

# 5.1

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE 'PETITE SENNE'

PROGRAMME DE REVITALISATION - 1<sup>ère</sup> RÉVISION

PROJETS D'INVESTISSEMENTS



MARS 2016

**Commune de Molenbeek-Saint-Jean**  
Service des Projets Subsidiés  
Rue du Comte de Flandre 20 - 1080 Bruxelles  
Chef de projet : Gauthier Schelfhout  
Tel: 0032 (0) 2 412 36 22  
Email: [gschelfhout@molenbeek.irisnet.be](mailto:gschelfhout@molenbeek.irisnet.be)  
Collaboratrices: Ellen Jacobs, Sarah Bouvier,  
Christelle Vanhulle

#### COLOPHON

Etude réalisée par

**PTArchitecten BVBA**  
Boulevard Barthélémy 13 - 1000 Bruxelles  
Rue du Cheval Noir 15 - 1080 Bruxelles  
T +32 2 290 50 55  
BE 890 086 549  
[info@ptarchitecten.be](mailto:info@ptarchitecten.be)  
[www.ptarchitecten.be](http://www.ptarchitecten.be)

Ir. Architecte - Urbaniste Tine Van Herck  
[tine@ptarchitecten.be](mailto:tine@ptarchitecten.be)  
> chef de projet  
Ir. Architecte Peter Casier  
> co-chef de projet  
Architecte Ine Maenhout - collaboratrice  
Ir. Architecte Morgane Degand - collaboratrice  
Architecte Vanessa Mertens - collaboratrice  
Architecte Marie Lafosse - collaboratrice

Traductions  
NL > FR : PTA & Confluences (Nathalie Callens)



# TABLE DE MATIÈRES

## 1. GRANDE HALLE

- 1.A1 Jardin d'hiver
- 1.A2 Espace public
- 1.A3 Réaménagement Quai de l'industrie
- 1.B Labo de langue, jeu & travail
- 1.C1 Ateliers
- 1.C2 Logements
- 1.C3 Cour collectif
- 1.C4 Recyclerie
- 1.E1 Meubles de recyclage Klimop
- 1.F1 Logements Liverpool
- 1.F2 Crèche
- 1.K Activités antenne de quartier & partenaires
- 1.M Logements conventionnés Heyvaert

## 2. ACTIVATION DU CANAL

- 2.A Projets Pop-Up zone Canal
- 2.B Enveloppe de quartier zone Canal
- 2.C Offre de loisirs pour enfants
- 2.D Rénovation de façades

## 3|4. ESPACE PUBLIC

- 3.A Réaménagement De Bonne - Mariemont

## 6|7. BELLEVUE & ENVIRONS

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

## 8. CO-PRODUCTION

- 8.A Chef de projet CQD années 0-4
- 8.B Chef de projet CQD années 5-6
- 8.C Communication / Participation
- 8.D Collaborateur administrative

## 9. SLOW URBANISM

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

## 10. ANNEXES

- Liste des occupants
- Liste des exploitants

## INTRODUCTION

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

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

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

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

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

### 2. LA DURABILITÉ DES PROJETS

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

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

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

#### HUMANISER

Le bien-être des habitants est en grande partie influencé par leur cadre de vie et de séjour. Il est important de **maintenir l'humain au centre** de ce cadre de vie.

Surtout dans les quartiers Heyvaert et Duchesse, l'humain est loin d'occuper une position centrale. Un premier axe d'actions consistera donc à humaniser ces quartiers.

#### ACTIVER

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

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

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

## VERDURISER

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

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

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

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

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

## 4.

### CONCENTRATION & INFLUENCE

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

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

## 5.

### SLOW URBANISM

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

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

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









# 1.

## ÎLOT GRANDE HALLE



## CHOIX DE L'ÎLOT GRANDE HALLE COMME PROJET PHARE

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

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

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

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

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

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



## OBJECTIF

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

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

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

## PROGRAMME ÎLOT GRANDE HALLE

Le projet phare consiste en une dizaine de projets d'investissement et une dizaine de projets à initier. Le programme des projets est varié et comprend de l'espace public, des lieux de travail, des logements sociaux & conventionnés, une crèche, des commerces & de l'horeca, de la culture & de l'enseignement, ...





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

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

Le jardin d'hiver est considéré comme lieu de rencontre avec un pouvoir d'attraction supralocal, mais il est en premier lieu un poumon pour les habitants du quartier car ceux-ci ne bénéficient jusqu'à aujourd'hui que de très peu d'espaces publics. La reconversion de la halle est conçue de telle manière qu'elle offre la possibilité d'organiser toutes sortes d'événements. Nous songons ici à des marchés aux puces, des ateliers, des espaces de dialogue, des présentations, des expositions libres, des spectacles, des activités pour les enfants, des activités de repos, des jeux, ...

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

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

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

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

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

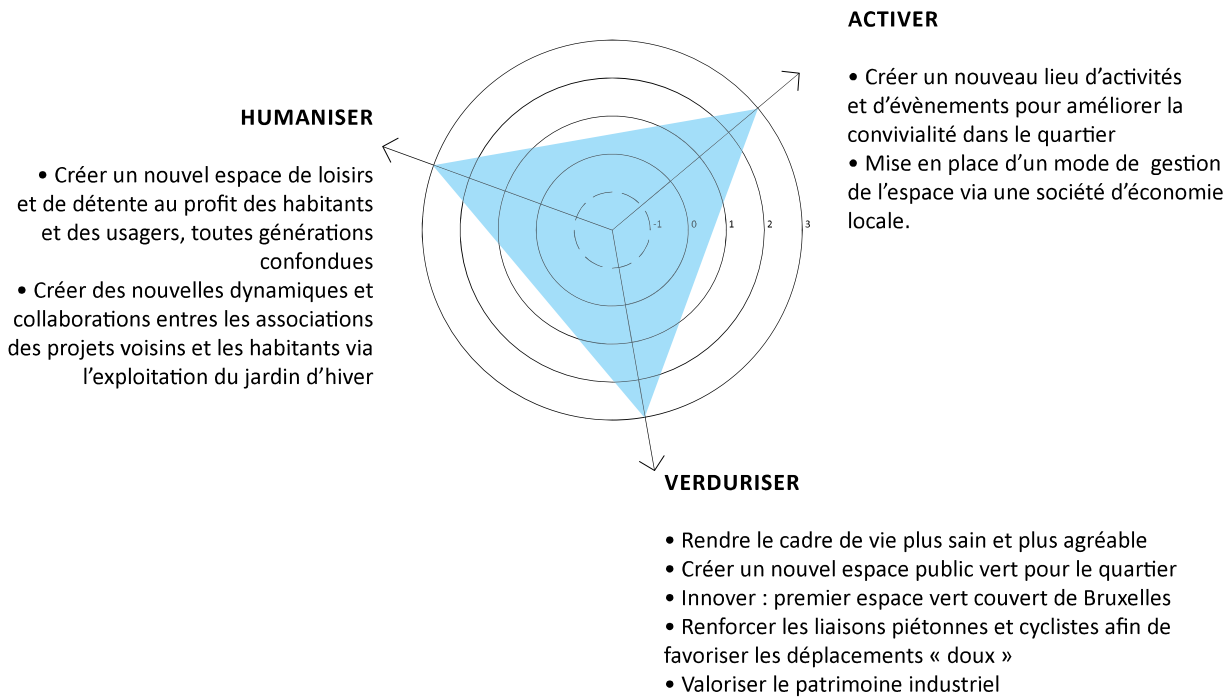
*Une seule procédure est prévue pour les projets 1A1, 1A2 & 1A3 de manière à développer une vision intégrale sur l'espace public. Les conclusions du trajet de participation de Jes! seront intégrées dans le cahier des charges du concours de projets.*

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

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

**LOCALISATION**

**OBJECTIFS**



**CONDITIONS DE RÉUSSITE**

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

**RECOMMANDATIONS**

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

**FINANCIER** (division voir tableaux financier)

- Région . %
- Commune . %
- Beliris . %
- Autre . %

**RÉALISATION**

**ACTEURS**

FEDER, FEDER DEPOLLUTION, Beliris Avenant 11

**PORTEUR DE PROJET**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

NR. DE PROJET TITRE

**1.A1 JARDIN D'HIVER**

**SITUATION EXISTANTE**

**ADRESSE**

Quai de l'industrie 79

**NR. DE CADASTRE**

division 3, section B, n° 943 h<sup>30</sup>

**PROPRIÉTAIRE**

Société SATRAD

**AFFECTATION**

commerce de voiture

**ÉTAT**

bon

**EXPLOITANT**

Liste reprise en annexe

**OCCUPANTS**

Liste reprise en annexe

**SUPERFICIE DU TERRAIN**

2480 m<sup>2</sup> ( A+C1 )  
A 1780 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONSTRUITE HORS SOL**

A 1780 m<sup>2</sup>

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

A 100 %

**GABARIT**

A R + T

**STATUT JURIDIQUE**

PRAS : zone de forte mixité

PPAS : /

LOTISSEMENT : /

LICENCE D'EXPLOITATION :

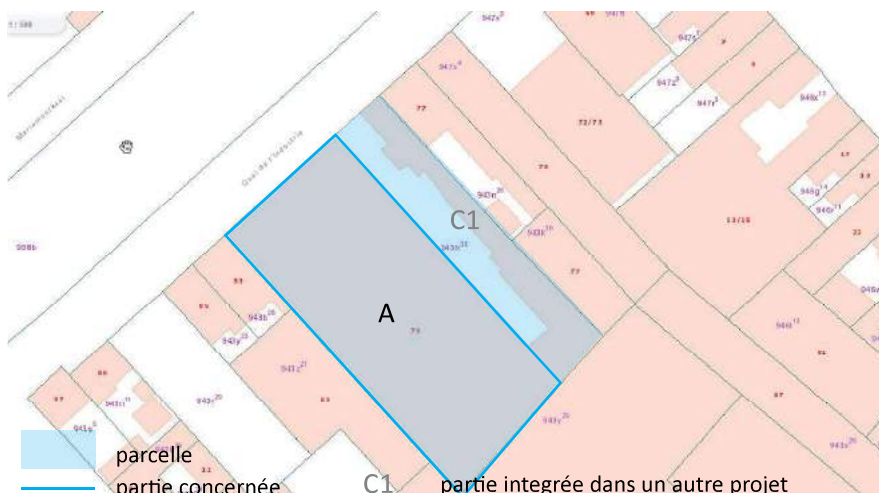
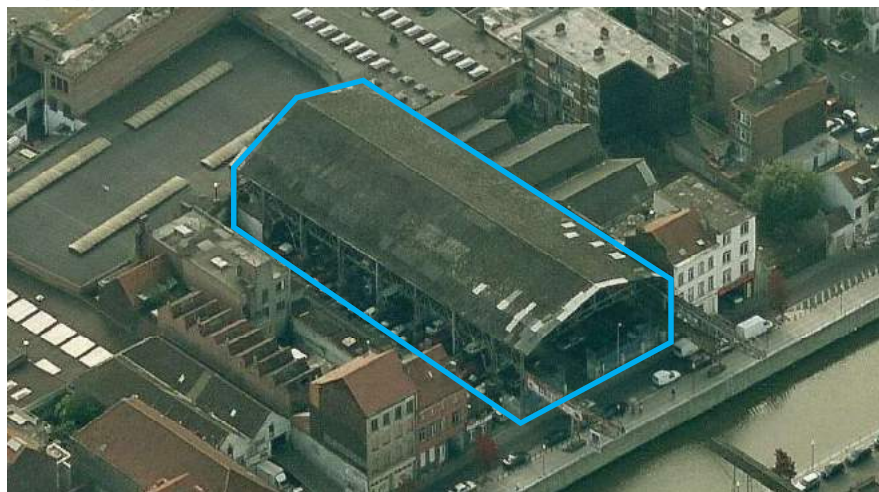
accordée jusqu'en 2017

PATRIMOINE : inventaire industriel (AAM)

INVENTAIRE IBGE DU SOL : cat. 0

parcelle potentiellement polluée

**PHOTOS**



**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

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

PROJET

**PROGRAMME À RÉALISER**

espace public couvert

**PROJET DE CONSTRUCTION**

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

**PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION**

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

**QUESTION PRIORITAIRE**

pollution potentielle du sol

**IMAGE**



**EMPRISE AU SOL**

1780 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONTRUITE HORS SOL**

1780 m<sup>2</sup>

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

100 % ou en fonction du projet

**GABARIT**

R + T



PROJETS DE RÉFÉRENCE



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



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



PROJETS DE RÉFÉRENCE



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



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



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

## GÉNÉRAL

## PROJET D'INVESTISSEMENT

## PROJET À INITIER

## DESCRIPTION

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

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

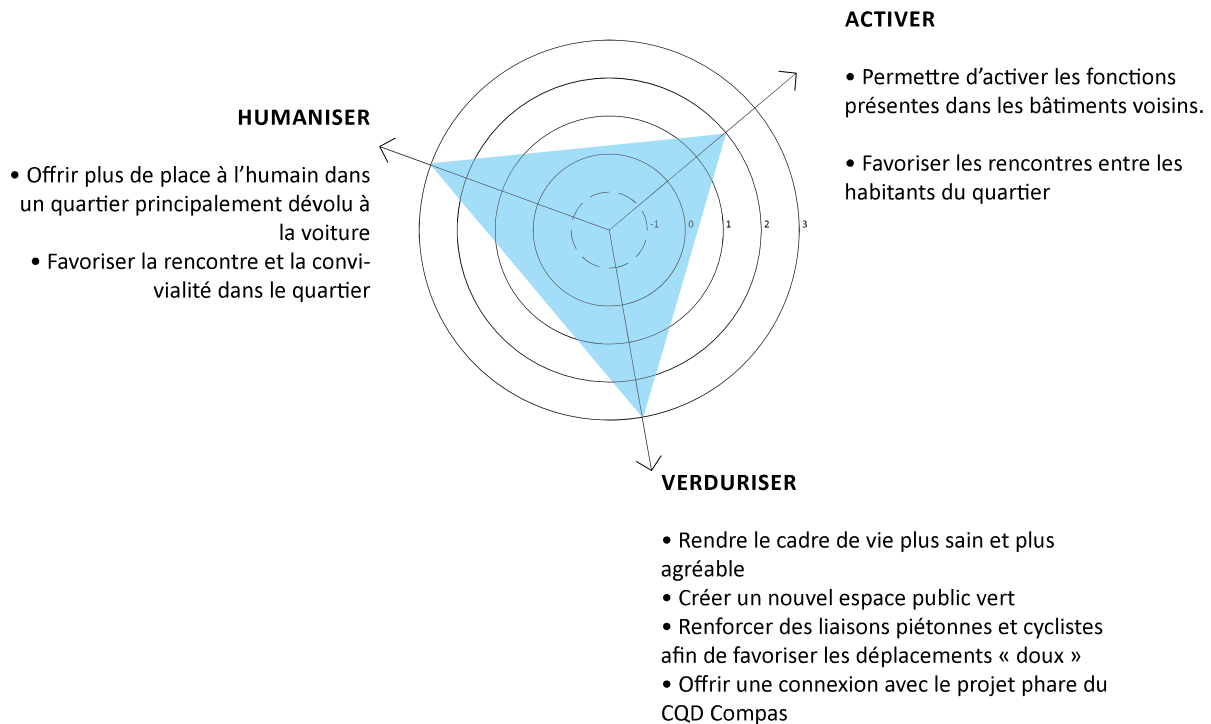
L'espace public est réservé aux piétons et aux cyclistes. Il importe que les abords soient riches de fonctions variées (voir projets précédents). L'espace public assure la liaison avec le projet phare du contrat de quartier durable Compas. Il importe cependant de préserver une liaison qui soit entièrement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

