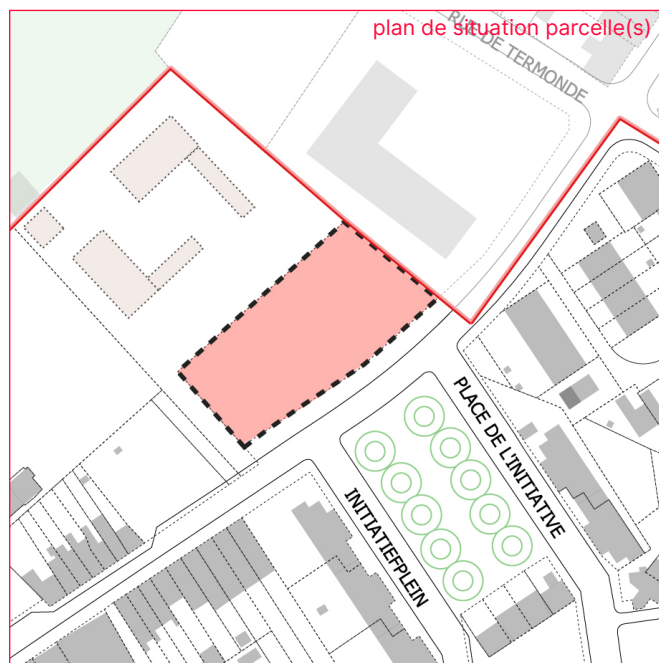




## · Maison des Initiatives et des Solidarités, logements innovants ·

- **Adresse :** Rue Openveld, parcelle en face de la place de l'Initiative
- **N° cadastre :** 369F
- **Superficie parcelle :** 1 999 m<sup>2</sup>
- **Usage actuel :** Parcelle 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 :** Privée



## 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).

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, ainsi que de services de proximité.

## 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.

En vue de compléter la mixité de fonctions et d'usages, des logements innovants, au sein des mêmes bâtiments, viendront diversifier l'offre du quartier, au même titre que des espaces communs d'activités et de services de proximité. Un potager inclusif, est à intégrer au projet, accessible aux personnes âgées ou en situation de handicap.

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

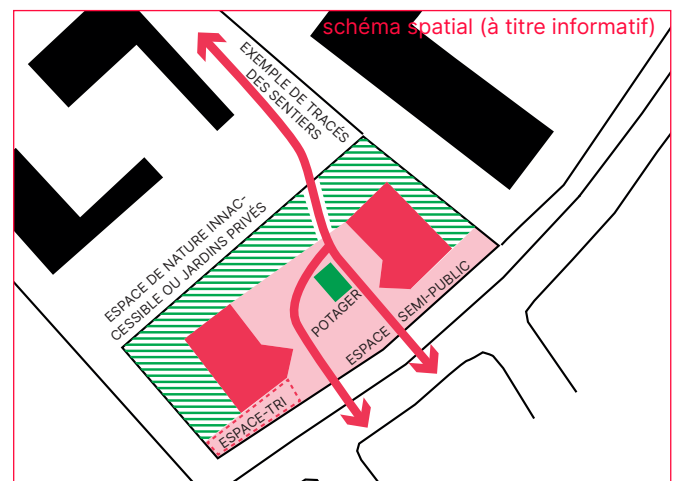
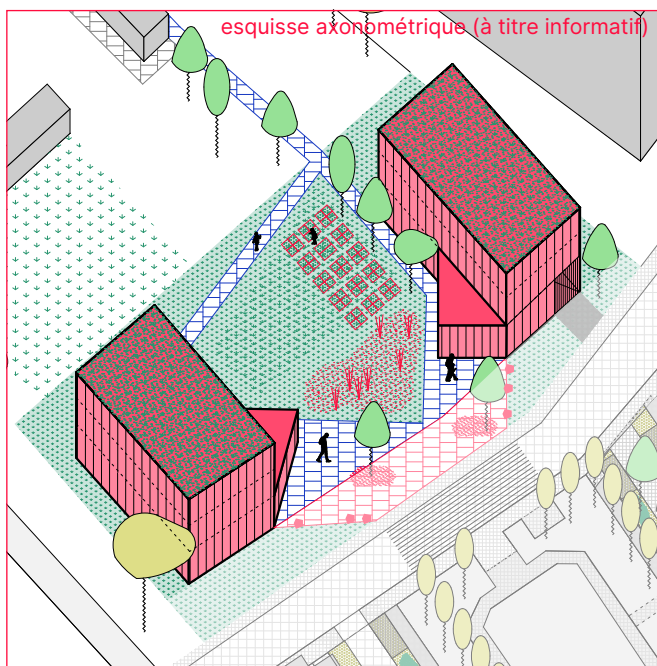
- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
  - **Partenariat :** CPAS de Berchem-Sainte-Agathe
  - **Superficie totale :** 2 085 m<sup>2</sup>  
Maison des Initiatives, Maison des solidarités, 8 à 12 logements, parking autos et vélos souterrain
  - **Affectation :**  
Maison des initiatives : 212 m<sup>2</sup>  
= Entreprise à but d'emploi: 212 m<sup>2</sup>
  - **Surfaces par usage :** Maison des solidarités : 243 m<sup>2</sup>
    - Salle communautaire: 100 m<sup>2</sup>
    - Locaux ateliers - réunions (ex. école de devoirs, acti seniors, EPN, cours FLE etc.) : 100 m<sup>2</sup>
    - Cuisine: 25 m<sup>2</sup>
    - Bureau: 25 m<sup>2</sup>
- Logements : 1048 m<sup>2</sup>  
= à partir de 87 m<sup>2</sup> brut / logement

