

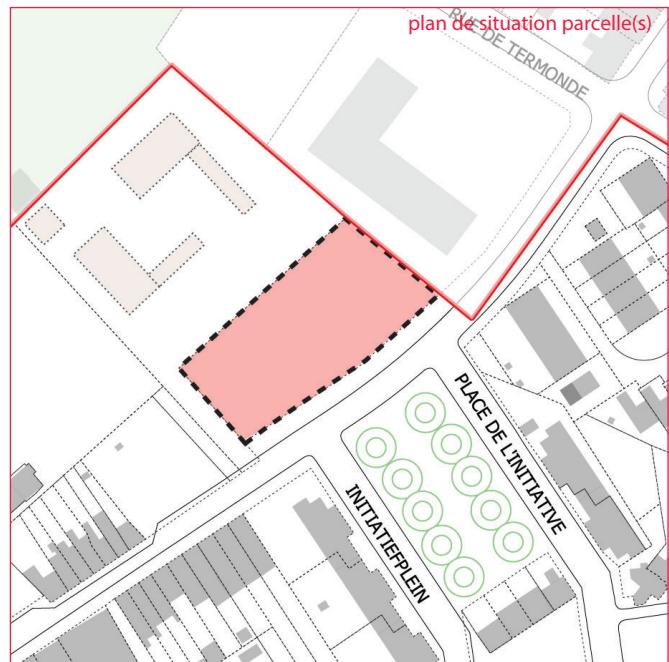
1.1

PROJET MIXTE OPENVELD



• Maison des Initiatives et des Solidarités, équipement collectif •

- **Adresse :** Rue Openveld, parcelle en face de la place de l'Initiative
- **N° cadastre :** 369F
- **Superficie parcelle :** 1 999 m²
- **Usage actuel :** Parc en friche
- Situation de droit :** PRAS zone d'habitation / permis de lotir (1973) / zone de protection / PU refusé, recours ab 8334 416
- **Catégorie parcelle :** Non reprise
- Propriété :** Communale



parcelle, 2021

SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Mitoyenne au périmètre du CQD, la parcelle - en friche - est à l'interface entre la place de l'Initiative au sud-est, le long de la rue Openveld, et le site du Zavelenberg qu'elle jouxte côté nord-ouest. Sur cette réserve naturelle se développe un projet agro-écologique de grande ampleur (bergerie, espaces citoyens de cultures, verger).

Un permis d'urbanisme visant à développer un projet immobilier (logements et stationnements) sur la parcelle en friche a été refusé en 2021. Les habitant·e·s du quartier se sont mobilisé·e·s à l'encontre du projet, estimant celui-ci trop imposant (R+4 à front de rue). Le terrain appartient désormais à la commune.

Dans cette Cité où des équipements de quartier imaginés à l'origine n'ont pas vu le jour, la participation a révélé un manque crucial de lieu de rencontre entre habitant·e·s, de services de proximité et d'infrastructures sportives. En effet, tant au niveau des habitants que des écoles, le quartier souffre d'un manque d'infrastructures sportives de proximité, et plus largement d'activités physiques, pour occuper les jeunes comme les moins jeunes.

INTENTIONS

Ce projet d'ampleur doit permettre d'incarner un lieu central, polyvalent, dynamique et ouvert, pour favoriser les rencontres entre les habitant·e·s.

Il s'agira également de créer les conditions pour le développement d'une économie solidaire et la création d'emplois.

Ce projet doit également répondre à la demande d'infrastructures sportives de quartier mais aussi de rayonnement plus large, pour l'ouvrir de manière intégrée. L'offre sportive doit couvrir la pratique de différentes disciplines de manière inclusive. Pour répondre également aux besoins scolaires, il s'agira de trouver un système de partage des espaces entre le quartier et l'école; ainsi une utilisation optimale des espaces pourra avoir lieu.

Enfin, vu sa position stratégique en marge du Zavelenberg, un lien devra se créer avec l'activité agricole tout autant qu'avec la préservation, le renforcement et la mise en valeur de la biodiversité.

- Porteur : Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- Partenariat : CPAS de Berchem-Sainte-Agathe
- Superficie totale : 2 085 m²
- Affectation : Maison de quartier, entreprise à but d'emploi, salles sportives, parking vélo
- Surfaces par usage :
 - Bâtiment A : 350 m²
 - Entreprise à but d'emploi : 170 m² (salles de réunions, espaces communs, cuisine, sanitaires)
 - Maison de quartier : 180 m² (salle polyvalente, salles de permanences, sanitaires)
 - Bâtiment B : 700 m²
 - Salle omnisport G1 : 23x13x6 m
 - Salle arts martiaux P4 : 16x8x3 m
 - Vestiaires
 - Sanitaires

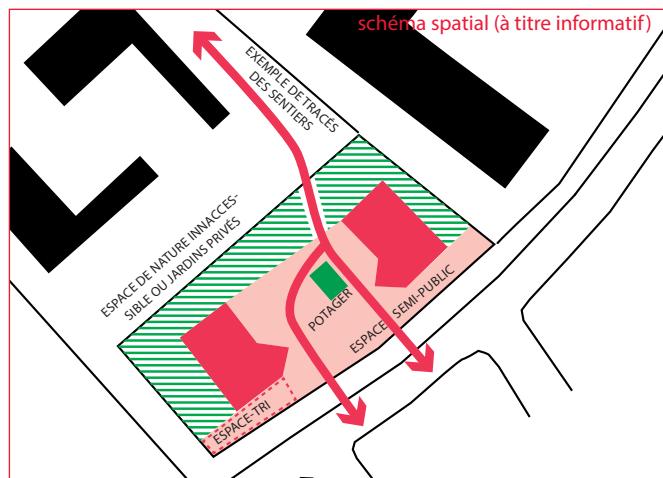


DESCRIPTIF DU PROJET

Un projet mixte ambitieux sera développé, qui prendra place dans deux bâtiments symétriques, comprenant :

