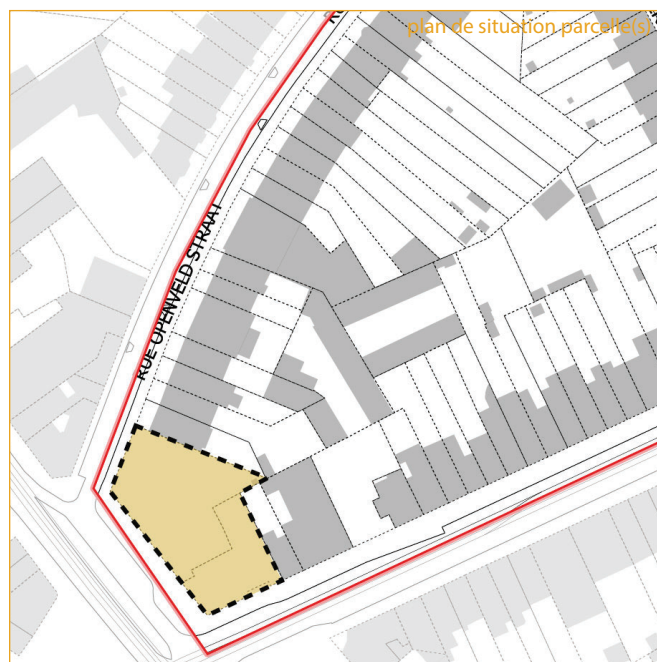




· Refermer l'îlot par une crèche et du commerce ·

- **Adresse :** place Schweitzer - angle av. Josse Goffin / chée de Gand
- **N° cadastre :** 87W10 + 92V6
- **Superficie parcelle :** 1 250 m²
- **Usage actuel :** Parking public à ciel ouvert, pelouse en-grillagée sans usage
- **Situation de droit :** PRAS zone d'habitation et liseré de noyau commercial
- **Catégorie parcelle :** /

Propriété : Commune de Berchem-Sainte-Agathe



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Depuis 1991, date à laquelle une partie des maisons qui bordaient la chaussée de Gand a été démolie, l'îlot s'est ouvert sur la place Schweitzer, laissant un large espace vide et deux murs pignons en attente, créant la morphologie disparate qui caractérise aujourd'hui cette place. De 1991 à 2014, une partie des maisons était encore présente, aux côtés d'un parking et d'une pelouse, et depuis 2014, le terrain est tel que nous le connaissons aujourd'hui : un parking public à ciel ouvert côté Openveld, et un espace de pelouse en-grillagée et inaccessible côté Josse Goffin.

Ce terrain représente un des rares potentiels fonciers de grande ampleur au sein du périmètre. Idéalement situé place Schweitzer, point de repère communal concentrant de nombreux équipements et commerces, il est accessible par tous les modes, particulièrement les transports en commun.

Ce terrain a déjà fait l'objet d'études de faisabilité en vue de sa reconstruction, sans aboutissement à ce jour.



INTENTIONS

L'ambition régionale vise à augmenter l'offre d'accueil de la petite enfance via les CQD. Dans le périmètre comme à Berchem-Sainte-Agathe, le manque de places en crèche est avéré. Il s'agira de profiter de cette situation morphologique particulière pour inciter la refermeture de l'îlot - en bénéficiant des murs pignons des immeubles de logements côté Openveld et côté Josse Goffin, et en suivant la limite de l'îlot. L'opération financée par le CQD sera une première étape dans cette logique de « couture urbaine », par la construction d'une crèche avec petit jardin, et d'un espace commercial ou économique en ISP (insertion socio professionnelle) et/ou d'un espace d'accueil de l'ONE en rez-de-chaussée.

Cette opération financée dans le cadre du CQD sera à compléter par une opération immobilière à définir, d'un immeuble de logements et commerce(s) au rez, avec un parking en sous-sol qui permettra de relocaliser au moins 20 places de stationnements du parking public actuel.

La minéralisation des espaces actuels de pelouses demandera de retrouver au minimum la même surface végétalisée, dans le jardin en pleine-terre de la crèche, ou, en compensation, sur la dalle du parking et en toiture ou terrasses des nouveaux bâtiments.

Porteur : Commune de
Berchem-Sainte-Agathe

• **Superficie totale :** 1 460 m²

Affectation : Bâtiment : crèche aux étages avec
accueil en RDC + espace commercial ou
économique en ISP et/ou espace ONE, au
RDC
Espace extérieur : jardin de la crèche
Sous-sol : parking
Logement à définir