## DESCRIPTIF DU PROJET

Après maîtrise du foncier, un projet mixte ambitieux sera développé, qui prendra place dans deux bâtiments symétriques, comprenant :

- Une Maison des Solidarités avec salle communautaire, locaux modulables (pour ateliers, réunions etc.)
- Une Maison des Initiatives avec entreprise à but d'emploi (EBE, une entreprise de l'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)
- Des logements innovants, basés sur la solidarité.

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.

## RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

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

## PHASAGE

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

## INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 7.816.145,44 €

Part Région = 3.069.081,76 €  
 Part Commune = 0,00 €  
 Co-financements = 4.747.063,68 €  
*Commune*

Acquisition = 1.477.500,00 €  
 Études et travaux = 6.338.443,46 €

## PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M <sup>2</sup>	BUDGET
CONSTRUCTION 8 À 12 LOGEMENTS	1.210 m <sup>2</sup>	2.000 € /m <sup>2</sup>	2.420.000 €
CONSTRUCTION ÉQUIPEMENT ET COMMERCE	455 m <sup>2</sup>	2.000 € /m <sup>2</sup>	910.000 €
CONSTRUCTION PARKING	420 m <sup>2</sup>	1900 € /m <sup>2</sup>	798.000 €
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	1.682 m <sup>2</sup>	85 € /m <sup>2</sup>	142.970 €
TVA TRAVAUX	-	6% et 21%	403.480,95 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	2.240 m <sup>2</sup>	-	5.600 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	2.240 m <sup>2</sup>	-	1.477.500 €
HONORAIRES ÉTUDES	-	14 %	597.935,80 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	125.566,62 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	935.092,17 €
TOTAL	-	-	7.816.145,44 €

