Jette
E30r, E30p, E30l, E30n, E30m

Division 21012 Section F :

- Avenue Jean Dubrucq 140
F365x3

§2 Sur le territoire de la commune de Koekelberg

Division 21492, Section B :

- Boulevard Léopold II 224/230, 232
B276n, B49t

- Chaussée de Gand 215, 219, 305, 311, 323, 335, 337, 339, 341
B214s3, B199a, B159f, B159/02m2, B159/02n2, B159/02y, B159G, B159/04w2, B159/04m4, B159/04r3

- Chaussée de Jette 110, 112, 169, 171, 173, 175, 177, 179, 197, 199, 201, 203
B343e2, B343d2, B431h, B433h, B433l, B434d, B434/02d, B434/02f, B443v

- Place Eugène Simonis 11, 13
B67s5, B67r5

- Place Henri Vanhuffel 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10
B115v25, B115t22, B115y21, B115z23, B115k17, B115g27, B115c26, B115x20

- Rue Albert Dillie 1, 4, 6, 8
B115k17, B115d11, B115e10, B115s9

- Rue Antoine Court 2, 4, 26
B115b2, B115b2, B171v3

- Rue de la Tannerie 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15
B115f18, B115a24, B115g22, B115e17, B115v24, B115f17, B115c21, B115x26

- Rue de Ganshoren 3, 71/73
B138z, B116/02b4

- Rue de l'Armistice 1, 5
B26z2, B64z, B26r3

- Sint-Annakerkstraat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34/36, 35, 37, 38/38A, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46/48, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73/75, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 120, 122, 124, 126, 128

B49t, B272g, B51s2, B271c3, B51e, B271x2, B51f, B271a3, B51r2, B271n2, B51z2, B271y2, B53x, B271f2, B53t, B271z2, B53l, B270l2, B53f, B270e2, B53a2, B270x, B53z, B270w, B53b2, B270v, B53p, B270g2, B53c2, B270f2, B270m2, B115y20, B244e, B115e19, B115h22, B243k4, B115z2, B243h4, B115h27, B243a4, B115n5, B243v3, B115m24, B243l4, B115p5, B115l24, B243t3, B115l20, B243b4, B115x20, B243m4, B115C22, B115e20, B115g26, B115y26, B115z21, B115b27, B242y8, B115m26, B242w8, B115k23, B242d09, B115w26, B242r, B242a9, B115w21, B242x8, B115d27, B242y6, B115m8, B242f2, B137a3, B242c9, B137b3, B242e2, B137t2, B242s6, B137t2, B137p2, B242c2, B138p, B242p7, B138v, B242f6, B138z, B242l7, B239v, B239e2, B239a2, B239h02, B140p, B140s, B140r, B141a4, B141b4, B141z3, B141m2, B141n2

- Kubismestraat 2

B147/02y

- De Neckstraat 17

B064D02

- Neepstraat 23, 25, 27, 29

B152/04m2, B156/02f, B156/03f, B156/03e

- Emile Sergijselsstraat 1/3/5

B243e4

- François Hellinckxstraat 1, 2, 3, 4, 5, 7, 7A, 9, 11, 13, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35/41, 43, 45, 47, 49, 51;

B159/04v2, B158/02g7, B159/04z2, B158/02v2, B158/02n4, B159/04k3, B159/04m3, B159/04l3, B159/04e2, B159p4, B158/02c7, B159/02B7, B158/02r5, B158/02f5, B158/02y6, B158/02Z4, B158/02a5, B158/02n2, B15802k5, B15802d7, B15802s6, B158/02n5, B158/02m5, B158/02A7

B159/04, B159/04v2, B159/04m3, B158c7/2, B158/02d7, B158/02e7, B159/04N, B158/02C7, B158/02l6

- Herkoliersstraat 32, 34, 34A, 36, 38, 39, 40, 46, 46a, 49, 49A, 51, 53, 55, 82, 88, 90, 92, 94

B252f5, B252e5, B252r3, B251k, B270k2, B249a, B244f, B115w, B52p, B57r, B58W, B115d25, B113w3, B113x3, B113z, B113z3, B113/02

- Jean Jacquetstraat 1, 2, 3, 4, 5, 6/8, 7, 10, 12, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 43, 46, 48, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71A, 72

B127w2, B145g, B127w, B147g2, B127a2, B147h2, B147/02a2, B147k2, B147b2, B155b2, B155v3, B155r3, B155n3, B155l3, B155g3, B155x3, B158h7, B155c3, B155t2, B158y, B158/02w4, B158a2, B158/02p4, B158t, B158/02t5, B159/02g2, B158/02n4, B159/02l2, B158/02f7, B159/02a2, B158/03g, B159/02k2, B159/04c3, B159/02h, B159/04t2, B159/02c, B159/04n4, B159/02x, B159/04k4, B159/02y