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

## LOCALISATION



**OBJECTIFS**



**CONDITIONS DE RÉUSSITE**

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

**RECOMMANDATIONS**

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

**FINANCIER (division voir tableaux financier)**

- Gewest . %
- Gemeente . %
- Beliris . %
- Andere . %

**RÉALISATION**

**ACTEURS**

Beliris Avenant 11

**PORTEUR DE PROJET**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

NR. DE PROJET TITRE

**1.A2** ESPACE PUBLIC

SITUATION EXISTANTE

**ADRESSE**

A2''''/''''/'''' Quai de l'industrie 75, 77, 79  
A2/' Rue Heyvaert 87, 89

**NR. DE CADASTRE**

A2 division 3, section B, n° 943 d<sup>28</sup>  
A2' division 3, section B, n°943 x<sup>29</sup>, n° 943 y<sup>32</sup>  
A2'' division 3, section B, n° 943 h<sup>30</sup>  
A2''' division 3, section B, n° 943 k<sup>30</sup>  
A2'''' division 3, section B, n° 947 s<sup>4</sup>

**PROPRIÉTAIRE**

A2 Société MMD  
A2' Société AVP IMMOBILIERE  
A2'' Société SATRAD  
A2''' Société IMMONEO  
A2'''' Société SATRAD

**AFFECTATION**

logements,  
commerce de voiture, dépôt,  
bâtiment industriel usage pas clair

**ÉTAT**

moyen à fort dégradé

**EXPLOITANT**

Liste reprise en annexe

**OCCUPANTS**

Liste reprise en annexe

**SUPERFICIE DU TERRAIN**

A2 330 m<sup>2</sup> A2' 1964 m<sup>2</sup> A2'' 187 m<sup>2</sup>  
A2''' 132 m<sup>2</sup> A2'''' 136 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONSTRuite HORS SOL**

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

100 %

**GABARIT**

VARIABLE

**STATUT JURIDIQUE**

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

A2'' accordée

PATRIMOINE :

A2'' inventaire industriel (AAM)

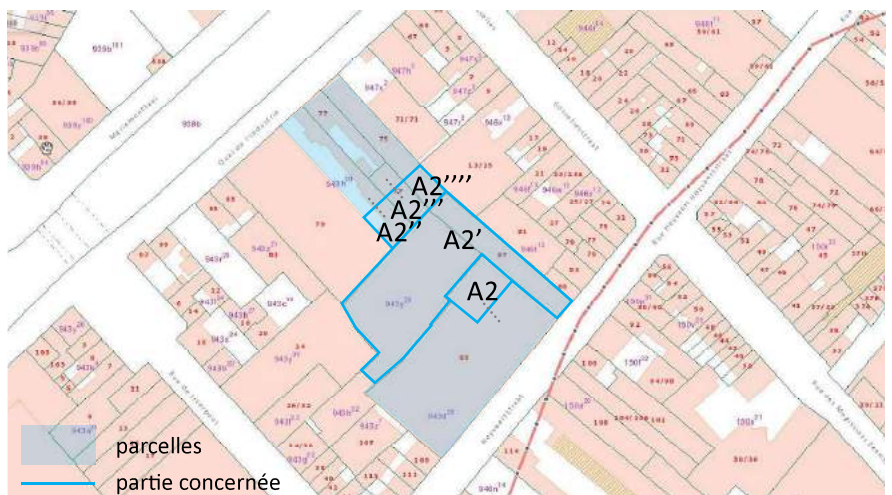
L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

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

A2' cat. 3 parcelle potentiellement polluée

A2''/''''/'''' cat. 0 parcelle potentiellement  
polluée

**PHOTOS**



**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

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

PROJET

**PROGRAMME À RÉALISER**

espace public

**PROJET DE CONSTRUCTION**

démolition bâtiments existants + aménagement espace public

**PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION**

à définir

**QUESTION PRIORITAIRE**

. L'acquisition de petites parties de certaines parcelles est prévue dans d'autres opérations :

- A2'''' (projet 1.C4)
- A2'''' (projet 1.C3)
- A2'' (projet 1.C1)

**EMPRISE AU SOL**

2750 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONTRUITE HORS SOL**

/

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

/

**GABARIT**

/

**IMAGE**



PROJETS DE RÉFÉRENCE



Mathallen (Oslo, Norvège) | Aspelin Ramm

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

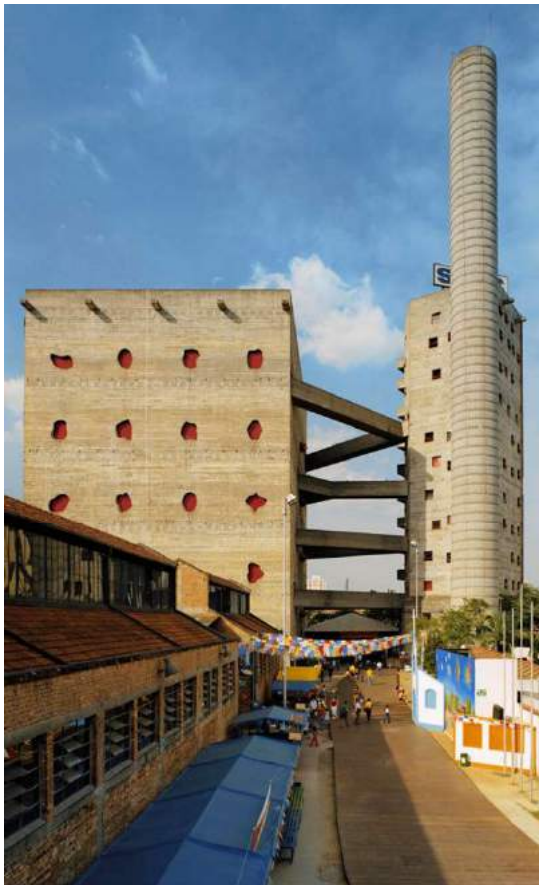


Godsbanen (Aarhus, Danemark) | 3xn

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



PROJETS DE RÉFÉRENCE



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

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



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

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

## GÉNÉRAL

## PROJET D'INVESTISSEMENT

## PROJET À INITIER

## DESCRIPTION

Le CQD prévoit l'aménagement du quai de l'Industrie entre la place de Liverpool et la rue de Gosselies. Cet aménagement donne la priorité à l'usager faible et le quai devient ainsi un espace résidentiel agréable. **Au cours du processus, 15 places de stationnement sont condamnées.** L'ambition est ici d'aménager une promenade animée reliée aux projets sur le site de la grande halle. C'est la raison pour laquelle on propose un aménagement où les livraisons seraient possibles à des heures précises (p.ex. 7-11h) mais où le quai serait le reste du temps entièrement fermé à la circulation. Le trottoir du côté du bâti est aujourd'hui très étroit.

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

**1 / Visibilité; faire du site de la grande halle un lieu marquant dans la rue**

Les développements et les activités sur le site de la grande halle se manifestent dans l'image de la rue, ce qui est très important pour l'attractivité de nos projets. De plus, à l'intérieur du quartier, ils n'auront le rôle de levier souhaité que dans la mesure où ils sont visibles. Le réaménagement du quai fait donc intégralement partie du développement de l'îlot de la grande halle

**2 / Importance de l'approche de l'espace public pour l'amélioration de la qualité de vie et de l'image du quartier**

Le choix de cette partie du quai de l'Industrie, en association avec la rue de la Princesse, permet de créer des itinéraires de mobilité douce à travers le quartier. Ces itinéraires sont importants pour les riverains et les écoles peuvent également en bénéficier. Pour l'itinéraire entre l'école Imelda et l'IBO future, qui sera accessible à partir du quai de l'Industrie, on prévoit une route alternative et sûre.

**3 / Permettre de profiter de l'eau**

On ne peut profiter de l'eau du canal qu'à de rares endroits. Dans la partie sud de la porte de Ninove le niveau de l'eau se situe presque 5 mètres plus haut que dans la partie centrale de la zone du canal. L'expérience potentielle de l'eau est dès lors plus importante. En outre, l'organisation de la circulation du quartier Heyvaert permet d'adapter de manière simple la situation de la circulation avec maintien des sens uniques et en travaillant avec 2 boucles à sens unique. Aujourd'hui, la rue de Liverpool est fermée. Ce projet devra envisager une réorganisation de la place de Liverpool.

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

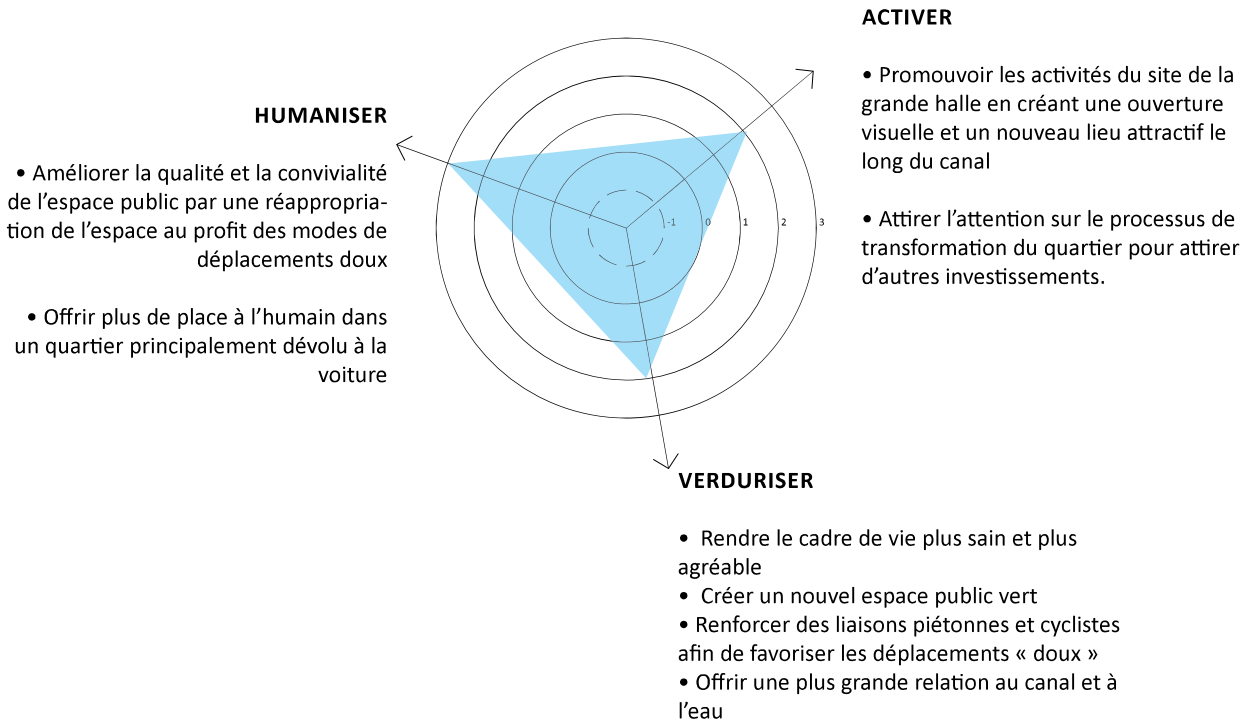
Le projet pour l'aménagement de l'espace public sera précédé d'un concours de projets. Une attention particulière sera demandée pour la création d'espace de vie vert, pour le caractère multifonctionnel, pour un aménagement facile à gérer. Pour les projets 1A1, 1A2 & 1A3, une seule procédure est prévue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

## LOCALISATION





**OBJECTIFS**



**CONDITIONS DE RÉUSSITE**

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

**RECOMMANDATIONS**

- Possibilité d'examiner le recours à des livraisons via la navigation intérieure.
- Le timing de réalisation est très important pour ce projet, concernant la mobilité du quartier. L'activité du commerce de voiture doit être suffisamment réduite pour pouvoir clôturer cette partie du Quai de l'Industrie, afin que la mobilité lourde n'aboutisse pas dans les rues résidentielles. Il faut souligner que suite à l'aménagement d'un parc à la Porte de Ninove, aucune circulation de transit ne sera possible sur le Quai de l'Industrie.

**FINANCIER** (division voir tableaux financier)

- Région . %
- Commune . %
- Beliris . %
- Autre . %

**RÉALISATION**

**ACTEURS**

.