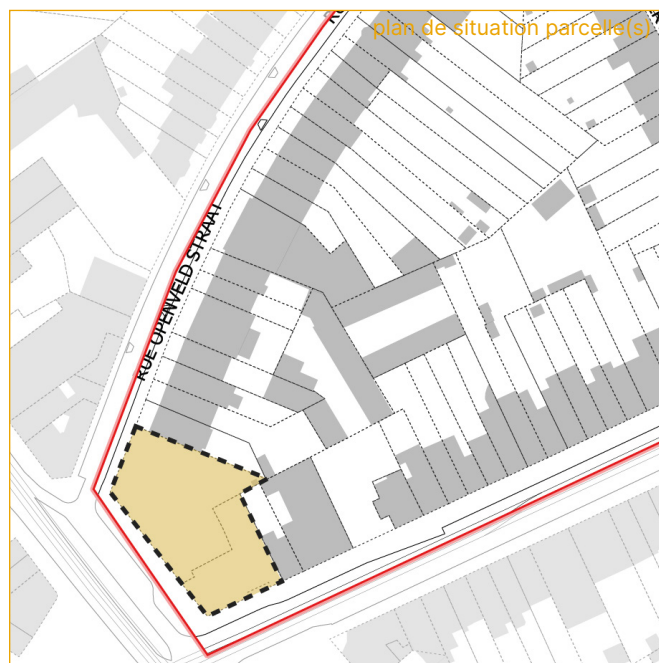




## • Refermer l'îlot par une crèche et un programme mixte complémentaire •

- **Adresse :** place Schweitzer - angle av. Josse Goffin / chée de Gand
- **N° cadastre :** 87W10 + 92V6
- **Superficie parcelle :** 1 250 m<sup>2</sup>
- **Usage actuel :** Parking public à ciel ouvert, pelouse en-grillagée sans usage
- **Situation de droit :** PRAS zone d'habitation et liseré de noyau commercial
- **Catégorie parcelle :** /

**Propriété :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe



## SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

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



## INTENTIONS

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

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

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

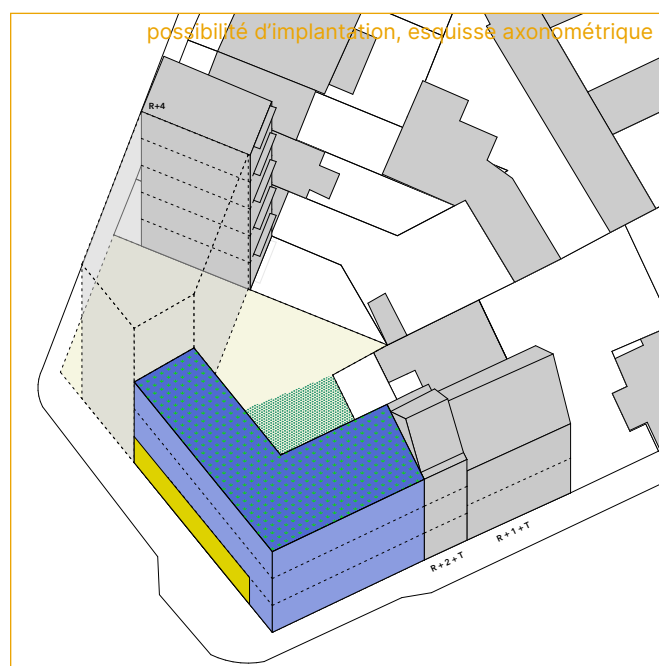
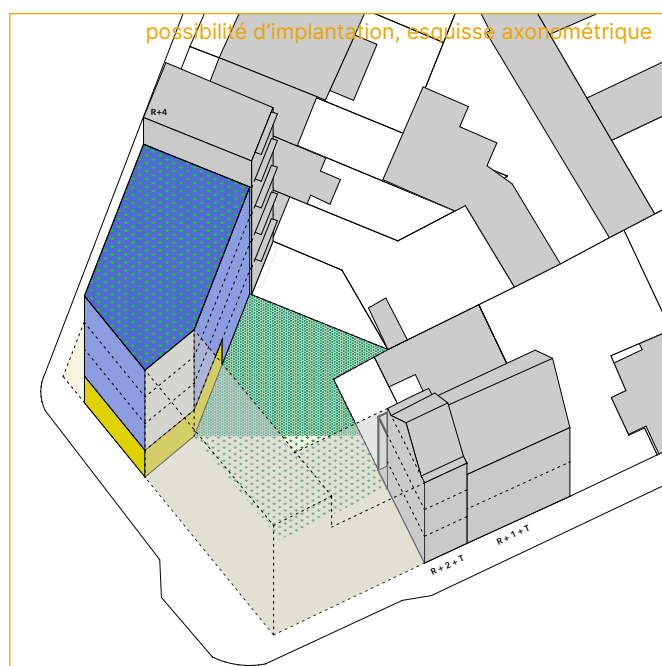
- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Superficie totale :** 1 460 m<sup>2</sup>
- **Affectation :** Bâtiment : crèche aux étages avec accueil en RDC + espace commercial ou économique en ISP et/ou espace ONE, au RDC  
Espace extérieur : jardin de la crèche
- **Surfaces par usage :** Crèche : 1200 m<sup>2</sup> (accueil, salles de séjour, dortoirs, bureaux, locaux de service, etc.)  
Espace commercial ou économique et/ou espace ONE : 260 m<sup>2</sup>  
Jardin de la crèche: min 210 m<sup>2</sup>

