

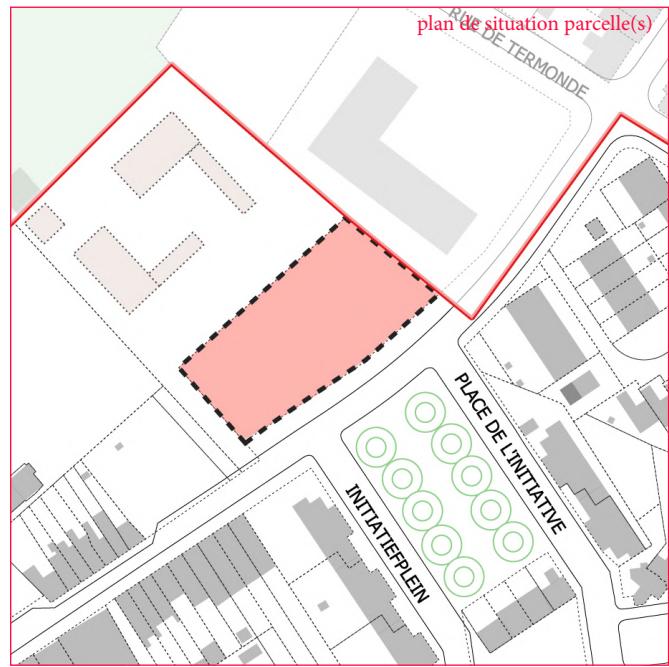
1.1

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



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.

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.

- 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

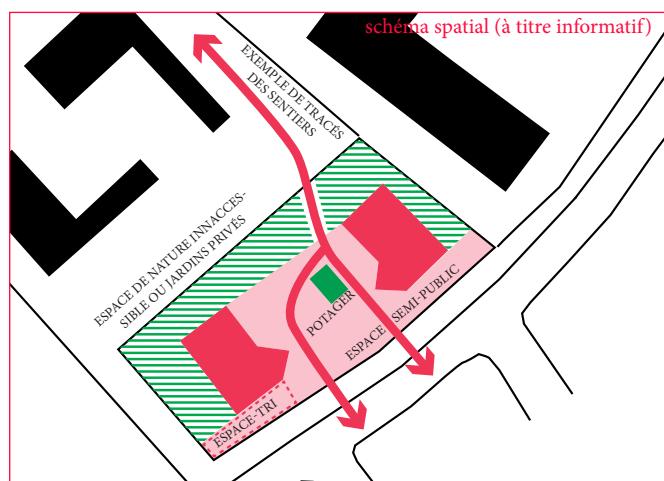


DESCRIPTIF DU PROJET

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 lotir 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 et lancement du marché (concours)
2024	Désignation d'une équipe pluridisciplinaire, esquisse et avant-projet
2025	Permis d'urbanisme, dossier d'exécution et approbation du dossier d'exécution
2026	Lancement marché de travaux et chantier
	Réception provisoire

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 7.292.867,68 €
Part Région = 5.788.448,30 €
Part Commune = 0,00 €
Co-financements = 1.504.419,38€
- 993.645,55 € FEDER
- 510.773,83€ FRBRTC

Acquisition = 1.776.000,00 €
Frais divers = 658.797€
Études HTVA = 520.661,16 €
Travaux HTVA = 3.706.402,00 €

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
CONSTRUCTION BÂTIMENT MAISON DE QUARTIER	267 m ²	2.900 € /m ²	1.036.882 €
CONSTRUCTION BÂTIMENT DES SPORTS	647 m ²	2.800 € /m ²	2.448.431 €
TVA TRAVAUX	-	21%	217.745,22€
TVA TRAVAUX	-	6%	146.905,86 €
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	1.083 m ²	204 € /m ²	221.089 €
TVA AMÉNAGEMENT PAYSAGER	-	21%	46.428,69€
RELEVÉ GÉOMÈTRE	2.240 m ²	-	5.600 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	2.240 m ²	-	1.784.739,72 €
HONORAIRES ÉTUDES	-	14 %	520.661,16€
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	109.338,84€
AUTRES COÛTS (CSS, RÉVISION PRIX)	-	-	658.797,08 €
ASSURANCE (2,5%)	-	-	96.249,10 €
TOTAL	-	-	7.292.867,68 €

1.2

ESPACES PUBLICS APAISÉS

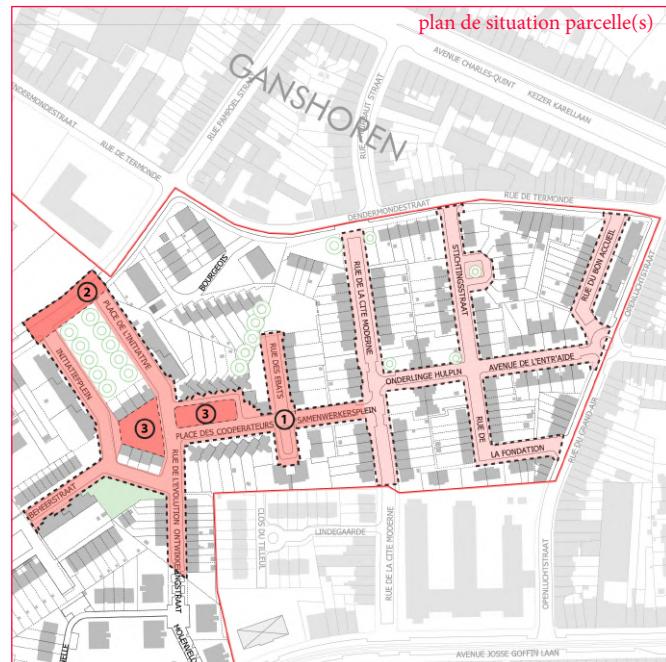


• Un Masterplan pour une cohérence d'aménagement du cœur de la Cité Moderne .

- **Adresse / rues concernées :** Rues : de la Gérance, de l'Évolution, des Ébats, de la Cité Moderne, de la Fondation, du Bon Accueil, avenue de l'Entr'Aide, place de l'Initiative et portion Openveld, place des Coopérateurs

- **Usage actuel :** Voiries et trottoirs, places publiques aménagée (Initiative) et plantée (Coopérateurs)

- **Situation de droit :** PRAS ensemble ZICHEE / classé
- **État :** Voiries en bon état et trottoirs en état relatif
- **Propriété :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe



voies aux abords de la place de l'Initiative, 2021



place des Coopérateurs, 2021

SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Dans les rues de la Cité Moderne, l'asphaltage des années 1970 a fait perdre le profil et la matérialité d'origine. Depuis, la place donnée à la voiture prédomine. Par ailleurs, les trottoirs sont fortement dégradés.

Situées à proximité directe l'une de l'autre et pensées initialement comme centralités, les places sont aujourd'hui fragmentées et ne se lisent plus comme un ensemble.

La place de l'Initiative - historiquement lieu de rencontre et d'échanges - a été réaménagée en 2015-16 grâce à un subside public: elle accueille depuis un grand terrain de sport synthétique (football et basketball) et une plaine de jeux. Lien entre la rue Openveld et le cœur de la Cité Moderne, elle est néanmoins repliée sur elle-même et fonctionne en vase clos. Mitoyenne côté sud-est, la place des Coopérateurs ne remplit pas non plus son rôle central. La lisibilité de la composition végétale classée de L. van der Swaelmen s'est perdue (hautes haies devenues barrières visuelles, perte des variétés végétales).



capture Google street view, interface Initiative - Openveld

INTENTIONS

Il est important d'établir une vision cohérente d'aménagement des espaces publics entre eux, mais aussi avec la rénovation des bâtiments de la Cité Moderne (SISP Comensia - projet en cours, en exécution par phase). Cette fiche-projet vise ainsi l'établissement d'un marché public global comprenant un master plan et 3 lots d'exécution.