- Jules Debeckerstraat 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 82, 84, 86, 88, 90, 92;

B113v3, B113m3, B113w, B113x2, B113y2, B113n2, B113y2, B113h2, B113A4, B113z2, B113y3, B113p3, B113c4, B113d4, B113s3, B113w2, B113d2, B113r2, B113b4, B113n3, B116/02i3, B116/02f4, B116/02v3, B116/02w3, B116/02y3, B116/02x3, B116/02b2, B116/02z2, B116/02h3, B116/02t2, B116/02e3, B116/02a3, B116/02b3, B116/02z3, B116/02n3, B116/02e4, B116/02h2, B116d4, B116/02k2, B116/02l, deel van B116/02b4

B116/02t3, B116/02y3, B116/02x3, B116/02c4, B116/02f4, B116/02w3

- Engelenbergstraat 16, 18, 20, 22, 30, 32, 34, 38, 40

B422k, B427r, B430r, B431h, B431l, B433k, B433l, B434/02f

- Philippe Piermezstraat 3, 12

B158w, B155x3, B162s

- Sint-Juliaanstraat 9, 17, 19

B342v, B342f2, B342d2

- Rue de l'Eglise Sainte-Anne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32, 33, 34/36, 35, 37, 38/38A, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46/48, 47, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73/75, 74, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 98, 100, 102, 104, 106, 108, 110, 120, 122, 124, 126, 128

B49t, B272g, B51s2, B271c3, B51e, B271x2, B51f, B271a3, B51r2, B271n2, B51z2, B271y2, B53x, B271f2, B53t, B271z2, B53l, B270l2, B53f, B270e2, B53a2, B270x, B53z, B270w, B53b2, B270v, B53p, B270g2, B53c2, B270f2, B270m2, B115y20, B244e, B115e19, B115h22, B243k4, B115z2, B243h4, B115h27, B243a4, B115n5, B243v3, B115m24, B243l4, B115p5, B115l24, B243t3, B115l20, B243b4, B115x20, B243m4, B115C22, B115e20, B115g26, B115y26, B115z21, B115b27, B242y8, B115m26, B242w8, B115k23, B242d09, B115w26, B242r, B242a9, B115w21, B242x8, B115d27, B242y6, B115m8, B242f2, B137a3, B242c9, B137b3, B242e2, B137t2, B242s6, B137t2, B137p2, B242c2, B138p, B242p7, B138v, B242f6, B138z, B242l7, B239v, B239e2, B239a2, B239h02, B140p, B140s, B140r, B141a4, B141b4, B141z3, B141m2, B141n2

- Rue du Cubisme 2

B147/02y

- Rue du Neck 17

B064D02

- Rue du Neep 23, 25, 27, 29

B152/04m2, B156/02f, B156/03f, B156/03e

- Rue Emile Sergijsels 1/3/5

B243e4

- Rue François Hellinckx 1, 2, 3, 4, 5, 7, 7A, 9, 11, 13, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35/41, 43, 45, 47, 49, 51 ;

B159/04v2, B158/02g7, B159/04z2, B158/02v2, B158/02n4, B159/04k3, B159/04m3, B159/04l3, B159/04e2, B159p4, B158/02c7, B159/02B7, B158/02r5, B158/02f5, B158/02y6, B158/02Z4, B158/02a5, B158/02n2, B15802k5, B15802d7, B15802s6, B158/02n5, B158/02m5, B158/02A7

B159/04, B159/04v2, B159/04m3, B158c7/2, B158/02d7, B158/02e7, B159/04N, B158/02C7, B158/02l6

- Rue Herkoliers 32, 34, 34A, 36, 38, 39, 40, 46, 46a, 49, 49A, 51, 53, 55, 82, 88, 90, 92, 94

B252f5, B252e5, B252r3, B251k, B270k2, B249a, B244f, B115w, B52p, B57r, B58W, B115d25, B113w3, B113x3, B113z, B113z3, B113/02

- Rue Jean Jacquet 1 2, 3, 4, 5, 6/8, 7, 10, 12, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 43, 46, 48, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71A, 72

B127w2, B145g, B127w, B147g2, B127a2, B147h2, B147/02a2, B147k2, B147b2, B155b2, B155v3, B155r3, B155n3, B155l3, B155g3, B155x3, B158h7, B155c3, B155t2, B158y, B158/02w4, B158a2, B158/02p4, B158t, B158/02t5, B159/02g2, B158/02n4, B159/02l2, B158/02f7, B159/02a2, B158/03g, B159/02k2, B159/04c3, B159/02h, B159/04t2, B159/02c, B159/04n4, B159/02x, B159/04k4, B159/02y

- Rue Jules Debecker 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 82, 84, 86, 88, 90, 92 ;