## DESCRIPTIF DU PROJET

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

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

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



## CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Penser l'îlot et sa reconsolidation d'angle par un projet global, tout en laissant l'opportunité d'un phasage en 2 temps. Il importe d'encourager une étude globale sur la totalité de la parcelle.
- Dans le cas d'un phasage en deux temps, en fonction de l'implantation de la crèche et dans l'attente du parking souterrain, garantir une possibilité de stationnement temporaire sur la parcelle même.
- Étudier les implantations et gabarits les plus adéquats en fonction des réglementations urbanistiques, des orientations, de l'accessibilité à la crèche, de l'activation et de l'animation de la place Schweitzer, des incidences environnementales, de la mobilité en ce compris l'accessibilité du parking sous-terrain et en maximisant l'espace perméable en intérieur d'îlot.
- 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 débiter par une tranche ferme pour établir une vision globale du site.

## RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

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

## INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 5.272.622,23 €

Part Région = 2.096.373,62 €

Part Commune = 625.000,00 €

Co-financements = 2.511.248,70 €

*Estimation subside COCOF*

Acquisition = 00,00 €

Géomètre, division = 13.125,00 €

Études et travaux = 5.262.622,32 €

## PHASAGE

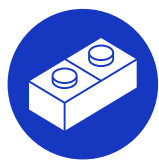
2023	Relevé géomètre, lancement du marché (concours), désignation d'une équipe pluridisciplinaire et esquisse
2024	Avant projet, permis d'urbanisme et début du dossier d'exécution
2025	Dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution, lancement du marché des travaux et chantier
2026	Chantier
début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

## PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M <sup>2</sup>	BUDGET
CONSTRUCTION CRÈCHE	1200 m <sup>2</sup>	2250 € /m <sup>2</sup>	2.700.000 €
CONSTRUCTION RDC (COMMERCE + ONE)	260 m <sup>2</sup>	2000 € /m <sup>2</sup>	520.000 €
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	280 m <sup>2</sup>	85 € /m <sup>2</sup>	23.800 €
TVA TRAVAUX	-	21%	681.198 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	1250 m <sup>2</sup>	-	3.125 €
DIVISION PARCELLAIRE		-	10.000 €
HONORAIRES ÉTUDES	-	14 %	454.132 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	95.367,72 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	784.999,60 €
TOTAL	-	-	5.272.622,23€