Le Masterplan : il vise à établir les lignes directrices pour l'ensemble des aménagements, dans les domaines suivants : histoire et patrimoine, cohérence d'aménagement, options de mobilité, et performances environnementales à atteindre. Le Masterplan définira les 3 lots d'exécution suivants, en vue de restituer la force initiale du projet de 1922 mais aussi l'inscrire dans une vision de transition, afin de répondre aux enjeux climatiques et sanitaires :

1.2.1 Aménagement voiries 'cœur de Cité' (lot 1) : L'opération vise à donner la primauté aux modes actifs et revenir à un usage automobile très local, s'inspirer de la situation d'origine, avec intégration d'améliorations dans 4 domaines: bruit, air, nature et eau (déminéralisation, végétalisation, gestion des eaux pluviales). Simplifier le mobilier urbain.

1.2.2 Traversée Initiative - Openveld (lot 2) : L'opération vise à faciliter les circulations et traversées vers et depuis le projet mixte Openveld Initiative 1.1 et le Zavelenberg (Openveld en double-sens)

1.2.3 Aménagement Place des Coopérateurs (lot 3) : L'opération vise à améliorer la dynamique et l'utilisation de la place, tout en mettant en valeur ses caractéristiques patrimoniales (langage cubiste de la composition végétale), à retrouver la fonction de repère souhaitée à l'origine, faire du lieu un espace de rayonnement depuis le centre de la Cité vers Ganshoren et Josse Goffin. L'aménagement se fera en cohérence avec les conclusions de l'étude de mobilité et les résultats de la phase test.

- Porteur : Commune de Berchem-Sainte-Agathe

- Superficie
Masterplan : 15 121 m²

- Superficie
lot 1 : 5 740 m²
- Superficie
lot 2 : 1 572 m²
- Superficie
lot 3 : 387 m²

DESCRIPTIF DU PROJET DE MASTERPLAN

Le Masterplan livrera les lignes directrices pour le réaménagement de l'ensemble des voiries de la Cité Moderne ainsi que sur les deux places de l'Initiative et des Coopérateurs.

De même, les principes dégagés par le Masterplan guideront l'aménagement des espaces ouverts et paysagers aux abords du projet mixte 1.1.

Dans la Cité, même si une partie seulement des voiries sera réaménagée, les mêmes principes ont vocation à orienter les réaménagements ultérieurs.

Cette étude préalable comprendra :

- des recherches historiques, ainsi que l'analyse et le traitement des sources existantes aptes à guider le projet, en étroite concertation avec la CRMS
- l'identification des éléments de cohérence en termes d'aménagements des rues, places, abords et bâtiments
- l'intégration des options de mobilité (résultats de l'étude de 2022) dans les aménagements
- l'étude des principes de durabilité à atteindre et de paysage (GIEP, végétal et biodiversité, énergie et réseau de chaleur, circularité, matériaux et bruit, flux de chaleur).

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Concertation avec la Direction du Patrimoine Culturel (DPC), la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) et Bruxelles Environnement (BE); expertises patrimoine, environnement et paysage au sein de l'équipe auteur de projet
- Réalisation de l'étude en année 1 et timing cohérent des phases d'exécution : coordination avec les autres projets du CQD, avec la SISP Comensia et le projet de rénovation de 175 logements en cours

ESPACES PUBLICS APAISÉS

PHASAGE

2023	Lancement du marché, désignation d'une équipe pluridisciplinaire, approbation du Masterplan
2024	Relevé géomètre pour les lots 1 à 3
2025	Procédure permis - voir détails lot 1 à 3
2026	Procédure chantier et réception provisoire - voir détails lot 1 à 3
- début 2027	

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL 1.2 = 2.657.977,60 €

Part Région = 1.176.396,81 €

Part Commune = 0,00 €

Co-financements = 1.481.580,79€

- 1.035.186,64 € FEDER

- 144.660,15 € Patrimoine.brussels

- 150.000 € Proxy

- 151.734 € Abords d'écoles

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Utiliser l'outil 'Sustainable.street.brussels', d'évaluation de la capacité environnementale des voiries
- Intégrer au Masterplan l'étude d'un possible réseau de chaleur et creuser la piste des communautés d'énergie
- Poursuivre un objectif d'exemplarité en matière de GIEP à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitant-e-s (jardins de pluie, noues, etc.), avec une déconnexion maximale des eaux de pluie vers l'égout (Facilitateur Eau, Bruxelles Environnement)
- Envisager une zone de confort acoustique / zone de calme. Consulter la cellule bruit de Bruxelles-Environnement dès le Masterplan

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL : MASTERPLAN

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
CONSTRUCTION	-	-	-
AMÉNAGEMENT	-	-	-
TVA TRAVAUX	-	-	-
RELEVÉ GÉOMÈTRE	-	-	-
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	15 121 m ²	8 %	50.000 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	10.500 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	-
TOTAL	-	-	60.500 €

RÉFÉRENCES

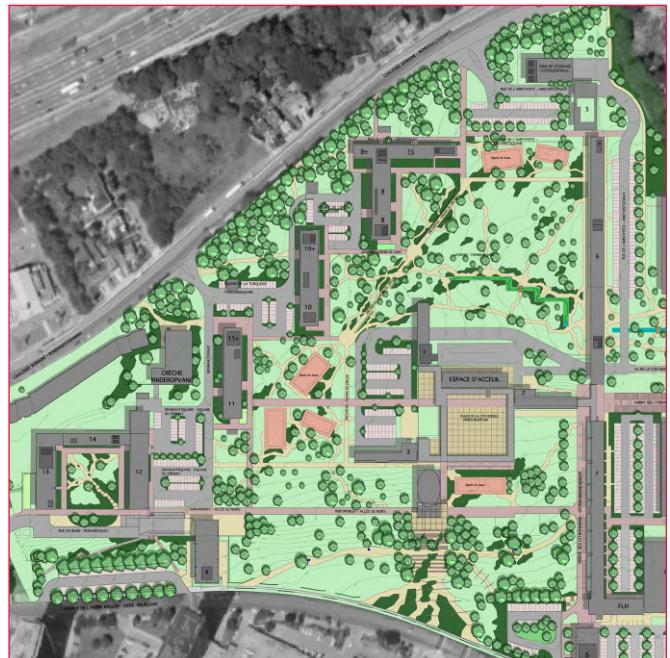
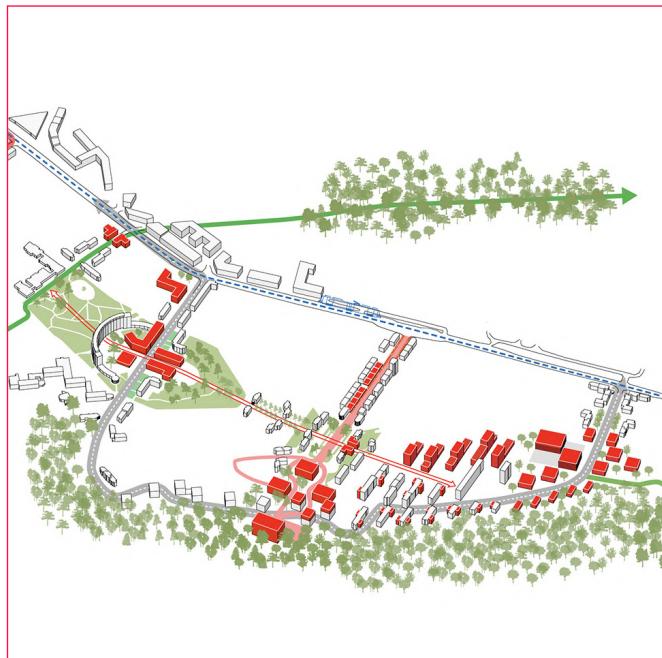


Image 1 = Master plan Cité-Jardin de la Butte Rouge, MSA

Image 2 = Étude sur le réaménagement des jardins de la Cité Modèle, JNC International

Image 3 = Matserplan les Coteaux du Pentagone, Bureau Bas Smets

Image 4 = Baseland paysage, quartier des géants à Grenoble, France.