**PORTEUR DE PROJET**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

NR. DE PROJET TITRE

# 1.A3 RÉAMÉNAGEMENT QUAI DE L'INDUSTRIE

## SITUATION EXISTANTE

### ADRESSE

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

### NR. DE CADASTRE

/

### PROPRIÉTAIRE

Région de Bruxelles-Capitale

### AFFECTATION

trafic motorisé,  
places de parking

### ÉTAT

relativement bon

### EXPLOITANT

Liste reprise en annexe

### OCCUPANTS

Liste reprise en annexe

### SUPERFICIE DU TERRAIN

2026 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

/

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

/

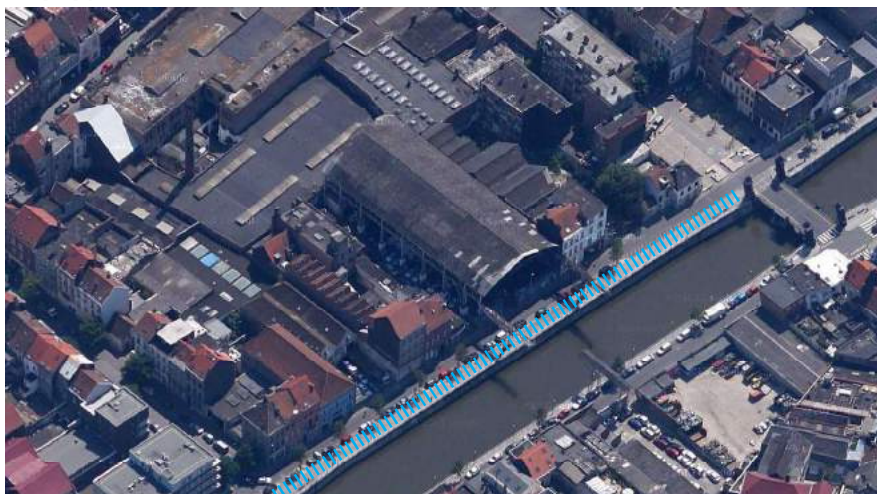
### GABARIT

/

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité  
PPAS : /  
LOTISSEMENT : /  
LICENCE D'EXPLOITATION : /  
HÉRITAGE : /  
L'INVENTAIRE IBGE DU SOL : /

### PHOTOS



### DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION

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

PROJET

**PROGRAMME À RÉALISER**

espace public pour les usagers de  
mobilité douce

**PROJET DE CONSTRUCTION**

réaménagement en espace piétonnier

**PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

**QUESTION PRIORITAIRE**

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

**IMAGE**



**EMPRISE AU SOL**

2026 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONTRUITE HORS SOL**

/

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

/

**GABARIT**

/



PROJETS DE RÉFÉRENCE

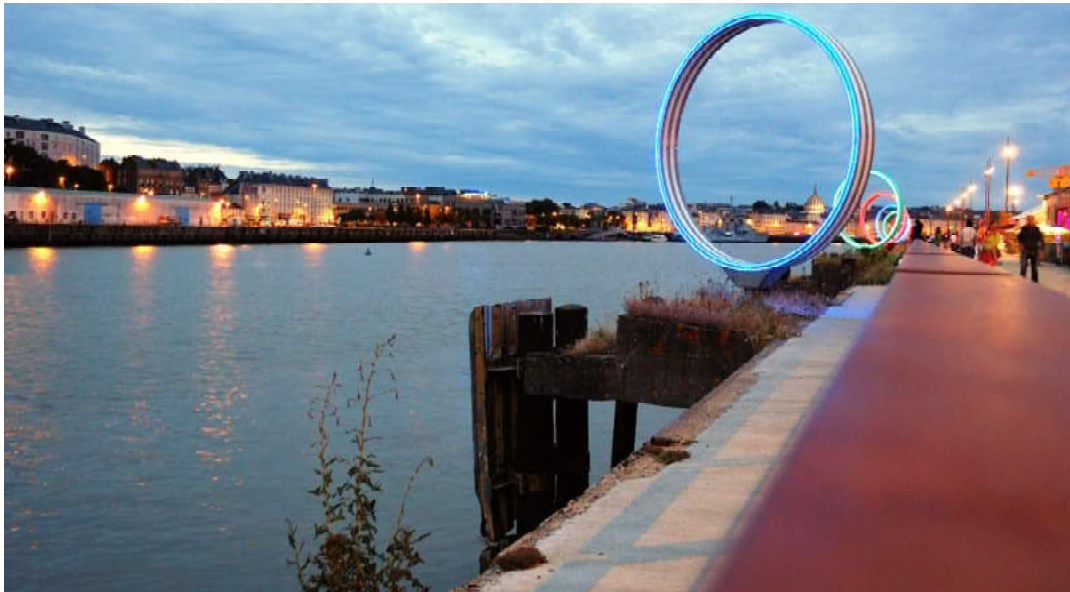


Graslei (Gent, Belgique) | Haut: © Mark Cardoen - Bas: © Rik Helsen - © reisreporter  
Construction du quai pour les usagers faibles en un endroit agréable.



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

PROJETS DE RÉFÉRENCE



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

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

Le projet concerne la réalisation d'un café de lecture, de jeu et de travail ouvert aux différentes langues et cultures qui consistent un des atouts du quartier. On songe ici à une bibliothèque multilingue. La collection peut être composée à partir d'autres bibliothèques ou de dons des membres qui fournissent un ou deux livres dans leur langue maternelle comme frais d'inscription. Il faut encore approfondir la question de la forme à donner au concept, qui dépend aussi de l'exploitation future, mais on imagine une bibliothèque alternative avec beaucoup d'attention pour l'interaction et la communication.

Le café de lecture est dans ce contexte également considéré comme un lieu de travail. Un caractère accessible à tous est essentiel car il doit être au service du quartier. Dans le cadre de la création d'un lieu de travail (ou d'un lieu où on peut aller à la recherche d'un emploi) il est également proposé de prévoir un réseau wifi gratuit, ainsi que quelques ordinateurs pour le quartier. Le café de lecture & de travail peut être doté d'un coin informatique. En outre, il est intéressant d'associer à l'espace une ludothèque. Des jeux peuvent y être empruntés avec lesquels on peut directement jouer sous la grande halle.

Dans le cadre de l'accessibilité à tous, les prix de consommation sont importants. On propose que l'exploitation du café de lecture soit prise en charge par une initiative d'économie sociale. Ainsi, l'image de l'accessibilité à tous est associée à l'emploi et la création. Atelier Groot Eiland a déjà fait savoir son intérêt pour l'exploitation du lieu.

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

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

La gestion du café de lecture & de travail est couplée à celle de la future antenne de quartier à l'angle de la place de Liverpool et du quai de l'Industrie. L'antenne de quartier est gérée par la commune, et l'Atelier Groot Eiland se charge du bar à soupe au sein de l'antenne du quartier.

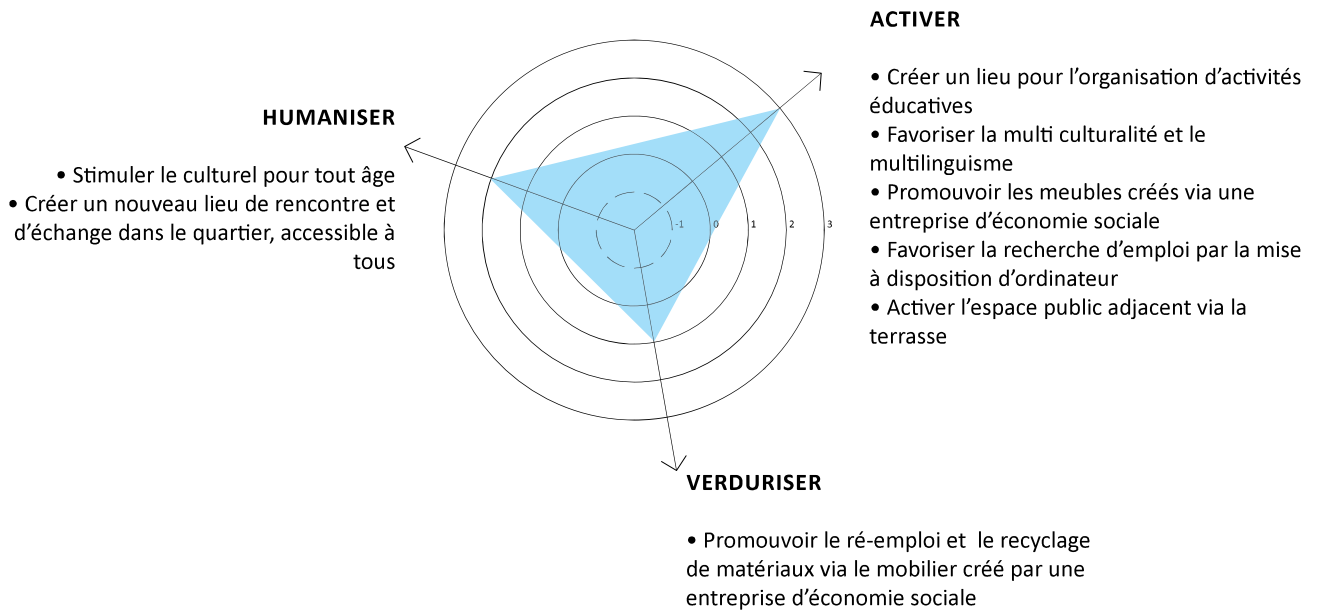
Le trajet de participation de Jes!, qui est en ce moment en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera le fond pour la concrétisation du projet. Les conclusions du trajet de participation de Jes! seront intégrées dans le cahier des charges du concours de projets.

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

**LOCALISATION**

**1.B LABO DE LANGUE, JEU ET TRAVAIL**

**OBJECTIFS**



**CONDITIONS DE RÉUSSITE**

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

**RECOMMANDATIONS**

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

**FINANCIER** (division voir tableaux financier)

- Région . %
- Commune . %
- Beliris . %
- Autre . %

**RÉALISATION**

**ACTEURS**

Services culturels / vzw Atelier Groot Eiland

**PORTEUR DE PROJET**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

NR. DE PROJET TITRE

# 1.B LABO DE LANGUE, JEU ET TRAVAIL

## SITUATION EXISTANTE

### ADRESSE

Quai de l'industrie 83

### NR. DE CADASTRE

division 3, section B, n°943 z<sup>21</sup>

### PROPRIÉTAIRE

. SAQR Ali (½)  
. IBRAHIM Nada (½)

### AFFECTATION

commerce de voiture

### ÉTAT

bon

### EXPLOITANT

Liste reprise en annexe

### OCCUPANTS

Liste reprise en annexe

### SUPERFICIE DU TERRAIN

488 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRuite HORS SOL

488 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

### GABARIT

R + T

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

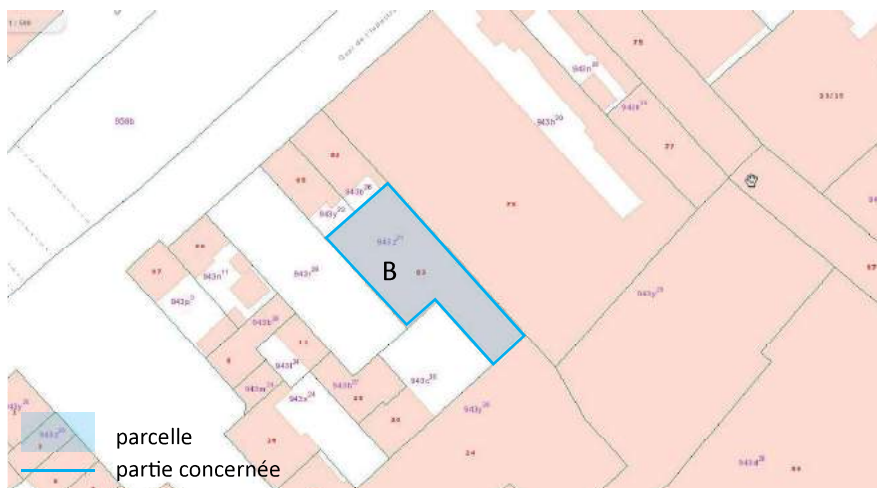
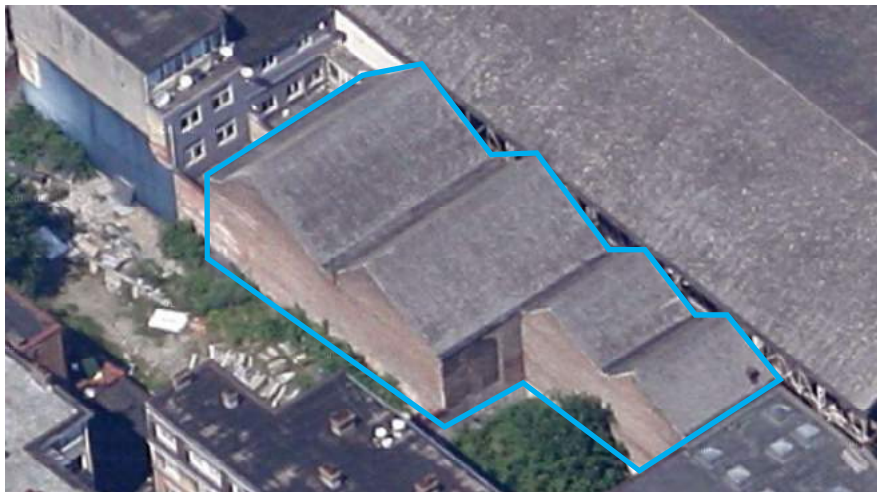
aucune demande récente de licence

PATRIMOINE : /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL : cat. 0 +4

parcelle potentiellement polluée en étude  
ou en traitement

### PHOTOS



### DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION

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



# 1.B LABO DE LANGUE, JEU ET TRAVAIL

## PROJET

### PROGRAMME À RÉALISER

équipement collectif

### PROJET DE CONSTRUCTION

rénovation

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

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

### QUESTION PRIORITAIRE

grande hauteur sous plafond et  
prévoir une mezzanine partielle

puisque le bâtiment ne sera pas détruit,  
aucun assainissement n'est prévu

### EMPRISE AU SOL

488 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

488 m<sup>2</sup> + 200 m<sup>2</sup> (mezzanine)