# 3.1

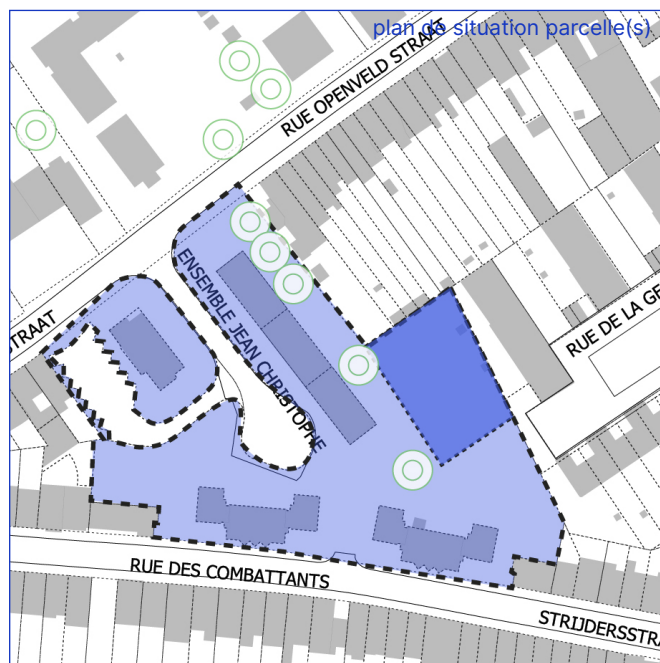


## • Une fonction fédératrice entre le quartier Ruelens et la Cité Moderne •

- **Adresse :** Non référencée, parcelle entre ensemble Jean-Christophe, Gérance et Combattants
- **N° cadastre :** 123X2
- **Superficie parcelle :** 1.274 m<sup>2</sup> (total parcelle = 6.373 m<sup>2</sup>)
- **Usage actuel :** Pelouses aux abords des logements, installation fin 2021 d'un potager citoyen (subside ILQ) accessible aux PMR, par l'ASBL Les Amis de Pinocchio
- **Situation de droit :** PRAS zone d'habitation / limite zone de protection
- **Catégorie parcelle :** État des sols catégorie 0+4 parcelle potentiellement polluée, en cours d'étude ou de traitement
- **Propriété :** SISP Comensia



## SALLES SPORTIVES



### SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

La pelouse de l'ensemble Jean-Christophe est un espace vaste et central à l'échelle du quartier, situé entre la Cité Moderne et le quartier Ruelens à la croisée de chemins piétons.

Il est non aménagé, si ce n'est un potager de quartier qui s'y est installé tout récemment, porté par l'asbl Les Amis de Pinocchio (sur base d'un subside Inspirons Le Quartier). Le soir, le terrain est parfois peu sécurisant pour les familles qui y habitent vu sa situation à l'arrière des immeubles et les groupes qui s'y retrouvent.

Sa position à la charnière entre les différentes phases de développement de la Cité (1922, 1955-58, 2010-2012) appelle à une fonction forte et fédératrice. Tant au niveau des habitant·e·s que des écoles, le quartier souffre d'un manque d'infrastructure sportive de proximité, et plus largement d'activités physiques, pour occuper les jeunes comme les moins jeunes.

## INTENTIONS

Ce projet doit 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.

L'aménagement d'une fonction d'ampleur et ouverte doit favoriser l'adhésion par tous·tes ainsi que le contrôle social dans un espace délaissé ou de tensions. En contrepartie, la relocalisation du potager citoyen doit être assurée : voir projet socio-économique 4.7 Biodiversité cultivée.

La grande parcelle de 6 374m<sup>2</sup> devra être divisée, de manière à consacrer la partie en prolongement de la rue de Gérance (1 274m<sup>2</sup>) à l'équipement sportif.

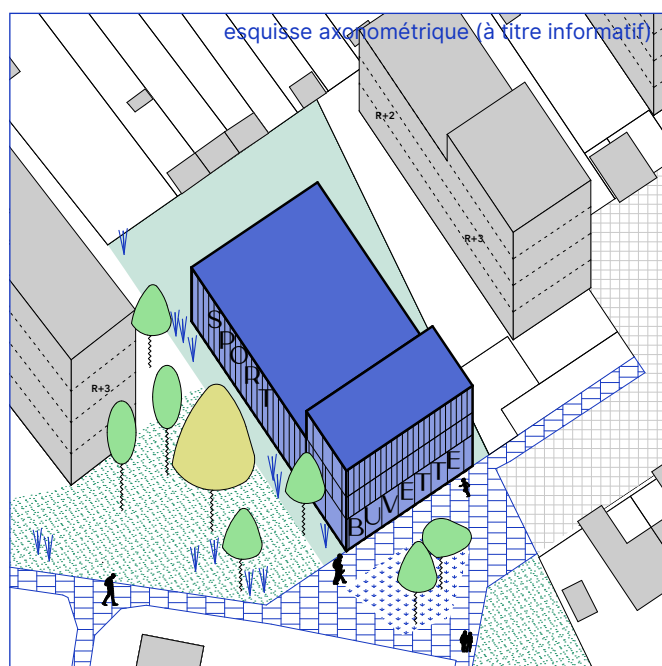
- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
  - **Partenariats :** École KTA, école communale maternelle Openveld et Basisschool Zavelberg
  - **Superficie totale :** 799 m<sup>2</sup>
  - **Affectation :** Bâtiment : équipement sportif (2 salles) et buvette  
Espace extérieur et abords : aménagement paysager léger
  - **Surfaces par usage :** 1 salle mini foot : 23m \*17\*6  
2 salle(s) P4 : 16m \*8\*3 (normes ADEPS)  
Buvette : 65 m<sup>2</sup>  
+ circulations, vestiaires, sanitaires, locaux techniques, etc.
- Abords de l'équipement sportif : 625 m<sup>2</sup>

## DESRIPTIF DU PROJET

Après division parcellaire (parcelle 123X2) et acquisition, le projet prévoit la construction d'un équipement comprenant des salles sportives et une buvette.