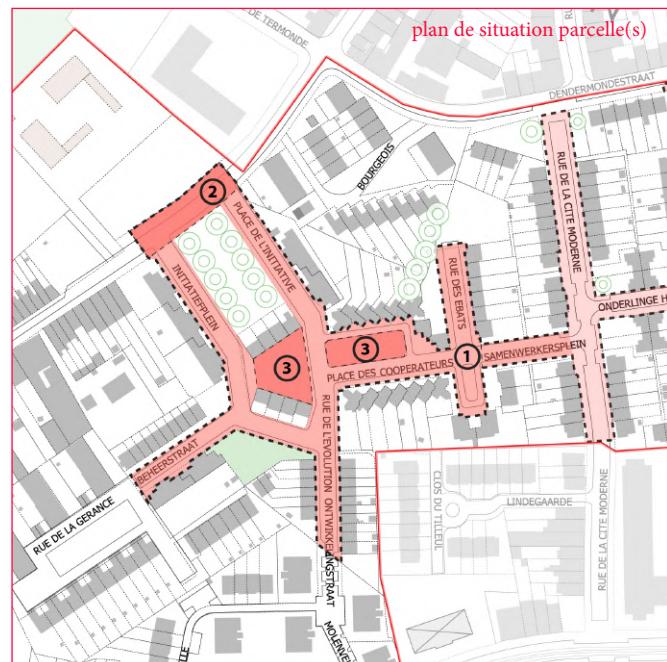
ESPACES PUBLICS APAISÉS

1.2.1 AMÉNAGEMENT VOIRIES 'CŒUR DE CITÉ' (LOT 1)

Ce lot 1 concerne le réaménagement de façade à façade des voiries du "cœur de la Cité" : rue de la Gérance, de l'Évolution, des Ébats, autour des places des Coopérateurs et de l'Initiative, ainsi que la portion Openveld devant la place.

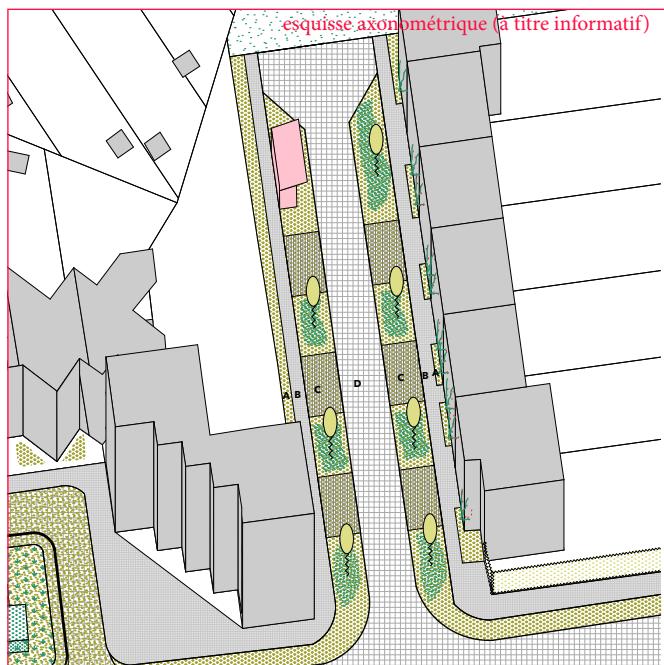
Le projet prendra comme base le profil d'origine tout en l'ajustant (largeur de trottoir pour le confort des modes actifs et PMR, performances environnementales - ex. massif drainant comme zone tampon, choix des végétaux). Principes :

- Rétrécissement des voiries (largeur 4m)
- Restitution des bandes engazonnées infiltrantes (largeur 3m), maintien et restauration du paysage végétal (parterres plantés et arbres / arbustes s'inscrivant dans une typologie cohérente de plantation)
- Réduction du stationnement suivant les conclusions de l'étude de mobilité



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Respect des lignes directrices mises en avant dans le Masterplan, et coordination avec les résultats de l'étude de mobilité
- Étudier la mutualisation des parkings existants à l'échelle du quartier (Parking.brussels), et prévoir des places PMR et véhicules partagés
- Concertation avec la DPC, la CRMS et Bruxelles Environnement
- Envisager une zone de confort acoustique / zone de calme. Consulter la cellule bruit de BE dès le Masterplan
- Mise en œuvre de principes et techniques clairs, cohérents et reproductibles aux autres voiries de la Cité (en phase ultérieure)
- Collaboration étroite avec les phases de chantiers liés à la rénovation des logements par Comensia



INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL LOT 1 = 1.050.815,30 €

Part Région =	906.155,15€
Part Commune =	0,00€
Co-financements =	144.660€
Patrimoine.brussels	

Acquisition =	0,00 €
Études HTVA =	99.297,84 €
Travaux HTVA =	650.220,90 €

PHASAGE

2024	Relevé de géomètre et avant-projet
2025	Dépôt du permis unique
2026	Octroi du permis unique, dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution et lancement des marchés de travaux
2027	Chantier
	Réception provisoire

RÉFÉRENCES

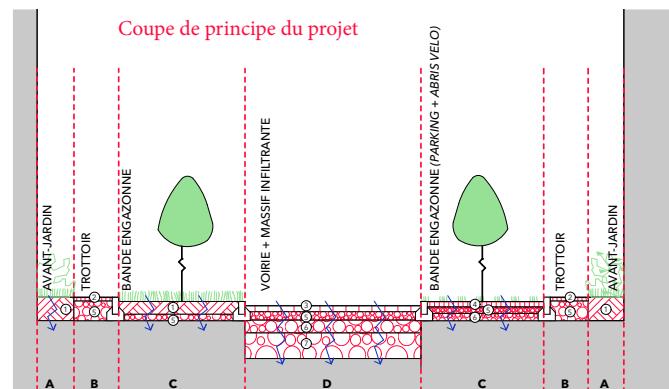


Image = Bandes engazonnées, place des Coopérateurs, carte postale ancienne de la Cité Moderne en 1922

Coupe :
 1 = terre végétale
 2 = dalles béton
 3 = pavé
 4 = dalles gazon
 5 = fondation
 6 = sous-fondation
 7 = massif drainant

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Intégrer judicieusement les équipements et le mobilier en support à la transition écologique, modale et aux nouvelles pratiques, en évitant la surcharge et préservant les vues (ranges-vélos, boîte à livres etc.)
- Garantir un aménagement en phase avec les enjeux climatiques (voir ci-avant : 'Sustainable.street.brussels', étude réseau de chaleur, GIEP - noues, cellule Bruit Bruxelles Environnement)
- Travailler avec des essences végétales indigènes
- Intégrer des principes d'économie circulaire



PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL : LOT 1

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
AMÉNAGEMENT AVANT-JARDINS, TROTTOIRS, PLACE DES COOPÉRATEURS ET DES BANDES INFILTRANTES	4 257 m ²	152 € /m ²	650.220,90 €
TVA TRAVAUX		21 %	136.546,39 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	6 978 m ²	-	6.213,35 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	-	-	99.297,84 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	21%	20.852,55€
AUTRES COÛTS (CSS, RÉVISION PRIX)	-	-	118.015,09€
ASSURANCE (2,5%)	-	-	19.669,18€
TOTAL	-	-	1.050.815,30€

ESPACES PUBLICS APAISÉS

1.2.3 AMÉNAGEMENT PLACE DES COOPÉRATEURS (LOT 3)

L'opération se centre sur l'aménagement de l'espace central de la place des Coopérateurs dans l'esprit de paysage architecturé cubiste et en lien étroit avec le réaménagement des rues bordant la place (1.2.1)

Le projet paysager de l'espace central respectera les principes de son concepteur L. Van der Swaelmen, l'emprise des plantations, qui se sont étendues au fil des années, sera réduite de manière à permettre une appropriation douce de la place : création de chemins traversant le massif planté, réflexion dans la variété des essences (couleurs, senteurs, formes), implantation de bancs ou micro-espaces de respiration le long de ces traversées ou des trottoirs.