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

### GABARIT

R + T

### IMAGE



**1.B** LABO DE LANGUE, JEU ET TRAVAIL

PROJETS DE RÉFÉRENCE



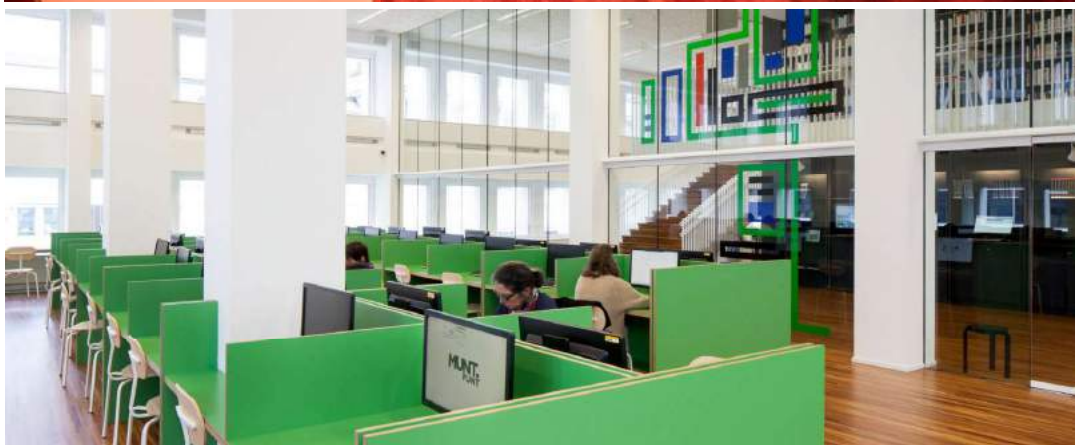
Garage à manger + Pèle-Mêle (Elsene, Belgique) | protOtype  
*Un ancien atelier d'un garage-Mazda lié a une librairie seconde main*



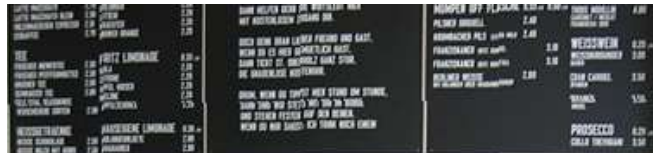
Cook & Book (Woluwe-Saint-Lambert, Belgique) | Antiques & Design et Delacroix & Friant  
*Un projet axé autour du livre avec des espaces thématiques.*

**1.B LABO DE LANGUE, JEU ET TRAVAIL**

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Muntpunt (Bruxelles, Belgique) | B-Architecten  
Une maison ouverte, un forum, une bibliothèque d'expériences



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

## GÉNÉRAL

## PROJET D'INVESTISSEMENT

## PROJET À INITIER

## DESCRIPTION

Le projet vise à réaliser un programme mixte de logements (*repris dans l'opération 1.C2*), emploi et culture. Le projet est en relation avec le jardin d'hiver et le café de lecture. Le projet consiste en un rez-de-chaussée très haut avec de l'espace pour de plus petits ateliers destinés à l'économie ou à l'activité artisanale. De préférence des ateliers où les visiteurs peuvent travailler eux-mêmes (p.ex. fablab, klimop, atelier de soudage, de menuiserie, ...) On songe à un système modulaire avec éventuellement des mezzanines. D'autres fonctions pourraient se greffer sur ce système comme un local pour un mouvement de jeunesse, ...

Il devient une pépinière d'activités et d'animations, de culture et de créativité. L'interaction entre le jardin d'hiver et les ateliers est très importante. Le jardin d'hiver reçoit ainsi des façades actives et animées.

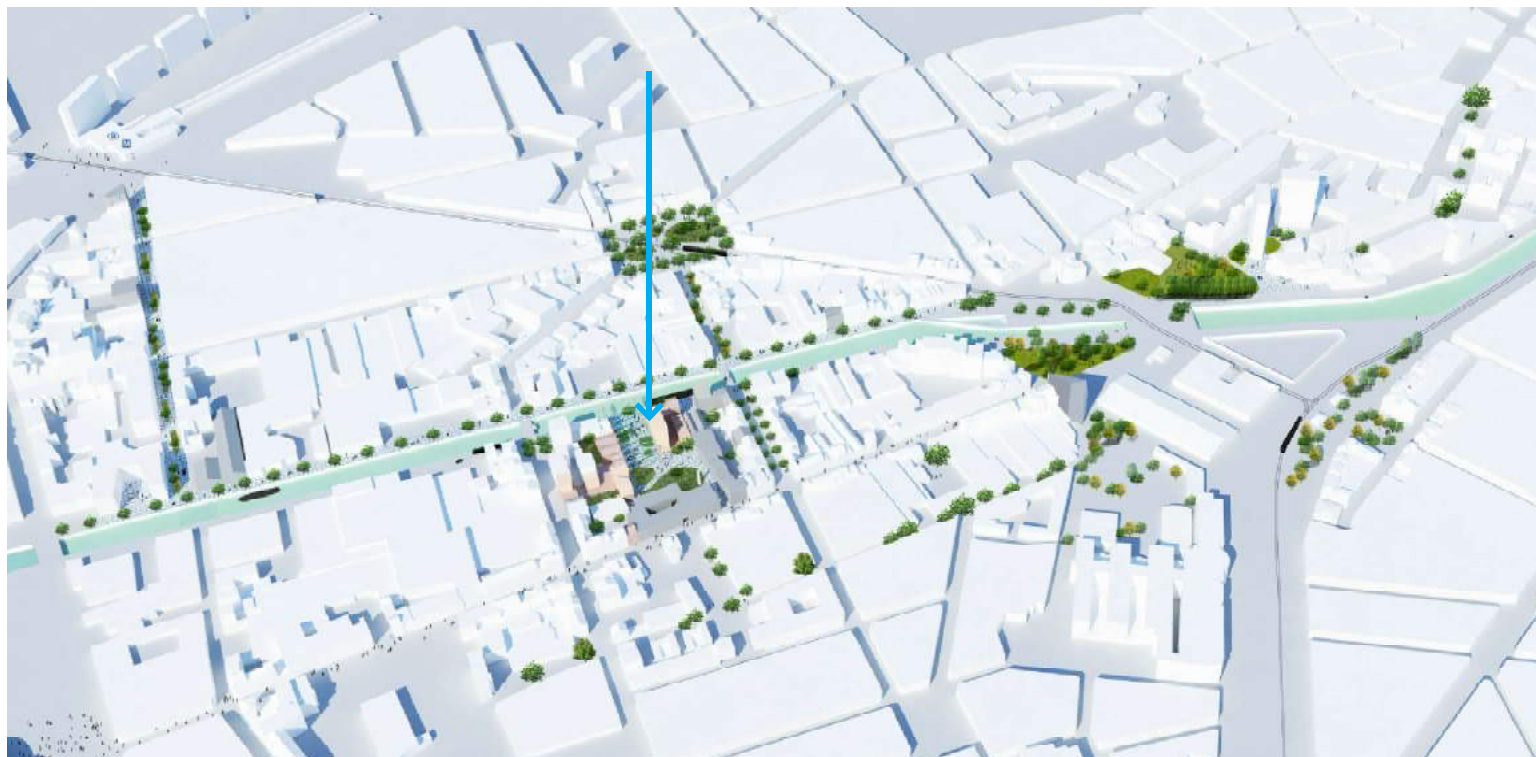
Le trajet de participation de Jes!, qui est en ce moment en cours dans le cadre du CQD (opération 9.B), générera le fond pour la concrétisation du projet. Les conclusions du trajet de participation de Jes! seront intégrées dans le cahier des charges du concours de projets.

Aux étages sont prévus des logements *dans opération 1.C2*.

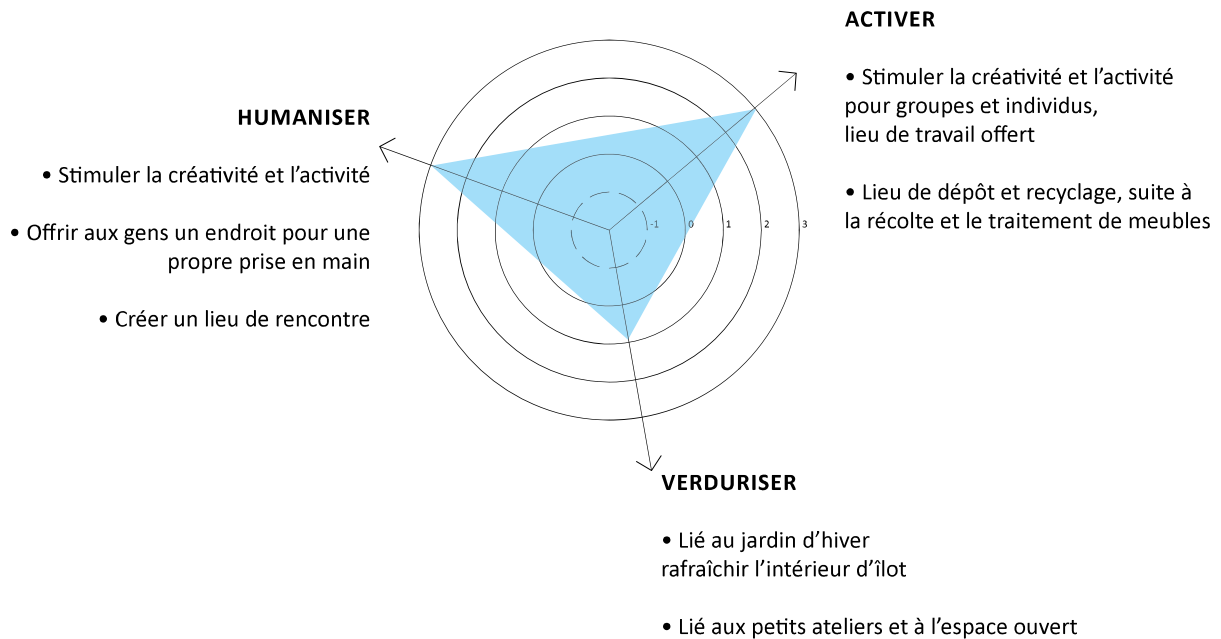
La réalisation du projet suppose la démolition des bureaux à côté de la grande halle.

L'acquisition de la parcelle entière est prévue dans le budget de cette opération. La partie de la parcelle située le plus à l'arrière fait par contre partie de l'opération 1.A2.

## LOCALISATION



OBJECTIFS



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Achat des parcelles concernées
- Organiser une bonne gestion.

RECOMMANDATIONS

- Discuter avec le propriétaire de la parcelle C2, éventuellement de ne pas acheter l'habitation, à condition que celle-ci soit rénovée.
- L'opération s'inscrit dans le cadre du Plan communal d'énergie et du Contrat logement de la Commune.

FINANCIER (division voir tableaux financier)

- Région . %
- Commune . %
- Beliris . %
- Autre . %

RÉALISATION

ACTEURS

Beliris Avenant 11, Alliance Habitat

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

NR. DE PROJET

TITRE

**1.C1** ATELIERS

SITUATION EXISTANTE

**ADRESSE**

Quai de l'industrie 79

**NR. DE CADASTRE**

division 3, section B, n° 943 h<sup>30</sup>

**PROPRIÉTAIRE**

Société SATRAD

**AFFECTATION**

commerce de voiture

**ÉTAT**

relativement bon

**EXPLOITANT**

Liste reprise en annexe

**OCCUPANTS**

Liste reprise en annexe

**SUPERFICIE DU TERRAIN**

700 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONSTRUITE HORS SOL**

398 m<sup>2</sup>

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

57 %

**GABARIT**

VARIABLE

**STATUT JURIDIQUE**

PRAS: Zone de forte mixité

PPAS:

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

accordée

PATRIMOINE :

inventaire industriel (AAM)

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 0 parcelle potentiellement polluée

**PHOTOS**



**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

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

NR. DE PROJET

TITRE

**1.C1**

**ATELIERS**

**PROJET**

**PROGRAMME À RÉALISER**

500 m<sup>2</sup> atelier (rez-de-chaussée haut)

**PROJET DE CONSTRUCTION**

destruction + projet de construction

**PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

**QUESTION PRIORITAIRE**

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

**IMAGE**



**SCHÉMA / PLANS**

**EMPRISE AU SOL**

500 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONTRUITE HORS SOL**

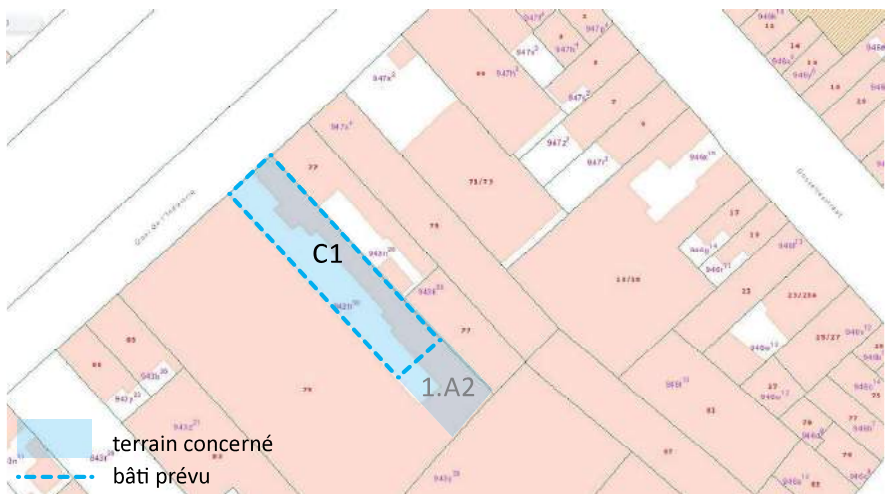
500 m<sup>2</sup>

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

71 %

**GABARIT**

Rez-de-chaussée



Remarque : le projet ne comprend pas l'ensemble du projet C1. Les parties de la parcelle situées le plus à l'arrière sont reprises dans le projet d'initiation 1.A2 Espace public.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



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



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



PROJETS DE RÉFÉRENCE



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



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

## PROJETS DE RÉFÉRENCE

### PROJET D'INVESTISSEMENT

### PROJET À INITIER

#### DESCRIPTION

Cette opération consiste de trois parties:

A nouvelle construction sur les ateliers repris dans opération 1.C1

B rénovation maison de maître

C rénovation maison de maître

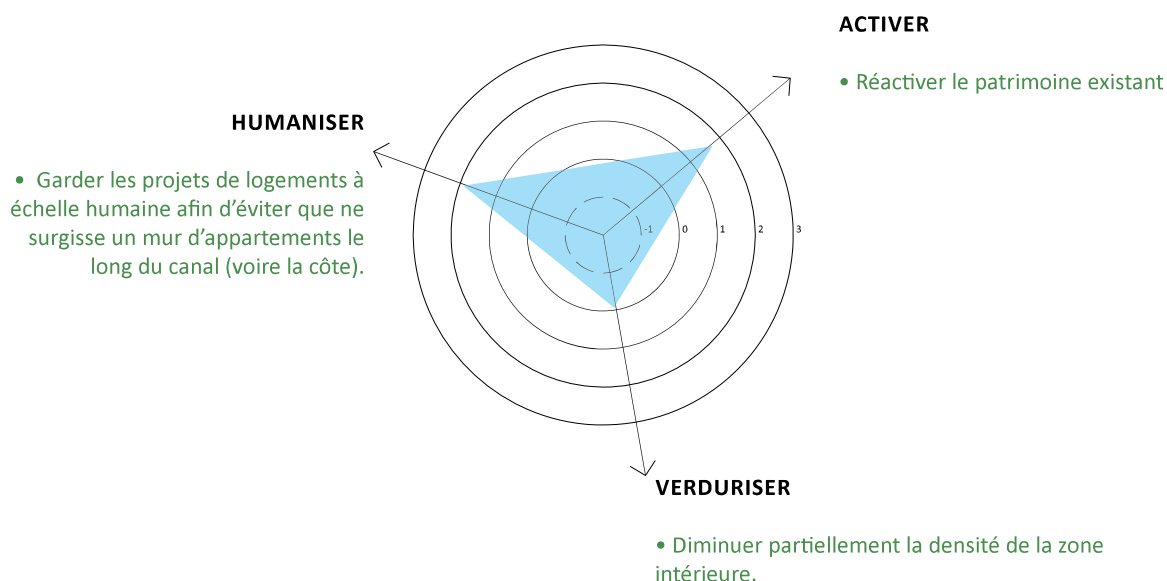
Les maisons de maître aux parties B et C côté rue du Quai de l'Industrie sont conservées. Elles nécessitent cependant une rénovation approfondie. Elles constituent avec la nouvelle construction avoisinante un ensemble marquant le long de l'eau. Il est important de conserver la même petite maille le long du canal, surtout là où elle est déjà présente.

Cette opération comprend la rénovation de ces habitations avec l'aménagement des logements. L'acquisition des parcelles B et C entières sont répartie sur le budget des opérations 1C2, 1C3 & 1C4. La partie des parcelles située la plus à l'arrière fait partie de l'opération 1.A2. L' acquisition de la parcelle A est prévue dans l'opération 1.C1

#### LOCALISATION



PROJETS DE RÉFÉRENCE



CONDITIONS DE RÉUSSITE

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

RECOMMANDATIONS

- Se concerter avec le propriétaire de la parcelle au n° 75 afin, éventuellement, de ne pas l'acquérir à condition que celle-ci soit rénovée.
- Le projet s'inscrit dans la convention logement communal et répond au plan d'énergie communal.

FINANCIER (division voir tableaux financier)

|           |     |
|-----------|-----|
| - Région  | . % |
| - Commune | . % |
| - Beliris | . % |
| - Autre   | . % |

RÉALISATION

ACTEURS

Beliris Avenant 11, Alliance Habitat

PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

NR. DE PROJET TITRE

# 1.C2 LOGEMENTS

## SITUATION EXISTANTE

### ADRESSE

- A Quai de l'Industrie 79
- B Quai de l'Industrie 75
- C Quai de l'Industrie 77

### NR. DE CADASTRE

- A division 3, section B, n° 943 h<sup>30</sup>
- B division 3, section B, n° 947 s<sup>4</sup>
- C division 3, section B, n° 943 n<sup>26</sup>

### PROPRIÉTAIRE

- A Société SATRAD
- B Société SATRAD
- C Société IMONOE

### AFFECTATION

commerce de voiture

### ÉTAT

relativement bon

### EXPLOITANT

Liste reprise en annexe

### OCCUPANTS

Liste reprise en annexe

### SUPERFICIE DU TERRAIN

- A 700 m<sup>2</sup>
- B 142 m<sup>2</sup>
- C 120 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRUITE HORS SOL

- A 398 m<sup>2</sup>
- B 640 m<sup>2</sup>
- C 360 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

- A 57 %
- B 100 %
- C 100 %

### GABARIT

- A Variable
- B R + 3 + T
- C R + 2 + T

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : Zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

A accordée

B aucune demande de licence récente

C accordée

PATRIMOINE :

A inventaire industriel (AAM)

B inventaire industriel (AAM)

C inventaire industriel (AAM)

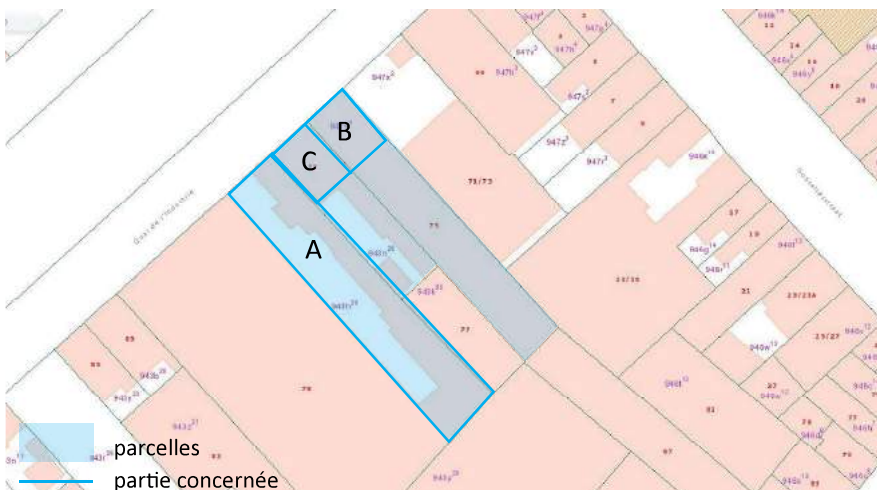
L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

A cat. 0, parcelle potentiellement polluée

B cat. 0, parcelle potentiellement polluée

C cat. 0, parcelle potentiellement polluée

### PHOTOS



### DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION

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

**1.C2** LOGEMENTS

**PROJET**

**PROGRAMME À RÉALISER**

- A 945 m<sup>2</sup> habitation > 8 logements
- B 640 m<sup>2</sup> habitation > 6 logements
- C 360 m<sup>2</sup> habitation > 3 logements

**PROJET DE CONSTRUCTION**

- A destruction + projet de construction
- B rénovation maison de maître
- C rénovation maison de maître

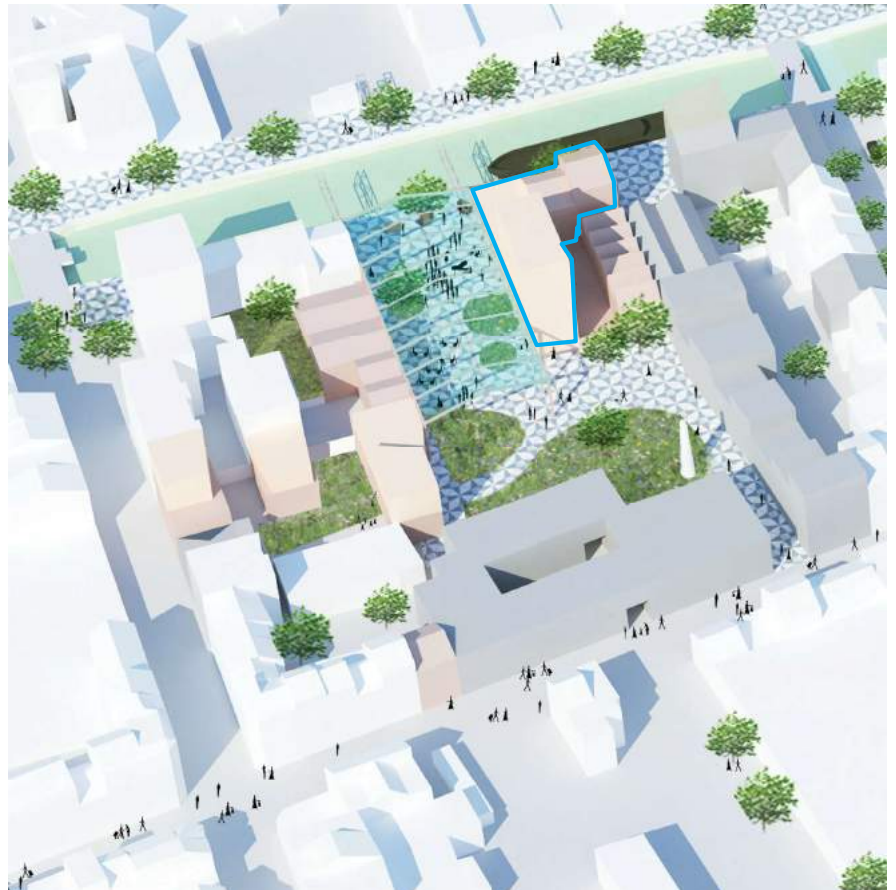
**PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION**

- A commune de Molenbeek-Saint-Jean
- B privé
- C investisseur privé

**QUESTION PRIORITAIRE**

Maximiser le nombre de logements pour A. Dans la maison de maître C, le passage vers l'arrière doit être conservé. Celui-ci relie la rue avec la cour collective (opération 1.C3).

**IMAGE**



**SCHÉMA / PLANS**

**EMPRISE AU SOL**

- A 500 m<sup>2</sup>
- B 142 m<sup>2</sup>
- C 120 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONTRUITE HORS SOL**

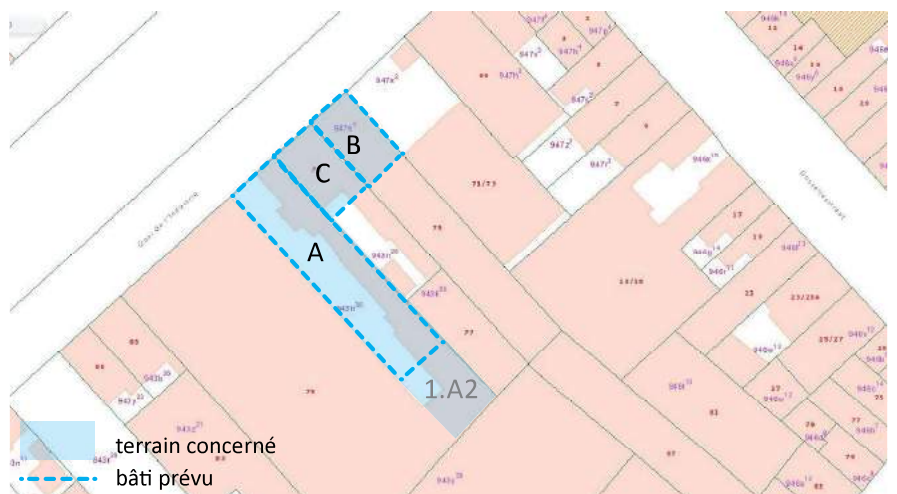
- A 945 m<sup>2</sup>
- B 640 m<sup>2</sup>
- C 360 m<sup>2</sup>

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

- A 71%
- B 100%
- C 100%

**GABARIT**

- A R (prévu dans opération 1.C1) + 2
- B R+3+T
- C R+2+T



Remarque : le projet ne comprend pas l'ensemble du projet C2. Les parties de la parcelle situées le plus à l'arrière sont reprises dans le projet d'initiation 1.A2 Espace public. Le rez-de-chaussée de partie A est repris dans l'opération 1.C1.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



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



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

PROJETS DE RÉFÉRENCE



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

## PROJETS DE RÉFÉRENCE

### DESCRIPTION

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

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

Cette opération comprend l'aménagement de la cour collective. L'acquisition de l'ensemble des parcelles est répartie sur le budget des opérations 1.C2, 1.C3 & 1.C4. La partie des parcelles située le plus à l'arrière fait partie de l'opération 1.A2.

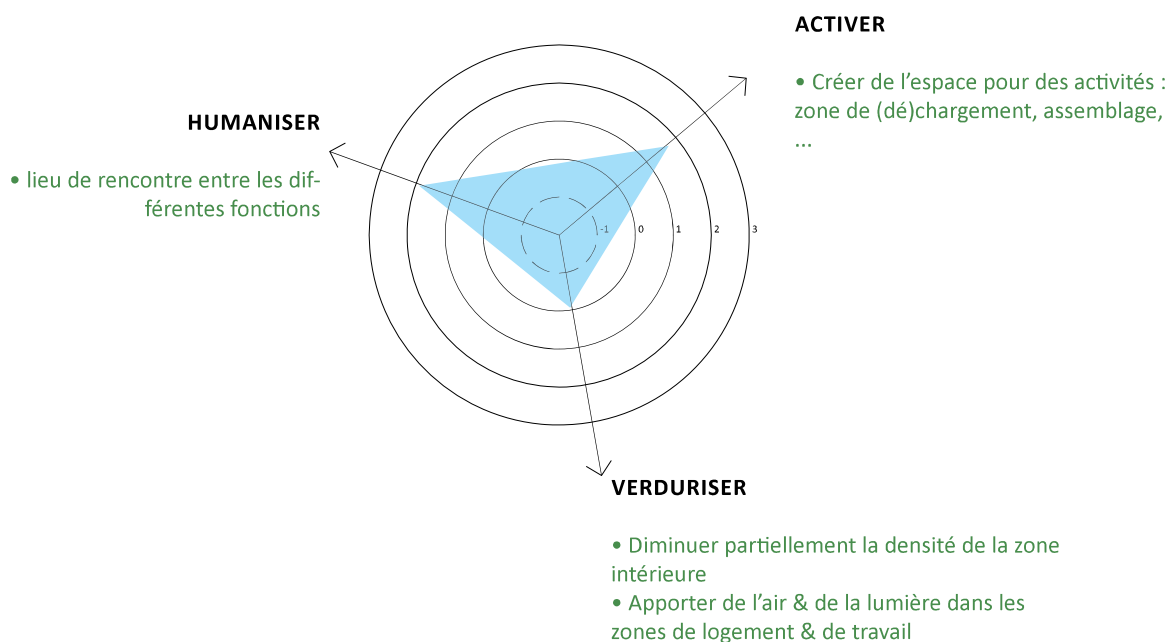
### LOCALISATION





# 1.C3 COUR COLLECTIF

## PROJETS DE RÉFÉRENCE



### CONDITIONS DE RÉUSSITE

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

### RECOMMANDATIONS

- Se concerter avec le propriétaire des parcelles afin, éventuellement, de ne pas acquérir l'habitation à condition que celle-ci soit rénovée.
- Le projet s'inscrit dans la convention logement communal et répond au plan d'énergie communal.