B113v3, B113m3, B113w, B113x2, B113y2, B113n2, B113y2, B113h2, B113A4, B113z2, B113y3, B113p3, B113c4, B113d4, B113s3, B113w2, B113d2, B113r2, B113b4, B113n3, B116/02i3, B116/02f4, B116/02v3, B116/02w3, B116/02y3, B116/02x3, B116/02b2, B116/02z2, B116/02h3, B116/02t2, B116/02e3, B116/02a3, B116/02b3, B116/02z3, B116/02n3, B116/02e4, B116/02h2, B116d4, B116/02k2, B116/02l, partie de B116/02b4

B116/02t3, B116/02y3, B116/02x3, B116/02c4, B116/02f4, B116/02w3

- Rue Montagne aux Angles 16, 18, 20, 22, 30, 32, 34, 38, 40

B422k, B427r, B430r, B431h, B431l, B433k, B433l, B434/02f

- Rue Philippe Piermez 3, 12

B158w, B155x3, B162s

- Rue Saint-Julien 9, 17, 19

B342v, B342f2, B342d2

- Schmitzstraat 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 60, 62, 64, 73
B214g3, B214l3, B214m3, B214w3, B224s2, B141m4
- Stepmanstraat 1, 3, 5, 7, 9, 9A, 11, 15, 17
B152/04m2, B152/04g2, B152/04l2, B152/04k2, B152/04n2, B152/03b2, B152/03f2
- Van Bergenstraat 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16
B115g27, B115n19, B115m20, B115h25, B115g25, B115y23, B115f27, B115r23, B115s23, B115n23, B115p13
- Vanhoegaerdestraat 40
B323/07d

Het plan houdende vaststelling van deze perimeter is bij het besluit gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

Art. 2. De in artikel 1 bedoelde percelen krijgen het statuut van aan het voorkeurecht onderhevige perimeter op het grondgebied van de gemeenten Koekelberg en Sint-Jans-Molenbeek voor een duur van 7 jaar.

Art. 3. De voorkeurechthebbende overheden die in dit verband in volgorde van voorrang aangeduid worden, zijn:

- het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, handelend in eigen naam of voor een instelling van openbaar nut die ervan afhangt;
- de gemeente Koekelberg en de gemeente Sint-Jans-Molenbeek, elk op hun respectieve grondgebied;
- de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (GOMB/Citydev);
- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM);
- het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- Leefmilieu Brussel;
- de Maatschappij voor Stedelijke Inrichting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (MSI).

Art. 4. Dit besluit treedt in werking op de dag waarop het in het *Belgisch Staatsblad* wordt bekendgemaakt.

Art. 5. De minister-president, die bevoegd is voor stadsvernieuwing, wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 16 juni 2022.

Namens de Brusselse Hoofdstedelijke Regering:

De Minister-President, bevoegd voor Territoriale Ontwikkeling en Stadsvernieuwing, Toerisme, de Promotie van het Imago van Brussel en Biculturele Zaken van Gewestelijk Belang,

R. VERVOORT

- Rue Schmitz 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 60, 62, 64, 73
B214g3, B214l3, B214m3, B214w3, B224s2, B141m4
- Rue Stepman 1, 3, 5, 7, 9, 9A, 11, 15, 17
B152/04m2, B152/04g2, B152/04l2, B152/04k2, B152/04n2, B152/03b2, B152/03f2
- Rue Van Bergen 1, 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16
B115g27, B115n19, B115m20, B115h25, B115g25, B115y23, B115f27, B115r23, B115s23, B115n23, B115p13
- Rue Vanhoegaerde 40
B323/07d

Le plan fixant ce périmètre est joint à la présente délibération et en fait partie intégrante.

Art. 2. Les parcelles visées à l'article 1^{er} sont placées sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire des communes de Koekelberg et de Molenbeek-Saint-Jean et ce pour une durée de 7 années.

Art. 3. Les pouvoirs préemptant désignés par ordre de priorité dans ce cadre sont :

- la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend ;
- la commune de Koekelberg et la commune de Molenbeek-Saint-Jean, chacune pour leur territoire respectif ;
- la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB/Citydev) ;
- la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ;
- le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale.
- Bruxelles Environnement,
- la Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale (SAU).

Art. 4. Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 5. le Ministre-Président ayant la Rénovation Urbaine dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 16 juin 2022.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Le Ministre-Président chargé du Développement territorial et de la Rénovation urbaine, du Tourisme, de la Promotion de l'Image de Bruxelles et du Biculturel d'Intérêt régional,

R. VERVOORT

Carte du périmètre de préemption Simonis
Kaart van het voorkeepsgebied van Simonis

- **Périmètre de préemption Simonis**
Simonis voorkeepsgebied
- **Bâtiments à préempter dans le périmètre Simonis**
Gebouwen om voorkeepsrecht op toe te passen in de Simonis' perimeter
- **Parcelles à préempter dans le périmètre Simonis**
Percelen om voorkeepsrecht op toe te passen in de Simonis' perimeter