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Respect des lignes directrices mises en avant dans le Masterplan, et coordination avec les résultats de l'étude de mobilité et sa phase test
- Inspiration et interprétation réussies de la situation d'origine tout en tenant compte des usages actuels souhaités. Mener le projet de manière participative permettrait, avec une bonne communication, d'impliquer les habitants et de créer du lien social via le jardinage et l'entretien.
- Concertation avec la DPC, la CRMS et Bruxelles Environnement

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Veiller à une mise en valeur de la biodiversité selon un principe de séquences progressives dans le système végétal - entre les haies décoratives de ifs et les espaces internes qu'elles organisent.
- Garder un sol perméable pour les traversées créées

INTERVENANTS FINANCIERS

BUDGET COMPRIS DANS LE LOT 1

PHASAGE

2024	Relevé de géomètre et avant-projet
2025	Dépôt du permis unique
2026	Octroi du permis unique, dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution et lancement des marchés de travaux
2027	Chantier
	Réception provisoire

RÉFÉRENCES

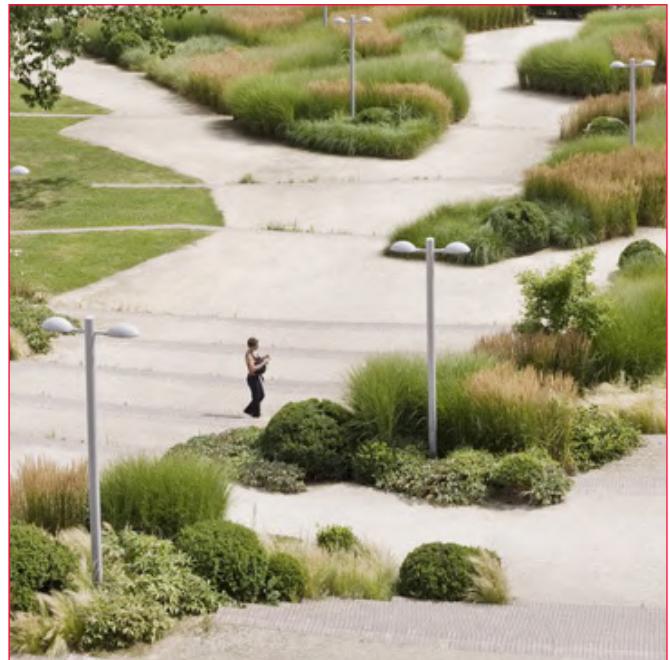


Image 1 = Traversées et assises au jardin du Mont des Arts à Bruxelles, Belgique.

Image 2 = Rénovation des jardins de la Cité Modele à Laeken, Belgique. JNC International et Gilles Clément

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL : LOT 3

PLAN FINANCIER COMPRIS DANS LE LOT 1

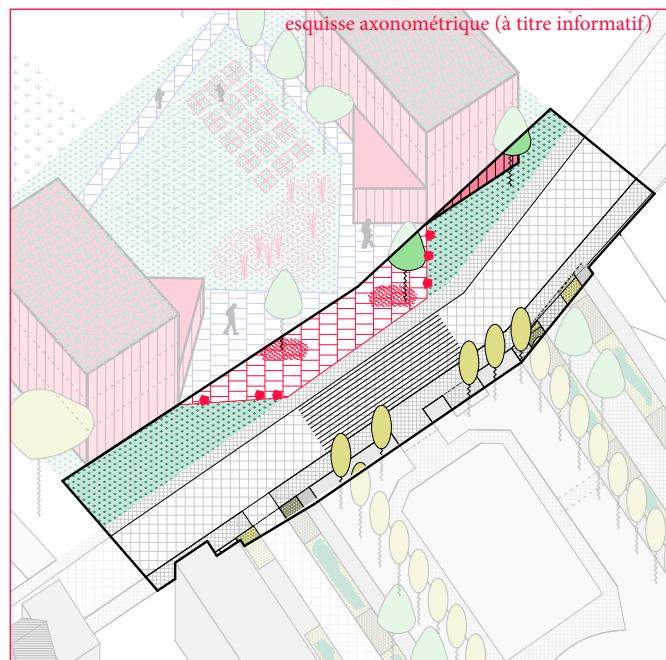
ESPACES PUBLICS APAISÉS

1.2.2 TRAVERSÉE INITIATIVE - OPENVELD (LOT 2)

L'intervention de ce projet est localisée à la bande longeant la rue Openveld à partir de la grille qui délimite la zone de jeux et jusqu'à la parcelle 369F. Il suivra les conclusions et recommandations inscrites dans le Masterplan.

L'aménagement devra faciliter les traversées de la rue afin de relier cette place au Zavelenberg et relocaliser harmonieusement les mobilier actuels qui encombrent cette connection. Le projet doit également ambitionner d'améliorer les performances environnementales de la rue, en proposant des plantations et zones en pleine terre. La surface aménagée comprendra la zone entre la voirie et le projet 1.1 et veillera à une bonne articulation avec celui-ci. La haie localisée actuellement entre la parcelle 369F et la rue Openveld devrait être enlevée, totalement ou partiellement, afin de faciliter les vues et liaisons physiques.

Les aménagements de la place (terrain sport et plaine de jeux) seront maintenus.



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Respect des lignes directrices mises en avant dans le Masterplan
- Coordination avec les résultats de l'étude de mobilité et avec le réaménagement des voiries bordant la place (1.2.1)
- Coordination avec les abords du projet mixte (1.1), ainsi qu'avec le projet de sentiers piétons (3.3)

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Conserver un maximum de surface au sol perméable, favorisant l'infiltration des eaux de pluie, et étudier la connection avec le bassin d'eau si celui-ci se concrétise dans le projet 1.1
- Prévoir un dispositif ralentisseur de la circulation motorisée (surélevé ou non)

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL LOT 2 = 378.881,09€

Part Région = 77.147,09€
Part Commune = 0,00 €
Co-financements = 301.734,00 €

Acquisition = 0,00 €
Études HTVA = 16.083,52 €
Travaux HTVA = 252.801,15 €

PHASAGE

2024	Relevé de géomètre et avant-projet
2025	Dépôt du permis unique
2026	Octroi du permis unique, dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution et lancement des marchés de travaux
2027	Chantier
	Réception provisoire

RÉFÉRENCES



Image 1 = Revitalisation du Parc Saint Rémy et abords derrière l'église à Molenbeek-Saint-Jean, Belgique. K2A

Image 2 = Croisement Orban à Forest, Belgique. Artgineering et Urban Platform

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL : LOT 2

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
AMÉNAGEMENT LOT 2	817 m ²	309 € /m ²	252.801,15 €
TVA TRAVAUX		21 %	53.088,24 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	-	-	-
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	-	-	16.083,52 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	3.377,54 €
AUTRES COÛTS (CSS,RÉVISION PRIX)	-	-	45.883,41€
ASSURANCE (2,5%)	-	-	7.647,23€
TOTAL	-	-	378.881,09€

PLACE RUELENS

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Pour la partie carrossable en particulier, utiliser l'outil 'Sustainable.street.brussels', d'évaluation de la capacité environnementale des voiries
- Conserver un maximum d'espaces perméables et limiter les surfaces minéralisées aux besoins de la circulation (parvis, voiries latérales)
- Intégrer le maillage vert et bleu à l'aménagement et au mobilier du parvis. Conserver dans la lecture de l'espace l'esprit "ville-campagne"
- Travailler sur l'aspect pédagogique (voir projet socio-économique 4.6, ateliers durabilité)

PHASAGE

2024	Relevé de géomètre et avant-projet
2025	Dépôt du permis unique
2026	Octroi du permis unique, dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution et lancement des marchés de travaux
2027	Chantier
	Réception provisoire

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
AMÉNAGEMENT PAYSAGER, TROTTOIRS ET VOIRIES	1 672 m ²	250 € /m ²	439.360,95€
TVA TRAVAUX	1 672 m ²	21 %	92.265,80€
RELEVÉ GÉOMÈTRE	1 672 m ²	-	1.452€
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	-	-	33.440,01 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	7.022,40 €
AUTRES COÛTS (CSS, RÉVISION PRIX)	-	-	79.744,01€
ASSURANCE	-	-	9.783,90€
TOTAL	-	-	663.069,07 €

RÉFÉRENCES



Image 1 = Balancelle à Anderlecht, CQD Aumale-Wayez

Image 2 = Mobilier ludique sur le parvis Lucie Aubrac à Croix, Roubaix, France.