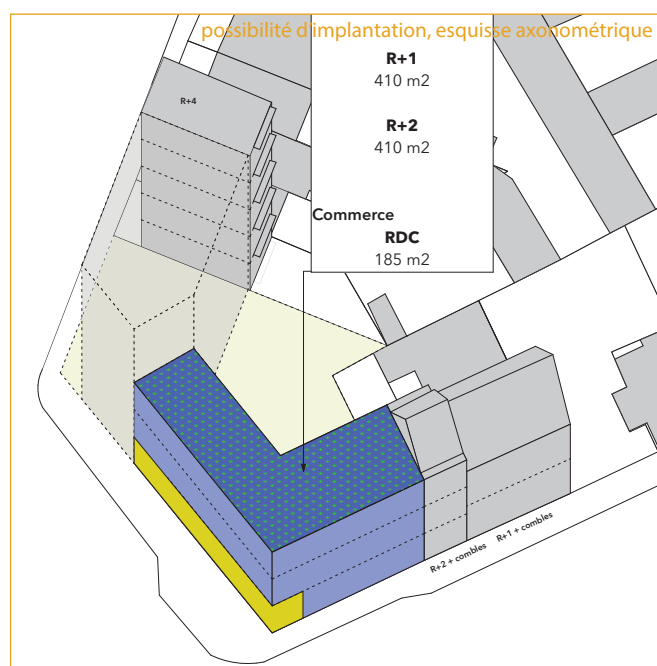
• **Surfaces par usage :** Crèche : 1200 m² (accueil, salles de séjour,
dortoirs, bureaux, locaux de service, etc.)
Espace commercial ou économique et/ou
espace ONE : 300 m²
Jardin de la crèche: min 210 m²

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise la construction d'une crèche francophone d'une septantaine de places réparties en 5 sections, avec un espace d'accueil en RDC et un jardin pour les enfants en intérieur d'îlot, ainsi qu'un espace commercial ou économique en ISP et/ou un espace dédié aux activités de l'ONE.

Ce nouveau bâtiment doit être conçu et implanté en cohérence avec un programme complémentaire d'immeuble de logements, commerce(s) en RDC et parking sous-terrain (opération communale à venir).

Il s'agira de bien étudier les accès et la mobilité environnante sur cette place charnière, notamment en garantissant un dépose-minute pour la crèche, et de garder impérativement un espace de jardin pleine-terre.



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Penser l'îlot et sa reconsolidation d'angle par un projet global, tout en laissant l'opportunité d'un phasage en 2 temps. Il importe d'encourager une étude globale sur la totalité de la parcelle.
- Dans le cas d'un phasage en deux temps, en fonction de l'implantation de la crèche et dans l'attente du parking souterrain, garantir une possibilité de stationnement temporaire sur la parcelle même.
- Étudier les implantations et gabarits les plus adéquats en fonction des réglementations urbanistiques, des orientations, de l'accessibilité à la crèche, de l'activation et de l'animation de la place Schweitzer, des incidences environnementales, de la mobilité en ce compris l'accessibilité du parking sous-terrain et en maximisant l'espace perméable en intérieur d'îlot.
- Étant donné l'affectation des parcelles (zone d'habitation), l'intégration d'un équipement d'intérêt collectif sera conçu dans le respect de cette fonction principale.
- Pour garantir une certaine souplesse dans le montage de l'opération, il est conseillé de s'appuyer sur un marché comprenant des tranches fermes et conditionnelles et de débiter par une tranche ferme pour établir une vision globale du site.

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Assurer la performance énergétique et des ressources : isolation, sources d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie en toiture (usage du bâtiment et gestion des abords) et infiltration sur la parcelle, circularité, ...
- S'appuyer sur les outils de Bruxelles Environnement : IQSB, CBS+, TOTEM
- Organiser les espaces de manière optimale afin de s'intégrer au maximum au contexte urbain et d'éviter les nuisances sonores et visuelles
- Prévoir un espace extérieur perméable, végétalisé, pour maintenir le maillage vert et bleu mais aussi pour l'émancipation des enfants
- Se coordonner avec le Plan Climat

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 7.669.987,50 €

Part Région = 2.004.986,83 €
 Part Commune = 2.625.000,00 €
 Co-financements = 3.040.000,67 €
Estimation subside COCOF

Acquisition = 00,00 €
 Géomètre, division = 13.125,00 €
 Études et travaux = 7.656.862,50 €

PHASAGE

2023	Relevé géomètre, lancement du marché (concours), désignation d'une équipe pluridisciplinaire et esquisse
2024	Avant projet, permis d'urbanisme et début du dossier d'exécution
2025	Dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution, lancement du marché des travaux et chantier
2026	Chantier
début 2027	Réception provisoire

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
CONSTRUCTION CRÈCHE	1000 m ²	3000 €/m ²	3.000.000 €
CONSTRUCTION RDC (COMMERCE + ONE)	250 m ²	2500 €/m ²	625.000 €
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	350 m ²	150 €/m ²	52.500 €
TVA TRAVAUX	-	21%	1.307.500 €
PARKING TVA COMPRISE			2.000.000 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	1250 m ²	-	3.125 €
DIVISION PARCELLAIRE		-	10.000 €
HONORAIRES ÉTUDES	-	13 %	471.250 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	98.962,50 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	636.875 €
TOTAL	-	-	7.669.987,50 €