### FINANCIER (division voir tableaux financier)

|           |     |
|-----------|-----|
| - Région  | . % |
| - Commune | . % |
| - Beliris | . % |
| - Autre   | . % |

### RÉALISATION

#### ACTEURS

Beliris Avenant 11

#### PORTEUR DE PROJET

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

NR. DE PROJET TITRE

**1.C3** COUR COLLECTIF

SITUATION EXISTANTE

**ADRESSE**

Quai de l'Industrie 77

**NR. DE CADASTRE**

division 3, section B, n° 943 k<sup>30</sup>, n° 943 n<sup>26</sup>

**PROPRIÉTAIRE**

Société IMMONOE

**AFFECTATION**

commerce de voiture

**ÉTAT**

relativement bon

**EXPLOITANT**

Liste reprise en annexe

**OCCUPANTS**

Liste reprise en annexe

**SUPERFICIE DU TERRAIN**

300 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONSTRuite HORS SOL**

750 m<sup>2</sup>

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

70 %

**GABARIT**

VARIABLE

**STATUT JURIDIQUE**

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION : ne pas accordée

PATRIMOINE : /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 0

parcelle potentiellement polluée

**PHOTOS**



**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

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

NR. DE PROJET

TITRE

## 1.C3 COUR COLLECTIF

### PROJET

#### PROGRAMME À RÉALISER

Cour collective pour la production et le développement de l'opération 1.C1 en 1.C4

#### PROJET DE CONSTRUCTION

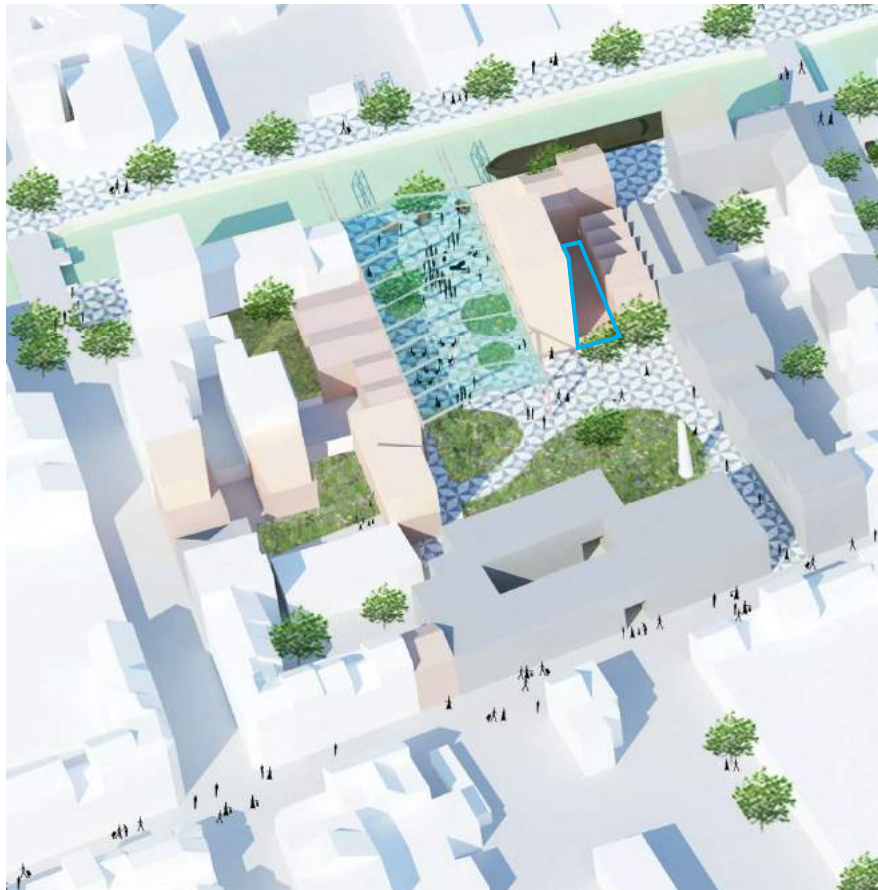
Démolition et aménagement de la cour

#### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Espace extérieur privé lié aux projets avoisinants

#### QUESTION PRIORITAIRE

#### IMAGE



#### SCHÉMA / PLANS

#### EMPRISE AU SOL

300 m<sup>2</sup>

#### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

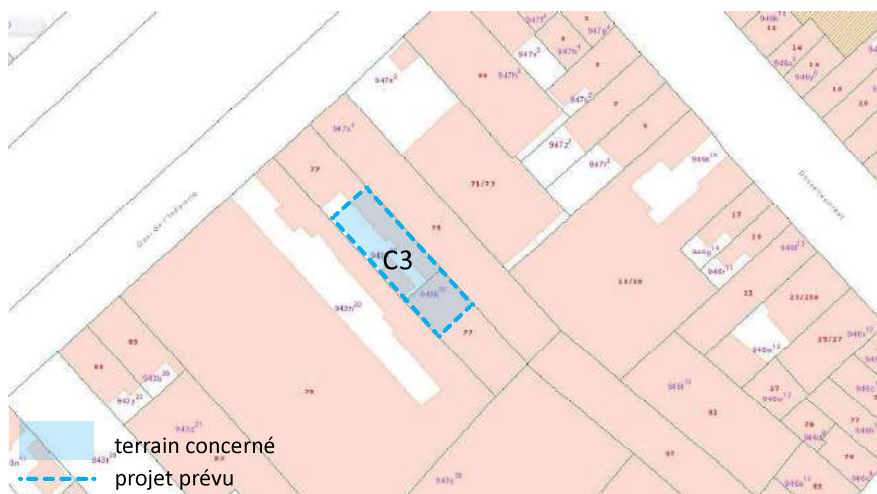
0 m<sup>2</sup>

#### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

0 %

#### GABARIT

Ne s'applique pas



PROJETS DE RÉFÉRENCE



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



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

PROJETS DE RÉFÉRENCE



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



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

## GÉNÉRAL

## PROJET D'INVESTISSEMENT

## PROJET À INITIER

## DESCRIPTION

Le projet prévoit la reconversion de 1 bâtiment d'entrepôt (actuellement commerce automobile) en ateliers. Le projet est associé au souhait d'aménager une Recyclerie où de vieux matériaux seraient collectés avant d'être recyclés. Les vieux matériaux sont recyclés dans les ateliers en produits neufs qui peuvent à nouveau être présentés à la vente. La Recyclerie se concentre en premier lieu sur la récupération des matériaux en provenance des secteurs de la culture, des médias et de la publicité. L'installation d'une telle activité dans ce bâtiment d'entrepôt existant confère une nouvelle dynamique et identité au site et est susceptible d'attirer des activités semblables dans les environs.

Un exemple d'une activité qui pourrait s'y établir est le projet 1.E1 Klimop - projet de recyclage de meubles. D'autres projets pourraient être un atelier pour la Zinnekeparade, un entrepôt pour la logistique douce (projet SU1.E2), repair café, art scenic, designpoint, ...

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

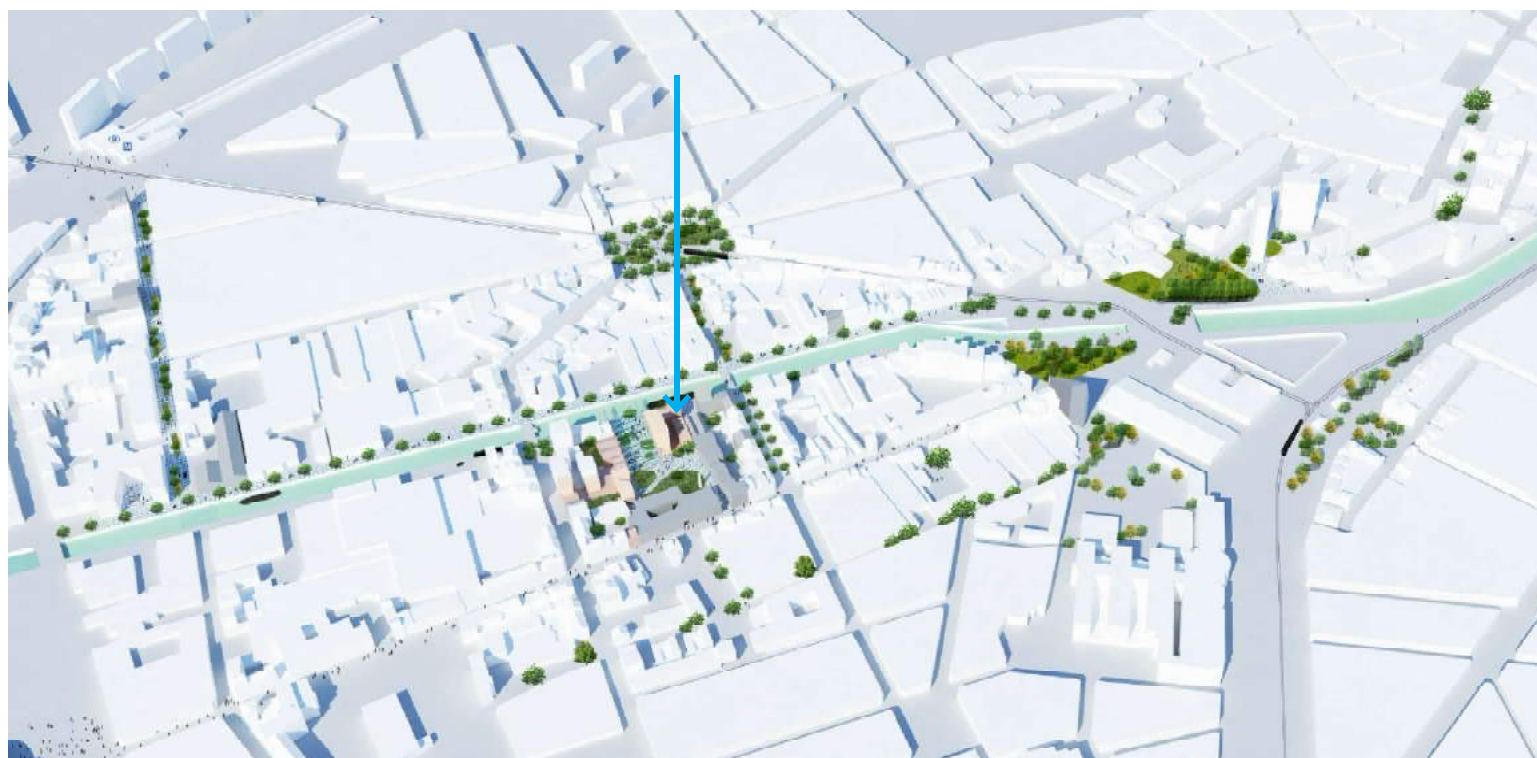
Le projet est élaboré en collaboration avec Bruxelles Environnement, l'Alliance Emploi-Environnement et des chercheurs de l'ULB (projet TURAS).

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

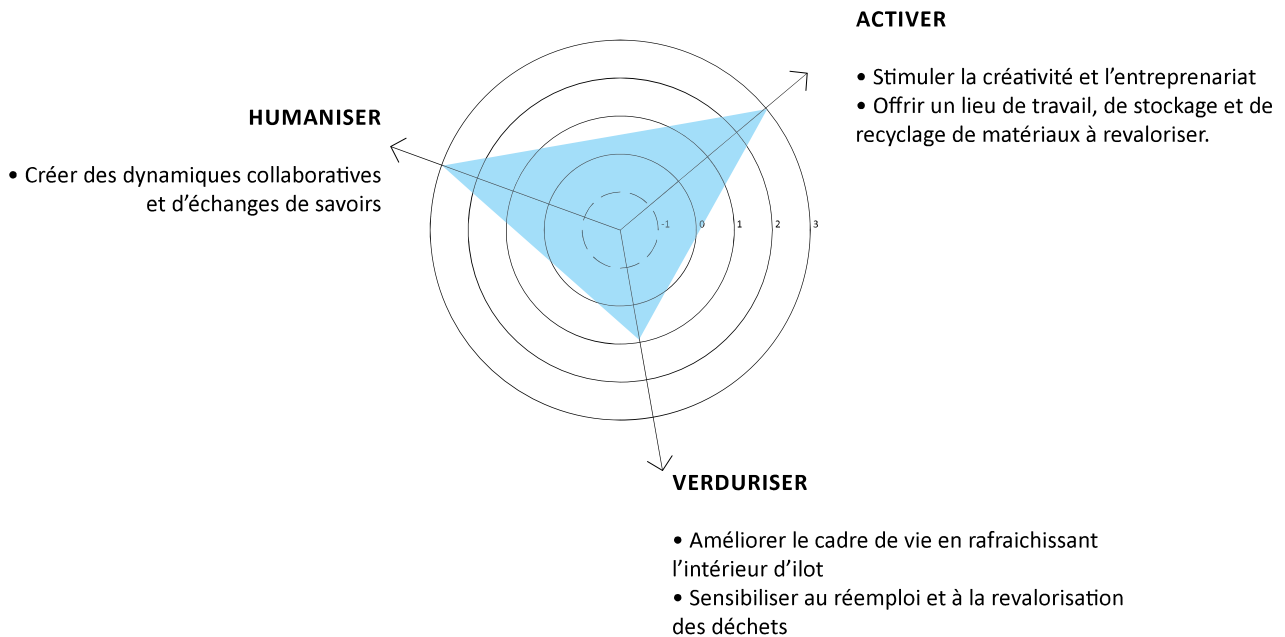
Le parvis de la parcelle E est maintenu car il peut servir d'espace de livraison. La maison de maître située le long du canal sur la parcelle D est plutôt en mauvais état, mais est déterminante pour l'image du front de façades le long du quai de l'Industrie. Une rénovation de cette habitation – qui fait partie de l'inventaire de AAM – est dès lors conseillée.