Image 3 = Parvis groupe scolaire J.Prévert à Bruges, France. Gadrat architectures & associée

Image 4 = Projet pour les abords de l'école Klavertje Vier à Bruxelles. Bureau Act

3.2

MAILLAGE LUDICO-SPORTIF



Aménagement d'un parcours de jeux, sport, détente et loisirs .

- **Adresse / rues concernées :** (1) Jardin au fond de la rue des Ébats
(2) Jardin à l'angle Gérance – Coopérateurs + portion de voirie jusqu'au front bâti
(3) Pelouses de l'ensemble Jean-Christophe, entre Gérance et Coopérateurs
- **Usage actuel :** Espaces de pelouse sans fonction définie
- **Parcelle :** (1) Parcelle 138E12
(2) Parcelle 138C9 + portion de voirie publique
(3) Parcelle 123X2
- **Situation de droit :** PRAS : (1) + (2) zone d'habitation à prédominance résidentielle, (3) zone d'habitation / ensemble classé

Pelouses en état passable, souvent dépôts clandestins
- **État :** SISP Comensia + partie voirie
- **Propriété :** commune de Berchem-Sainte-Agathe

plan de situation parcelle(s)



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

La composition d'origine du tracé viaire propose une succession de petits espaces végétalisés typiques des cités-jardins.

En 1922, la volonté dans la conception de ces espaces était de les laisser libres pour inciter l'appropriation par les habitant·e·s, ce qui a été le cas durant des décennies (jeux, retrouvailles, fêtes etc.). Cependant aujourd'hui ils sont tant dépourvus d'aménagement qu'ils n'attirent plus grand monde. Au contraire, le caractère sombre le soir paraît plutôt insécurisant.

Un espace en particulier a connu un aménagement et une fonction (bac à sable dans le jardin Gérance - Coopérateurs) mais même cet espace est devenu délaissé, depuis la suppression du dispositif et en raison notamment de la haie qui clôture le lieu, et il y règne aussi un sentiment d'insécurité.

INTENTIONS

L'aménagement d'un maillage ludique, sportif et de loisirs vise à animer ces petits espaces publics indéfinis afin d'en faire des lieux de destination, ouverts et inclusifs. Il s'agira d'offrir des petits éléments de jeux, de sport, de détente voire des plantations, sans pour autant faire doublon avec l'existant (compléter l'offre existante de la place de l'Initiative).

Afin que le maillage soit reconnaissable et identifiable, une identité devra être gardée dans la dissémination des différents petits équipements (couleur, matériaux ou autres). Ainsi un réel parcours à suivre va émerger.

La sécurisation des espaces ne devra pas être négligée, tout comme la gestion : le choix des matériaux et des éléments de mobilier devra prendre en compte les différents besoins en termes d'entretien.

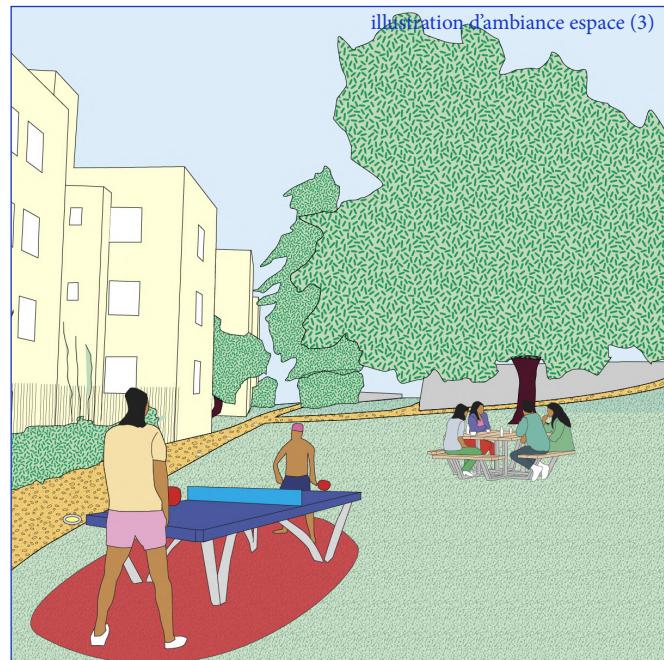
- Porteur : Commune de Berchem-Sainte-Agathe, en partenariat avec la SISP Comensia
- Superficie totale : 2870 m²
- Aménagements : Idées émises en participation :
 - jeux (1) = modules pour tout petits, moyens et plus grands, table de jeux
 - loisirs (2) = four à pain, table pique-nique, bancs, poubelles, pétanque
 - sports (3) = ping-pong, éléments simples de workout et pelouses libres pour toutes les pratiques
 - production alimentaire = plantations potagères, de fruitiers ou de petits fruits (dans l'esprit 'Cité-jardin')

DESCRIPTIF DU PROJET

Un même projet concernera ces espaces pour penser les aménagements de manière globale: petits équipements légers, infrastructures de sports, jeux et loisirs, plantations de basses ou moyennes tiges.

Tout en préservant la qualité du sol et dans le respect du patrimoine, certains traitements sécurisés des sols (jeux d'enfant) et une signalétique pourraient être envisagés. Le projet privilégiera les éléments de couleurs, les revêtements de sol naturels et perméables (copeaux de bois, graviers, etc), les infrastructures appropriables par tous les âges et pour plusieurs fonctions, et les équipements collectifs plutôt qu'individuels. Il évitera les espaces fermés, tunnels, et abris.

La portion de la rue de la Gérance est intégrée au maillage car elle offre l'opportunité de valoriser la gestion de l'eau pluviale en surface. La circulation automobile sera supprimée sur ce petit tronçon et le sol déminéralisé en vue d'un aménagement de type jardin de pluie.



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Concertation avec la DPC et la CRMS pour baliser les invariants (perspectives paysagères et intégration au bâti, cohérence d'ensemble, haies et plantations, etc.) et expertise patrimoine au sein de l'équipe auteur de projet
- Créer une vision et une identité sur la totalité du maillage
- Participation citoyenne: prendre appui sur les dynamiques existantes et impliquer les futur·e·s usager·e·s (dès la définition des besoins et la conception)
- Partenariat avec la SISP Comensia pour les parcelles les concernant et calibrer la gestion en amont du projet avec la SISP et la Commune : entretien nécessaire en fonction des revêtements ou éléments choisis
- Penser à l'appropriation et la sécurité : impliquer les futurs agents de proximité et l'animateur.trice sport (projets socio-éco 4.4 et 4.5); activer les espaces dès leur installation : évènements festifs - notamment pour les femmes et jeunes filles, afin de faciliter l'appropriation des espaces
- Coordonner avec le projet des sentiers : 3.3

MAILLAGE LUDICO-SPORTIF

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Mener une réflexion sur les matériaux: rechercher les possibilités de récupération de matériel sportif; privilégier certains matériaux naturels pour des jeux d'ambiance, valoriser simplement la configuration, les plantations ou le relief (concept de "speelnatuur"), les noues et jardins d'eau (Facilitateur Eau, Bruxelles Environnement)
- Sécuriser les sols tout en veillant à ne pas déminéraliser trop d'espaces de pelouse
- Porter attention, dans la gestion des espaces, à la limitation du bruit des activités en respect des occupants des habitations attenantes

PHASAGE

2024	Relevé de géomètre et avant-projet
2025	Dépôt du permis unique
2026	Octroi du permis unique, dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution et lancement des marchés de travaux
2027	Chantier
	Réception provisoire