Le complexe proposera une salle de grande taille permettant les disciplines suivantes : 1 terrain futsal / mini-foot, gymnastique, GRS, 2 terrains de badminton, 1 terrain de volley; ainsi que deux salles de plus petite taille permettant des séances de danse, d'arts martiaux, de relaxation, de psychomotricité, de yoga etc. Une buvette complètera le programme pour animer ce lieu charnière (elle peut être exploitée en insertion socioprofessionnelle).

Au vu de l'accès à la salle, les 4 places de parking situées à l'extrémité actuelle de la rue de la Gérance devront être supprimées ou déplacées. Il s'agira également d'encourager les mobilités douces, notamment en aménageant un parking vélo avec un nombre suffisant d'emplacements.



## INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 2.532.431,58 €

Part Région = 1.332.431,58 €  
Part Commune = 0,00 €  
Co-financements = 1.200.000,00 €  
*Estimation subside FEDER Axe 4*

Acquisition = 152.500,00 €  
Études et travaux = 2.379.931,58 €

## CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Vu la dominante résidentielle dans laquelle s'implante le bâtiment : intégration respectueuse avec les logements environnants et des jardins privés: e.a. vis-à-vis, vues, ensoleillement, isolation acoustique suffisante, matérialités. Veiller à la bonne intégration du volume en rapport aux logements des n°33 à 44 rue de la Gérance.
- Aménagement du bâtiment et ses abords en cohérence avec le maillage ludico-sportif aux alentours directs (3.2) et avec le projet d'aménagement des sentiers (3.3), qui vont desservir le bâtiment et relier les 3 rues
- Qualité de conception architecturale, en phase avec les bâtiments Jean-Christophe et rue de la Gérance - afin de compléter l'enfilade - et avec la fonction (éviter les surfaces trop vitrées pour des questions de surchauffe)
- Accompagnement à la relocalisation du potager citoyen (voir projet socio-économique - appel à projet 4.7 - biodiversité cultivée, projet mixte 1.1 qui prévoit des bacs potagers et projet maillage 3.2)
- Dans la gestion, accorder une attention particulière à la question du genre (donnée régionale : seul 1 sportif sur 3 est une sportive) et d'une mixité de public (âges). A inscrire notamment dans les conditions d'exploitation qui seront à rédiger



## RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Garantir une implantation paysagère respectueuse des arbres existants et du caractère vert de l'intérieur d'îlot, et étudier la possibilité d'utiliser le dénivelé naturel du terrain afin de minimiser le volume bâti
- Concevoir et organiser le bâtiment en minimisant les nuisances sonores pour les logements qui bordent les trois côtés ainsi que l'arrière des jardins. Porter attention au bruit qui serait généré par l'espace horeca également.
- Tendre vers les performances énergétique et de ressources : isolation, sources d'énergie renouvelables, récupération des eaux de pluie en toiture
- S'appuyer sur les outils de Bruxelles Environnement : évaluer la qualité des sols (IQSB), évaluer le potentiel de biodiversité par surface (CBS+), évaluer l'impact des matériaux (TOTEM)
- Tendre vers le minimum de perméabilisation du sol (même pour les accès SIAMU), prévoir au minimum des revêtements semi-perméables pour les cheminements (voir 3.3 Sentiers)

## PHASAGE

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

## PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M <sup>2</sup>	BUDGET
CONSTRUCTION SALLES SPORTIVES	799 m <sup>2</sup>	2.000 € /m <sup>2</sup>	1.598.000 €
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	625 m <sup>2</sup>	85 € /m <sup>2</sup>	53.125 €
TVA TRAVAUX	-	6%	99.067,50 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	-	-	-
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	152.500 €
HONORAIRES ÉTUDES	-	14 %	231.157,50 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	48.543,08 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	350.038,50 €
TOTAL	-	-	2.532.431,58 €