On peut également examiner si une partie des ateliers pourraient provisoirement être utilisée en attendant la rénovation. Ici aussi, le trajet de participation de Jes! peut être conduit dans le cadre du CQD (opération 9.B) et générer du fond.

## LOCALISATION



**OBJECTIFS**



**CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Acquisition de la parcelle ou bonne collaboration avec les propriétaires.
- Collaboration avec les différentes instances/ personnes concernées par l'opération (Commune, IBGE, ULB,...)
- Mise en place d'un mode de gestion de l'infrastructure innovante et collaborative

**RECOMMANDATIONS**

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

**FINANCIER** (division voir tableaux financier)

- Région . %
- Commune . %
- Beliris . %
- Autre . %

**RÉALISATION**

**ACTEURS**

Beliris Avenant 11 | Le projet sera élaboré en collaboration avec Bruxelles Environnement, l'alliance Emploi-Environnement et des chercheurs de l'ULB (projet TURaS).

**PORTEUR DE PROJET**

Bruxelles Environnement

NR. DE PROJET TITRE

**1.C4 RECYCLERIE**

**SITUATION EXISTANTE**

**ADRESSE**

Quai de l'industrie 75

**NR. DE CADASTRE**

division 3, section B, n° 947 s<sup>4</sup>

**PROPRIÉTAIRE**

Société SATRAD

**AFFECTATION**

commerce de voiture

**ÉTAT**

relativement bon

**EXPLOITANT**

Liste reprise en annexe

**OCCUPANTS**

Liste reprise en annexe

**SURFACE DU TERRAIN**

298 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONSTRuite HORS SOL**

745 m<sup>2</sup>

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

100%

**GABARIT**

R + 1 + T

**STATUT JURIDIQUE**

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

aucune demande de licence récente

PATRIMOINE : /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 0

parcelle potentiellement polluée

**PHOTOS**



**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**

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



NR. DE PROJET TITRE

**1.C4** RECYCLERIE

PROJET

**PROGRAMME À RÉALISER**

ateliers

**PROJET DE CONSTRUCTION**

rénovation ateliers

**PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION**

Bruxelles Environnement

**QUESTION PRIORITAIRE**

**IMAGE**



**SCHÉMA / PLANS**

**EMPRISE AU SOL**

264 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONTRUITE HORS SOL**

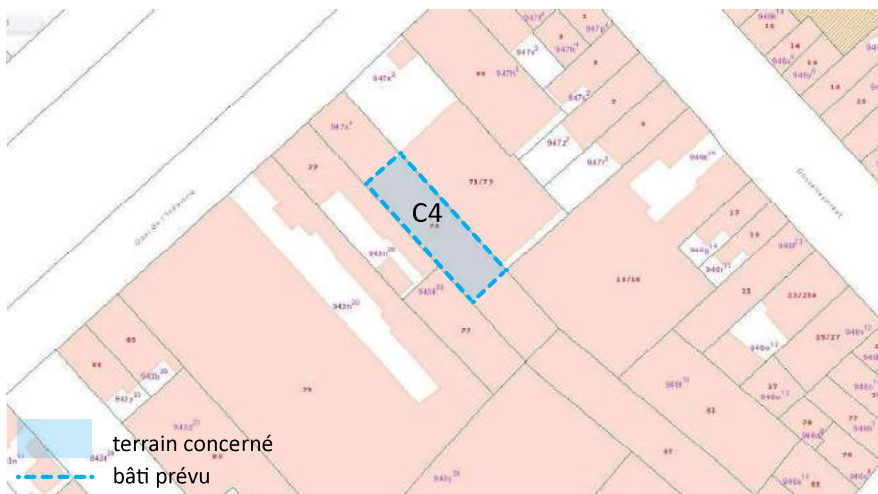
660 m<sup>2</sup>

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

100%

**GABARIT**

R + 1 + T



PROJETS DE RÉFÉRENCE



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



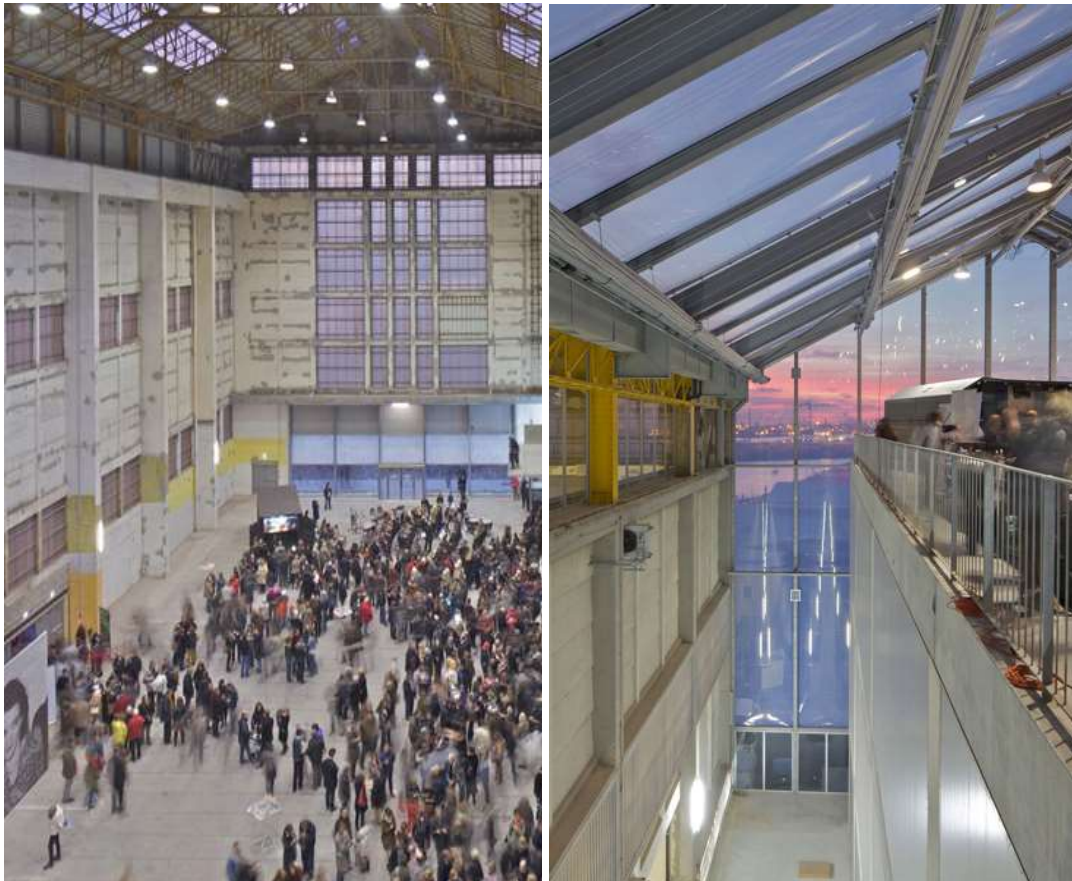
798 Art District (Beijing, Chine) | © Charlie fong  
*Communauté artistique dans des vieux bâtiments militaires.*

PROJETS DE RÉFÉRENCE



FRAC (Adinkerque, France) | Lacaton & Vassal

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



FRAC (Adinkerque, France) | Lacaton & Vassal

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

**1.E1 MEUBLES DE RECYCLAGE KLIMOP****GÉNÉRAL****PROJET D'INVESTISSEMENT****PROJET À INITIER****DESCRIPTION**

Klimop est un atelier au sein de la structure de l'Atelier Groot Eiland. L'asbl Atelier Groot Eiland (abréviation: AGE) est une association pour la formation, l'expérience professionnelle et l'emploi social (soins par le travail). Elle a comme mission de réaliser le « droit au travail ». Le groupe-cible est essentiellement constitué de demandeurs d'emploi, de chômeurs de longue durée bruxellois, défavorisés et sans formation.

« Klimop » est un projet de formation et d'expérience professionnelle où les employés sont formés pour devenir menuisiers (auxiliaires). Les compétences et techniques de base sont enseignées par étapes à l'atelier en réalisant des petits meubles sur mesure. Dès que possible les connaissances sont appliquées dans la pratique plus complexe. Outre la formation technique, on accorde une grande attention à l'apprentissage de bonnes attitudes de travail : la ponctualité, apprendre à travailler ensemble, apprendre à accepter la critique, ...

Le projet « menuiserie » est une extension de « Klimop ». Le nouveau projet vise à collecter, stocker et traiter toutes sortes de « déchets de bois » (palettes, vieux meubles,...) afin de fabriquer de nouveaux meubles et de les vendre aux clients (particuliers, organisations, ...). Ceci cadre dans la mission actuelle de l'asbl. Le but est surtout d'offrir des chances de formation complémentaires et d'offrir une expérience professionnelle avec comme objectif final de trouver un emploi sur le marché de l'emploi régulier. Grâce à une période d'étude (dans le cadre de Alliance Emploi-Environnement) on a observé que le marché se montre de plus en plus intéressé par les meubles en bois recyclé, et donc probablement par des ouvriers expérimentés dans la « recup ».

Le projet entend s'établir dans son propre atelier (+/- 150m<sup>2</sup>) dans le périmètre du contrat de quartier avec :

- un point de collecte : pour trier les déchets de bois, traiter et stocker les parties utiles, ...
- un atelier de production : pour fabriquer des meubles sur mesure pour les clients, à partir des déchets de bois à partir d'un catalogue de projets possibles ... avec le groupe-cible d'employés (art.60 / les PTP ).
- un bureau : pour accueillir les clients potentiels, rédiger des offres, ...
- éventuellement un point de vente : pour exposer les concepts possibles, vendre directement certaines pièces plus petites de mobilier ...

Dans le cadre du CQD, le budget est prévu pour un personnel d'accompagnement. Ceci correspond à 1 ETP pendant 4 ans.

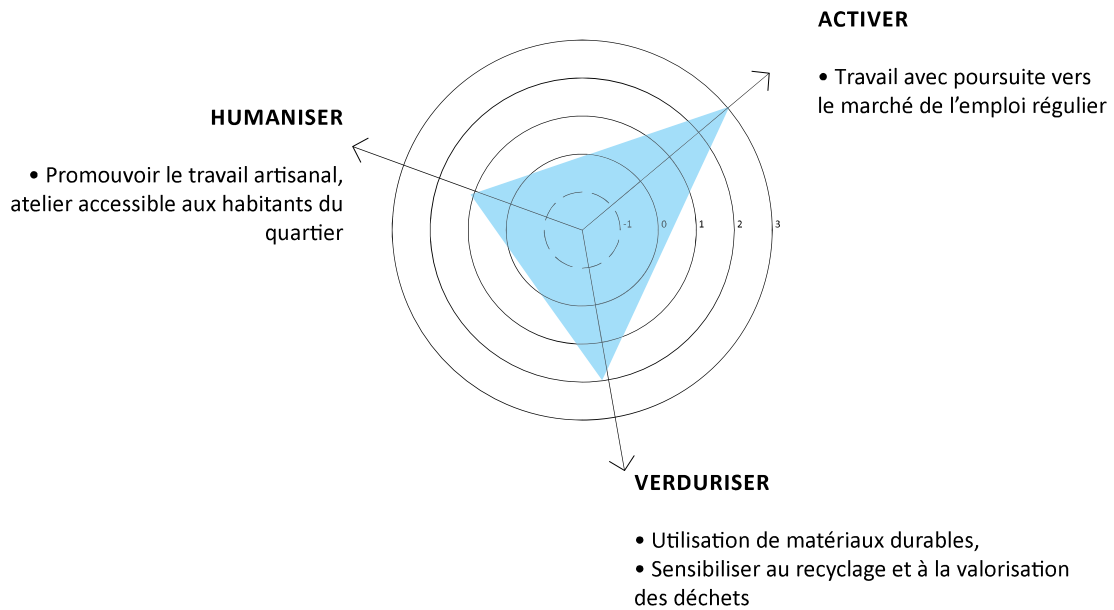
Les premières années, il pourra travailler sur la localisation actuelle, ensuite, l'activité pourrait déménager à la Recyclerie. (Projet à initier SU1.DE).

Lors d'un déménagement vers ce site, l'atelier serait partiellement ouvert au quartier. Un certain nombre de machines pourront à certains moments être utilisées par les habitants du quartier. L'objectif est associé à l'intégration du projet dans le programme de base du CQD.

**LOCALISATION**

**1.E1 MEUBLES DE RECYCLAGE KLIMOP**

**OBJECTIFS**



**CONDITIONS DE RÉUSSITE**

- Communication active et sensibilisation autour de la formation, de la revalorisation des déchets de bois et de la vente des produits réalisés
- Collaboration étroite et efficace entre les différents partenaires (Antenne de quartier, futur gestionnaire du labo langue, jeux et travail,...)
- Relier ce projet avec le projet à initier SU1.DE
- Pérennisation des activités après le CQD

**RECOMMANDATIONS**

**FINANCIER** (division voir tableaux financier)

- Région . %
- Commune . %
- Beliris . %
- Autre . %

**RÉALISATION**

**ACTEURS**

.

PORTEUR DE PROJET  
Atelier Groot Eiland

**1.E1** MEUBLES DE RECYCLAGE KLIMOP

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Six Dogs Garden (Athènes, Grèce) | Point Supreme Architects  
Centre culturel, dans le centre d'Athènes, renvoie le site à son état naturel.



Construsine (Vienne, Autriche) | Johanna Dehio & Dominik Hehl  
Cuisine temporaire ouverte au public, construction des meubles avec des donations, des matériaux recyclés.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Klimop (Molenbeek, Belgique) | © Atelier Groot Eiland  
*Atelier où on réalise des meubles à partir des déchets de bois du quartier.*



Klimop (Molenbeek, Belgique) | © Atelier Groot Eiland  
*Un mobilier très divers : tables, chaises, bancs.*

### GÉNÉRAL

#### PROJET D'INVESTISSEMENT

#### PROJET À INITIER

### DESCRIPTION

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

La mise à disposition est soumise à des conditions particulières concernant la vente et le projet de construction. Seront respectés : la qualité du projet, le type de gestion, le prix proposé et la planification du projet.