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 501.204,78€

Part Région = 84.204,44 €

Part Commune = 0,00 €

Co-financements = 407.217,03€

Estimation subside Proxy - Bruxelles Pouvoirs Locaux

Acquisition = 0,00 €

Études HTVA = 32.583,60€

Travaux HTVA = 323.434,65 €

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	2.870 m ²	F	323.434,65€
TVA TRAVAUX	-	21 %	67.921,28 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	2870 m ²	-	1.936 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	-	-	32.583 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	6.842,56€
AUTRES COÛTS (CSS, RÉVISION PRIX)	-	-	58.703,39€
ASSURANCE (2,5%)	-	-	9.783,90 €
TOTAL	-	-	501.204,78€

RÉFÉRENCES

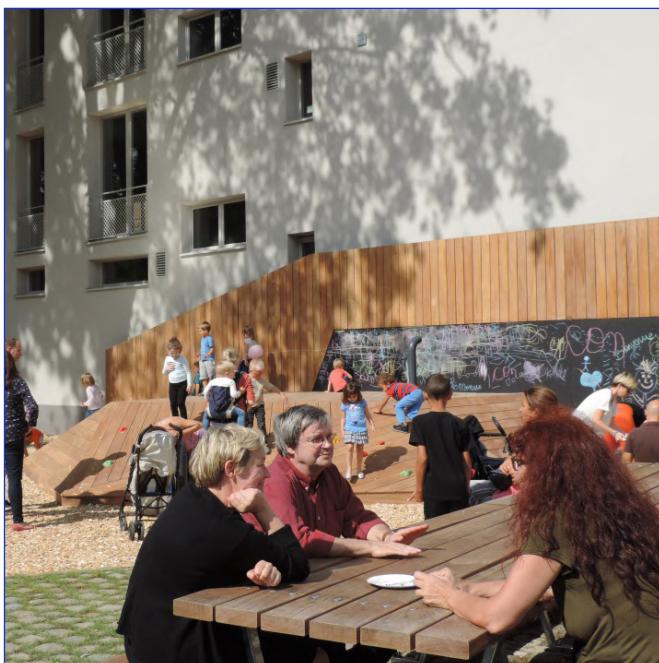


Image 1 = Grandes tables à proximité des jeux d'enfants au parc Marconi à Forest, Belgique.

Image 2 = Table de ping-pong dans le parc du Roi Baudouin à Jette / Ganshoren, Belgique.

Image 3 = Ecole Libre à Lonzee, Belgique.

Image 4 = Speelnatuur, Natuurpunt, un banc géant en bois aménagé dans la réserve naturelle de De Vloyen, Belgique.

3.3

SENTIERS PIÉTONS



- Maillage de nouveaux sentiers et valorisation des sentiers existants ·

- **Adresse / rues concernées :**
 - (1) sentier existant Openveld 96 – Zavelenberg
 - (2) nouveaux sentiers Initiative – Zavelenberg
 - (3) sentiers existants ensemble Jean Christophe + parking
 - (4) nouveau sentier Ébats - clos Victor Bourgeois

- Usage actuel :
 - (1) Sentier piéton pour rejoindre l'école, le Zavelenberg et le Tennis club. Voie carrossable pour rejoindre le parking du tennis club.
 - (2) Parcelle en friche.
 - (3) Sentier modes doux qui traversent la parcelle : Openveld – Gérance – Coopérateurs + parking
 - (4) Espace non défini

(1) 373W (école Openveld) – 373B2
 (Tennis club) – 364 R (KTA),

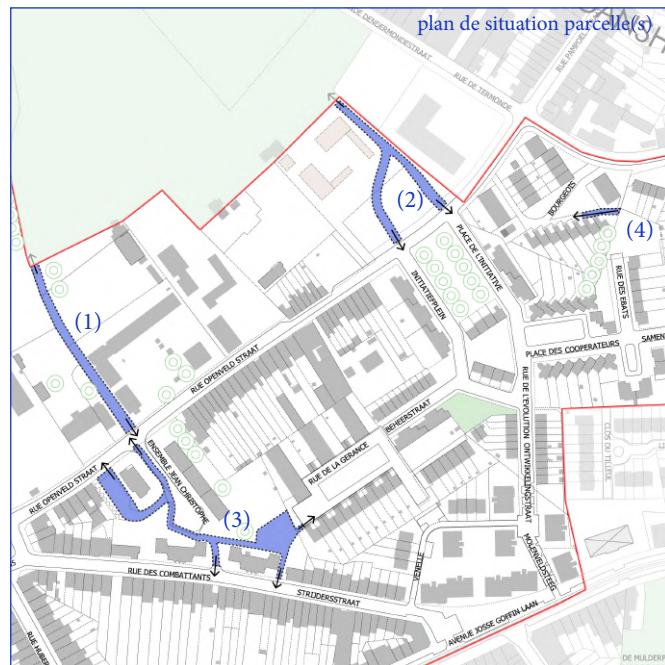
- **Parcelles et propriétés :** (2) 369F (privé) + 371L (BE),
(3) 123X2 (Comensia),
(4) 134C (Comensia)

PRAS : (1) et (2) zone d'habitation
en direction de zone verte de

- Situation de droit : haute valeur biologique + Zone de protection (3) zone d'habitation, (5) zone d'habitation à prédominance résidentielle +Ensemble classé.
Permis : (2) parcelle 369F, PU refus – recours demandé AB 8334 416 03, GOU PU/1825840

- (1) Bon état, mais manque de valorisation et sécurité,
- (2) En état

État : (2) Friche,
(3) Délabrés,
(4) Pelouse passable et passage dégradé



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Avec la fermeture successive des venelles et le délaissement des petits espaces verts, l'ambiance "cité jardin" s'est perdue.

La proximité du Zavelenberg n'est pas exploitée, l'espace n'est que peu visible et connecté depuis le quartier. Un seul sentier permet actuellement de le relier au quartier, et de manière générale les sentiers existants n'apportent pas un niveau de sécurité et de confort suffisants.

D'une part les habitant·e·s souhaitent renforcer ces cheminements. D'autre part, l'aménagement de nouveaux équipements (voir projet 1.1, 3.1, IM-R.3 et 3.2) demande une bonne connectivité et accessibilité piétonne.

INTENTIONS

Ces sentiers, nouveaux ou requalifiés, doivent mieux relier les espaces publics entre eux, créer des cheminements agréables et permettre de s'y sentir en sécurité à toutes heures.

Ils doivent également permettre d'accéder confortablement aux futurs équipements et infrastructures (1.1 Opération mixte Openveld Initiative - Maison des solidarités, logements et espaces économiques, 3.1 Salles sportives) : d'un point de vue des mobilités (favoriser les PMR et poussettes, empêcher les trottinettes trop rapides) comme du confort (éclairage, poubelles, etc.).

Il s'agira également de relier le quartier au Zavelenberg et encourager la marche à pied, et plus largement de désenclaver la Cité Moderne et se relier au maillage ludico-sportif (3.2)

- Porteur : Commune de Berchem-Sainte-Agathe, en partenariat avec la SISP Comensia
- Superficie concernée par le projet : 2520 m²

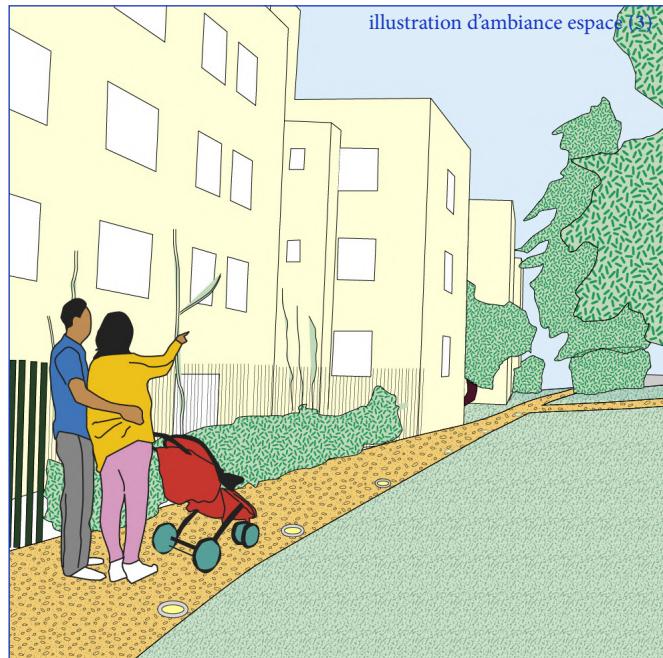
INTERVENANTS FINANCIERS

PLAN FINANCIER COMPRIS DANS 3.2 MAILLAGE LUDICO-SPORTIF

DESCRIPTIF DU PROJET

Un même projet concerne la totalité des sentiers, à coordonner à chaque fois avec les projets immobiliers du CQD et du quartier en général :

- Aménagements légers et intégrés
- Interventions possibles de mise en valeur : visibilité, signalétique, expression artistique (ex. murs d'expression, initiatives artistiques avec jeunes, speelnatuur etc.)
- Sécurisation par un éclairage adapté aux lieux (ex. à proximité du Zavelenberg: orientation et intensité non perturbantes pour la faune).
- Revêtement : perméabilité, facilité PMR en particulier pour l'accès aux équipements.