- Le bâtiment A avec salle communautaire, locaux modulables (pour ateliers, réunions etc.) mis à disposition des habitants ainsi que des écoles et des ASBL (Cohésion Sociale), ainsi qu'une entreprise à but d'emploi (EBE, entreprise d'économie sociale et solidaire fournissant des emplois locaux supplémentaires sur le territoire et adapté aux personnes en recherche d'emploi, voir 4.1 Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée)
- Le bâtiment B accueillant une salle de sport G1 (gymnastique, badminton, volley, futsal), une salle P4 accueillant des activités d'arts martiaux, yoga, gym douce, ainsi que des vestiaires.

Le projet s'intégrera au contexte naturel. L'implantation des constructions permettra une percée visuelle et physique entre la place de l'Initiative et le Zavelenberg. La morphologie pourra s'inspirer de celle des bâtiments place de l'Initiative pour affirmer la continuité. L'espace ouvert sera semi-public, avec des zones préservées et d'autres accessibles, délimitées par un sentier tous publics (3.3).



Les sentiers et bâtiments structureront les zones: espaces inaccessibles pour laisser la nature se déployer (plan d'eau, abords); petit espace-tri tout public (déplacement des guérites existantes place de l'Initiative) ; zones réservées aux habitant-e-s ou aux usager-e-s propres (bacs potagers).

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Acquisition de la parcelle, ou expropriation. Les conditions techniques et juridiques seront à analyser le plus en amont, vu la complexité du montage, l'ambition du projet et sa situation (zone de protection de la Cité classée, en bordure d'une zone à haute valeur biologique, soumise à un permis de lotissement obsolète au regard des lignes directrices actuelles).
- Développer un projet de très haute qualité architecturale, et de hautes performances environnementales, qui préserve et renforce les qualités écologiques et paysagères du site et du Zavelenberg. Suivre les recommandations de la CRMS (avis du 3 mars 2021).
- Programme d'activités et d'événements engageant une dynamique régulière et pérenne, en bonne cohabitation avec les logements et respectant la qualité résidentielle du quartier; appropriation des activités par les habitant-e-s, y compris les jeunes.
- Bonnes complémentarités avec les services locaux existants (e.a. LISA; cohésion sociale - emploi - etc.)
- Se coordonner avec : le projet 1.2 (se nourrir des conclusions du Masterplan sur les connexions), le projet 3.3 d'aménagement des sentiers qui vont relier la place de l'Initiative et le Zavelenberg, et le projet agro-écologique mitoyen sur le Zavelenberg, par Bruxelles Environnement.

PROJET MIXTE OPENVELD

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Prévoir le traitement du végétal (abords, toiture) en lien avec le Zavelenberg et son plan de gestion, coordination générale avec le projet de Bruxelles Environnement, en particulier renforcement du travail de restauration de la biodiversité, évaluation du projet via le CBS+ (Coefficient de potentiel de biodiversité par surface)
- Utiliser l'outil d'évaluation de la qualité des sols « IQSB » afin d'analyser les localisations optimales pour les différents programmes des espaces d'abords, et limiter au maximum l'emprise du parking pour conserver un maximum de pleine-terre
- Prévoir la gestion intégrée des eaux pluviales : récupération des eaux pluviales pour valorisation en usage interne et/ou externe au bénéfice du projet du Zavelenberg. Analyser la faisabilité de la création d'un bassin de récupération des eaux de pluie en surface, dans la zone d'abords.
- Évaluer l'impact des matériaux (TOTEM) et étudier dans la conception des bâtiments les moyens de limiter les nuisances entre fonctions (bruit, passages, vues) et prévoir les éventuels jardins et balcons au calme
- Se coordonner avec le Plan Climat

PHASAGE

| | |
|------------|---|
| 2023 | Acquisition, relevé géomètre, lancement du marché (concours), désignation d'une équipe pluridisciplinaire, esquisse et avant-projet |
| 2024 | Permis d'urbanisme, dossier d'exécution et approbation du dossier d'exécution |
| 2025 | Lancement marché de travaux et chantier |
| 2026 | Chantier |
| début 2027 | Réception provisoire |

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 6.354.145,93 €

Part Région = 5.360.500,38 €

Part Commune = 0,00 €

Co-financements = 993.645,55 €

FEDER

Acquisition = 1.776.000,00 €

Études et travaux = 4.578.145,93 €

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

| POSTE | SURFACE | PRIX / M ² | BUDGET |
|--|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| CONSTRUCTION BÂTIMENT SOLIDARITÉS | 400 m ² | 2.500 € /m ² | 1.000.000 € |
| CONSTRUCTION BÂTIMENT INITIATIVES | 700 m ² | 3.000 € /m ² | 2.100.000 € |
| TVA TRAVAUX | - | 6% | 186.00 € |
| AMÉNAGEMENT PAYSAGER | 1.300 m ² | 150 € /m ² | 195.000 € |
| TVA AMÉNAGEMENT PAYSAGER | - | 21% | 40.950 € |
| RELEVÉ GÉOMÈTRE | 2.240 m ² | - | 5.600 € |
| ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES | 2.240 m ² | - | 1.776.000 € |
| HONORAIRES ÉTUDES | - | 13 % | 428.350 € |
| TVA ÉTUDE (21%) | - | - | 130.903,50 € |
| AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX) | - | - | 532.292,43 € |
| TOTAL | - | - | 6.354.145,93 € |