Le projet comprend la rénovation et l'extension de l'immeuble, de sorte qu'il puisse, en fonction du projet, abriter minimum 12 logements.

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

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

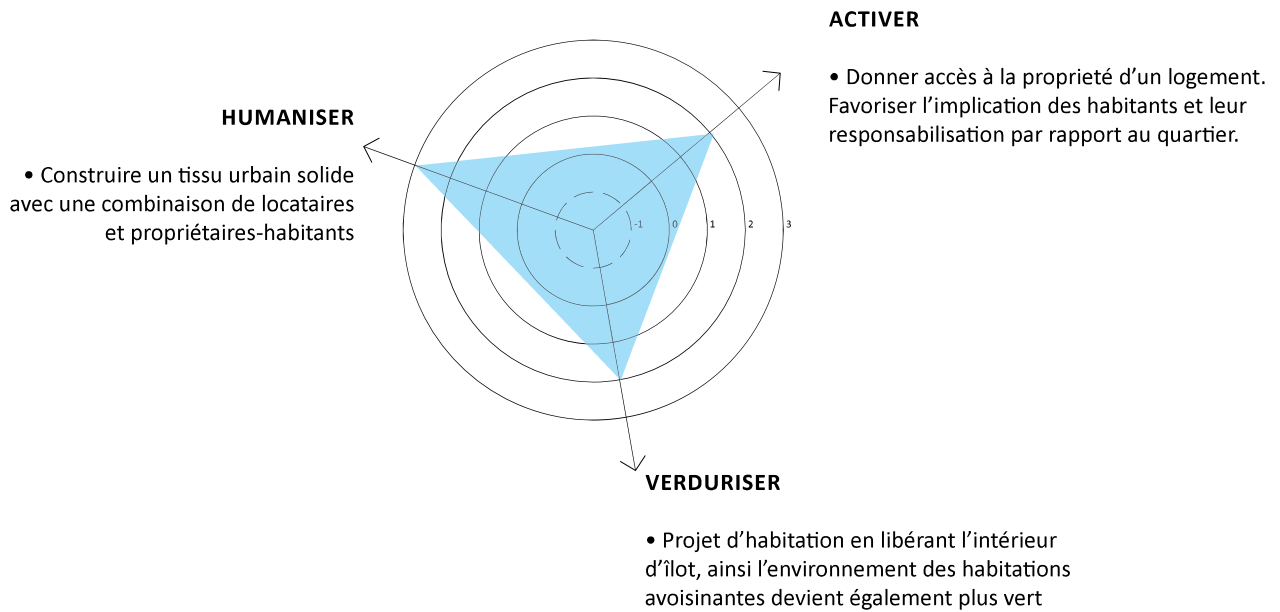
### LOCALISATION





**1.F1** **LOGEMENTS LIVERPOOL**

**OBJECTIFS**



**CONDITIONS DE RÉUSSITE**

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

**RECOMMANDATIONS**

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

**FINANCIER** (division voir tableaux financier)

- Région . %
- Commune . %
- Beliris . %
- Autre . %

**RÉALISATION**

**ACTEURS**

Privé par revente

**PORTEUR DE PROJET**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

NR. DE PROJET TITRE

# 1.F1 LOGEMENTS LIVERPOOL

## SITUATION EXISTANTE

### ADRESSE

Rue de Liverpool 24

### NR. DE CADASTRE

afdeling 3, sectie B, n° 943 y<sup>30</sup>

### PROPRIÉTAIRE

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

### USAGE

immeuble industriel vide

### ÉTAT

à rénover

### EXPLOITANT

Liste reprise en annexe

### OCCUPANTS

Liste reprise en annexe

### SUPERFICIE DU TERRAIN

595 m<sup>2</sup>

### SURFACE CONSTRuite HORS SOL

1311 m<sup>2</sup>

### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

100 %

### GABARIT

R + 2

### STATUT JURIDIQUE

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

aucune demande de licence récente

PATRIMOINE :

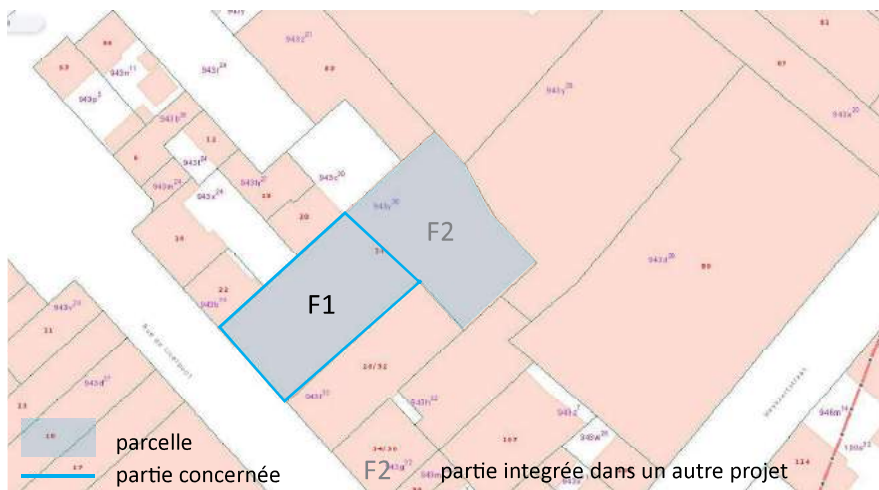
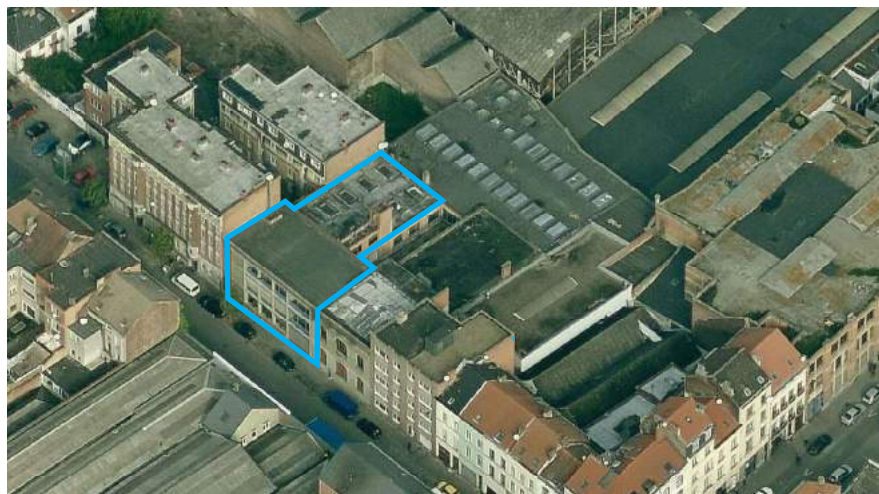
inventaire industriel (AAM)

(seulement le bâtiment avant)

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 3 parcelle polluée sans risque

### PHOTOS



### DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION

NR. DE PROJET TITRE

**1.F1** LOGEMENTS LIVERPOOL

PROJET

**PROGRAMME À RÉALISER**

minimum 12 entités d'habitation de grandeur variable

**PROJET DE CONSTRUCTION**

projet de démolition et reconstruction

**PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION**

à étudier

**QUESTION PRIORITAIRE**

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

**IMAGE**



**SCHÉMA / PLANS**

**EMPRISE AU SOL**

F1 210 m<sup>2</sup>  
F1' 185 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONTRUITE HORS SOL**

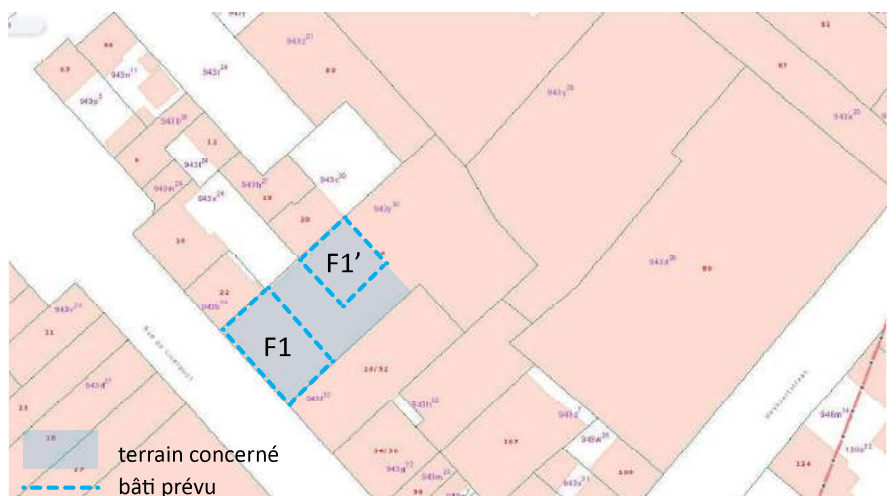
F1 1035 m<sup>2</sup>  
F1' 620 m<sup>2</sup>

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

67%

**GABARIT**

F1 R + 5  
F1' R + 3



PROJETS DE RÉFÉRENCE



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



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

PROJETS DE RÉFÉRENCE



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



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

## GÉNÉRAL

## PROJET D'INVESTISSEMENT

## PROJET À INITIER

## DESCRIPTION

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

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

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

Ce projet a bénéficié d'une étude de faisabilité dans le cadre de l'opération 9.A slow urbanism. Une proposition avancée comprend 630 m<sup>2</sup> de rénovation et 450 m<sup>2</sup> d'extension.

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

## LOCALISATION



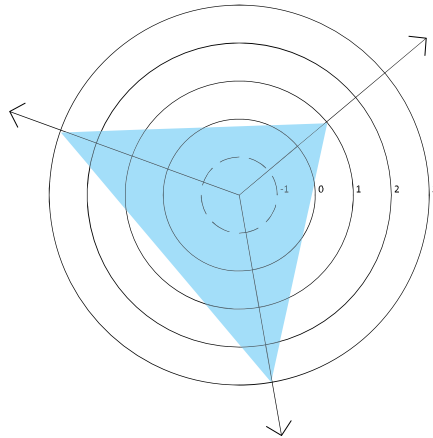
**OBJECTIFS**

**ACTIVER**

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

**HUMANISER**

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



**VERDURISER**

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

**CONDITIONS DE RÉUSSITE**

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

**RECOMMANDATIONS**

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

**FINANCIER** (division voir tableaux financier)

- Région . %
- Commune . %
- Beliris . %
- Autre . %

**RÉALISATION**

**ACTEURS**

FEDER, FEDER DEPOLLUTION, ONE - CERE

**PORTEUR DE PROJET**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

NR. DE PROJET TITRE

**1.F2** CRÈCHE

SITUATION EXISTANTE

**ADRESSE**

Rue de Liverpool 24

**NR. DE CADASTRE**

afdeling 3, sectie B, n° 943 y<sup>30</sup>

**PROPRIÉTAIRE**

Commune de Molenbeek-Saint-Jean  
(aperçu dans le cadre du DWC)

**AFFECTATION**

immeuble industriel vide

**ÉTAT**

très mauvais

**EXPLOITANT**

Liste reprise en annexe

**OCCUPANTS**

Liste reprise en annexe

**SUPERFICIE DU TERRAIN**

640 m<sup>2</sup>

**SURFACE CONSTRUITE HORS SOL**

1220 m<sup>2</sup>

**TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN**

100 %

**GABARIT**

G + 2

**STATUT JURIDIQUE**

PRAS : zone de forte mixité

PPAS :

LOTISSEMENT :

LICENCE D'EXPLOITATION :

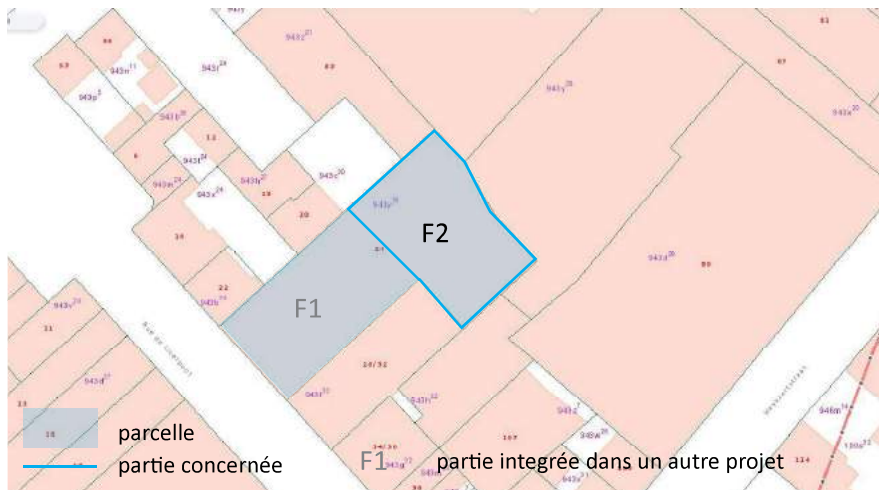
aucune demande de licence récente

PATRIMIONE : /

L'INVENTAIRE IBGE DU SOL :

cat. 3 parcelle polluée sans risque

**PHOTOS**



**DESCRIPTION SITUATION EXISTANTE / CONSTATATION**



NR. DE PROJET

TITRE

**1.F2**

**CRÈCHE**

## PROJET

### PROGRAMME À RÉALISER

crèche francophone 72 places

### PROJET DE CONSTRUCTION

transformation 630 m<sup>2</sup>

nouvelle construction 450 m<sup>2</sup>

### PROPRIÉTÉ + EXPLOITATION

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

### QUESTION PRIORITAIRE

lien entre la façade et l'espace public

### IMAGE



### SCHÉMA / PLANS

#### EMPRISE AU SOL

315 m<sup>2</sup>

#### SURFACE CONTRUITE HORS SOL

1080 m<sup>2</sup>

#### TAUX D'OCCUPATION DU TERRAIN

49 %

#### GABARIT

R + 3