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Coordonner la conception et les travaux des sentiers avec les autres projets du CQD : 3.2, 1.1 et 3.1, ainsi qu'avec le phasage du projet de rénovation du site de Comensia
- En site classé ou zone de protection, concertation avec la DPC et la CRMS et expertise patrimoine au sein de l'équipe auteur de projet
- Susciter l'adhésion des futur·es usager·es en les impliquant dans le projet (dès la définition des besoins et la conception). Valoriser notamment l'expression artistique (lien avec le projet socio-économique 4.8 Se divertir, s'exprimer)
- Garantir un confort d'usage et une accessibilité pour tous les utilisateurs, en ce compris les personnes à mobilité réduite
- Penser à l'appropriation et la sécurité : impliquer le futur agent de proximité et l'animateur.trice sport (projets socio-éco 4.4 et 4.5)
- Partenariat avec la SISP Comensia pour les parcelles les concernant

SENTIERS PIÉTONS

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Ne pas perturber la faune et la flore avec des éclairages nocturnes trop directs (à proximité du Zavelenberg surtout)
- Garder une proportion raisonnable de perméabilité des sols

PHASAGE

2024	Relevé de géomètre et avant-projet
2025	Dépôt du permis unique
2026	Octroi du permis unique, dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution et lancement des marchés de travaux
2027	Chantier
	Réception provisoire

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

PLAN FINANCIER COMPRIS DANS 3.2 MAILLAGE LUDICO-SPORTIF

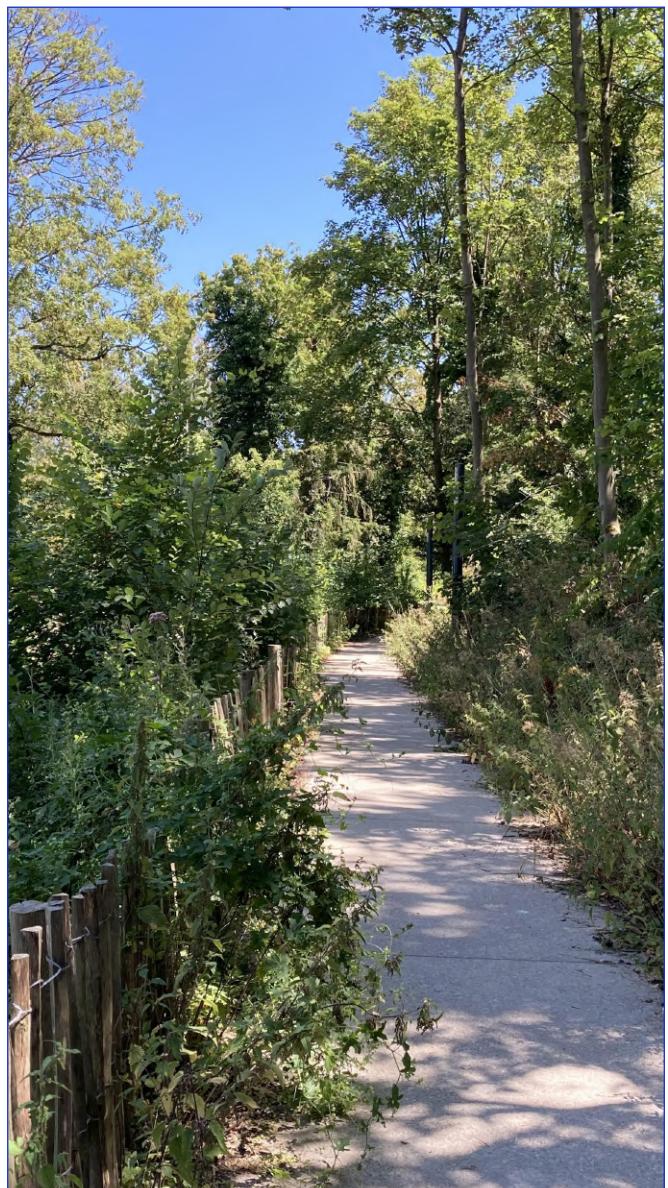
RÉFÉRENCES



Image 1 = Parc de la Senne à Bruxelles, Belgique. La Compagnie du Paysage.

Image 2 = Sentiers de l'éco-quartier Vauban à Fribourg, Allemagne.

Image 3 = Cité Jardin Rouher à Creil, France.



2.1

CRÈCHE

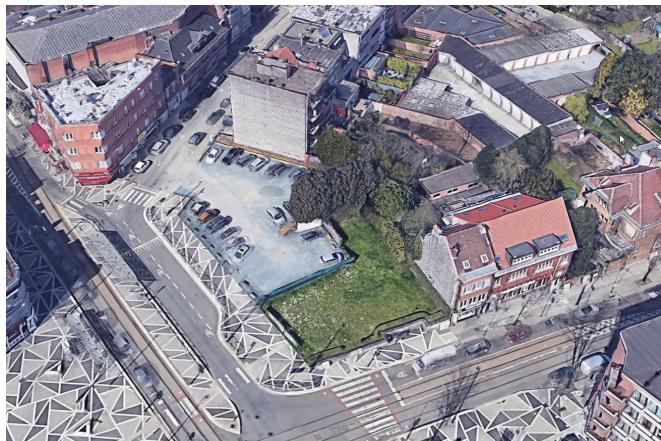


- Refermer l'îlot par une crèche et du commerce ·

- **Adresse :** place Schweitzer - angle av. Josse Goffin / chée de Gand
- **N° cadastre :** 87W10 + 92V6
- **Superficie parcelle :** 650 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

plan de situation parcelle(s)



Google Earth, vue sur la parcelle

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 .

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.

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-grillagé 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.

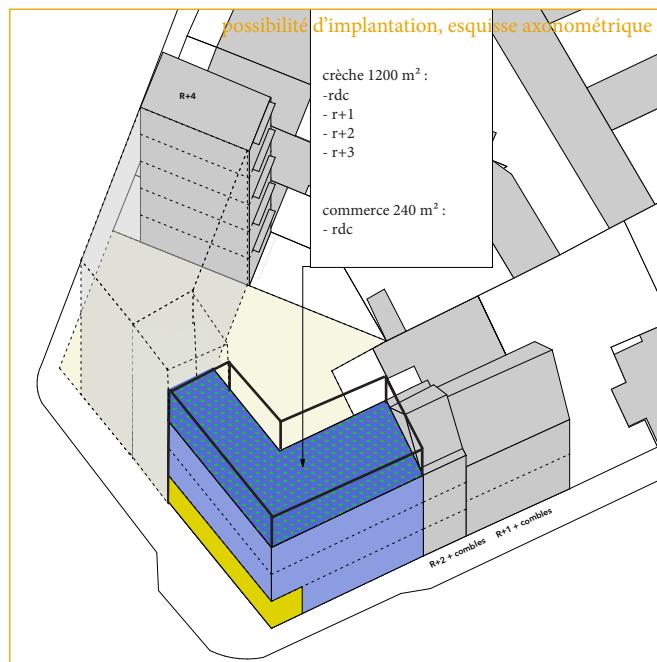
- Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- Superficie totale :** 1440 m²
 - Affectation :** Bâtiment : crèche aux étages avec accueil en RDC + espace commercial ou économique en ISP et/ou espace ONE, au RDC
Espace extérieur : jardin de la crèche
 - Surfaces par usage :**
Crèche : 1200 m² (accueil, salles de séjour, dortoirs, bureaux, locaux de service, etc.)
Espace commercial ou économique et/ou espace ONE : 240 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 6 sections, avec un espace d'accueil en RDC et un jardin pour les enfants en intérieur d'ilot, 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 (opération communale futur).

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



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Penser l'ilot et sa reconsolidation d'angle par un projet global en laissant l'opportunité de construction future sur le restant de la parcelle.
- Garantir une possibilité de stationnement temporaire sur le restant de la parcelle.
- 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 et maximiser l'espace perméable en intérieur d'ilot.
- Etant 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 débuter par une tranche ferme pour établir une vision globale du site.

CRÈCHE

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 = 5.852.881 €

Part Région = 1.549.481 €

Part Commune = 625.000 €

Co-financements = 3.678.400 €

Estimation subside COCOF

Acquisition = 00,00 €

Frais divers = 667.466,25€

Études HTVA = 514.850 €

Travaux HTVA = 3.677.500 €

PHASAGE

2024	Publication du marché de service
2025	Attribution du marché de service
2026	Dépôt du permis d'urbanisme
mi - 2027	Chantier
	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%	772.275€
RELEVÉ GÉOMÈTRE TVAC	1250 m ²	-	3.015 €
HONORAIRES ÉTUDES	-	14 %	514.850 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	108.118€
AUTRES COÛTS (CSS, RÉVISION PRIX) 15%	-	-	667.466€
ASURANCE(2.5%)	-	-	109.656,25€
TOTAL	-	-	5.852.881,00 €

PLAN FINANCIER

	Estimation HTVA	Estimation TVAC	Budget CQD	Budget FEDER	Budget
Maison des Initiatives et des Solidarités					
Surface brute construction	1.434,00				
Surface brute abords	1.083,00				
Construction bâtiment A (TVA 21%)	1.036.882,00 €	1.254.627,22 €	1.254.627,22 €		
Construction bâtiment B (sports) (TVA 6%)	2.448.431,00 €	2.595.336,86 €	1.601.691,31 €	993.645,55 €	
Aménagement paysager	221.089,00 €	267.517,69 €	267.517,69 €		
Honoraires et études	520.661,16 €	630.000,00 €	630.000,00 €		
Acquisition	1.784.739,72 €	1.784.739,72 €	1.273.965,89 €		
Frais divers (16%)	658.797,08 €	658.797,08 €	658.797,08 €		
Géomètre	4.628,10 €	5.600,00 €	5.600,00 €		
Assurance (2,5%)	96.249,10 €	96.249,10 €	96.249,10 €		
Total opération	6.771.477,16 €	7.292.867,68 €	5.788.448,30 €	993.645,55 €	
Subsides réels			5.788.448,30 €	993.645,55 €	
Subsides estimés	521.390,51 €		5.360.500,38 €	993.645,55 €	
Restes			-427.947,92 €		
Crèche					
Surface brute construction (estimation)	1460 m ²				
Surface brute paysage (estimation jardin+ terrasses)	425 m ²				
Crèche 70 places	3.000.000,00 €	3.630.000,00 €			
Commerce 260 m ²	625.000,00 €	756.250,00 €	756.250,00 €		
Aménagement paysager	52.500,00 €	63.525,00 €	15.125,00 €		
Honoraires et études (14%)	514.850,00 €	622.968,50 €	622.968,50 €		
Frais divers (15%)	667.466,25 €	667.466,25 €	42.466,25 €		
Géomètre	2.491,74 €	3.015,00 €	3.015,00 €		
Assurance (2,5%)	109.656,25 €	109.656,25 €	109.656,25 €		
Total opération	4.971.964,24 €	5.852.881,00 €	1.549.481,00 €	0,00 €	3
Subsides réels			1.549.481,00 €		3
Subsides estimés			2.004.986,83 €		3
Restes			455.505,83 €		
Espaces publics					
Surface abords	15.160 m ²				
Masterplan (honoraires)	50.000,00 €	60.500,00 €	60.500,00 €		
Cœur de cité	650.220,90 €	786.767,29 €			
Abords Extérieurs Place Initiative	97.475,00 €	117.944,75 €	117.944,75 €		
Voiries rue de la Gérance (A)	37.097,00 €	44.887,37 €	44.887,37 €		
Voirie Ebats	73.026,00 €	88.361,46 €	88.361,46 €		
Voiries Coopérateurs (A)	184.180,00 €	222.857,80 €	222.857,80 €		
Voiries Coopérateurs (B)	85.154,00 €	103.036,34 €	103.036,34 €		
5% de marge d'erreur	23.846,60 €	28.854,39 €	28.854,39 €		
Jardin Cubiste	36.066,00 €	43.639,86 €	8.727,97 €		
Jardin central de la Place Initiative	106.260,00 €	128.574,60 €	25.714,92 €		
5% de marge d'erreur	7.116,30 €	8.610,72 €	1.722,14 €		
Relevé géomètre	5.135,00 €	6.213,35 €	6.213,35 €		
Honoraires	99.297,84 €	120.150,39 €	120.150,39 €		
Frais divers	118.015,09 €	118.015,09 €	118.015,09 €		
Traversée Initiative Openveld	252.801,15 €	305.889,39 €			
Traversée Initiative Openveld	162.943,00 €	197.161,03 €			
Abords Intérieur Place Initiative	77.820,00 €	94.162,20 €			
5% de marge d'erreur	12.038,15 €	14.566,16 €	4.155,39 €		
Relevé géomètre	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
Honoraires	16.083,52 €	19.461,06 €	19.461,06 €		
Frais divers (15%)	45.883,41 €	45.883,41 €	45.883,41 €		
Ruelens	439.360,95 €	531.626,75 €			
	418.439,00 €	506.311,19 €		506.311,19 €	
5% de marge d'erreur	20.921,95 €	25.315,56 €	25.315,56 €		
Relevé géomètre	1.200,00 €	1.452,00 €		1.452,00 €	
Honoraires	33.440,00 €	40.462,40 €		40.462,40 €	
Frais divers (15%)	79.744,01 €	79.744,01 €		79.744,01 €	
Maillage ludico + sentiers piétons	323.434,65 €	391.355,93 €			
Jardin Jean-christophe	214.668,00 €	259.748,28 €		259.748,28 €	
Jardin de la Gérance	41.015,00 €	49.628,15 €	49.628,15 €		
Jardin des Ebats	52.350,00 €	63.343,50 €	15.940,29 €	47.403,21 €	
5% de marge d'erreur	15.401,65 €	18.636,00 €	18.636,00 €		
Relevé géomètre	1.600,00 €	1.936,00 €		1.936,00 €	
Honoraires	32.583,60 €	39.426,16 €		39.426,16 €	
Frais divers (15%)	58.703,39 €	58.703,39 €		58.703,39 €	
Assurance (2,5%)	50.390,98 €	50.390,98 €	50.390,98 €		
sous-total travaux	1.665.817,65 €	2.015.639,36 €			
sous-total honoraires	231.404,96 €	280.000,00 €			
sous-total géomètre	7.935,00 €	9.601,35 €			
Total opération	2.257.894,50 €	2.657.977,60 €	1.176.396,81 €	1.035.186,64 €	
Subsides réels			1.176.396,81 €	1.035.186,64 €	
Subsides estimés			1.209.512,38 €	1.035.186,64 €	
Restes			33.115,57 €		
Invariants					
Coordination			1.300.000,00 €		
Socio-économique			2.625.000,00 €		
TOTAL CQD			12.500.000 €		
TOTAL Commune (5%)			625.000,00 €		
TOTAL co-financements			6.664.400 €	2.028.832,19 €	
Restes			60.673,48 €		
TOTAL			19.789.400 €		

PLAN FINANCIER