



Marol
 CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
 DUURZAAM WIJKCONTRACT
 2018-2022

Contrat de Quartier Durable LES MAROLLES

PV DE LA COMMISSION DE QUARTIER N° 23

10 JUIN 2021 À 18H30

EN LIGNE

Duurzaam Wijkcontract DE MAROLLEN

NOTULEN VAN DE WIJKCOMMISSIE N° 23

10 JUNI 2021 OM 18U30

ONLINE



Marol
 CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
 DUURZAAM WIJKCONTRACT
 2018-2022

PRESENCE – AANWEZIGHEID*	1
ORDRE DU JOUR	2
1- MOT DE L'ECHEVIN	4
2- APPROBATION DU PV	4
3- PROJETS & ACTIONS	4
4- SUIVI	8
5- DIVERS	8
6- CALENDRIER	9
AGENDA	10
1- VERWELKOMING DOOR DE SCHEPEN	10
2- GOEDKEURING VAN DE NOTULEN	10
3- PROJECTEN & ACTIES	10
4- OPVOLGING	14
5- VARIA	15
6- PLANNING	15

PRESENCE – AANWEZIGHEID*

Ville de Bruxelles/ Cabinet Arnaud Pinxteren Stad Brussel/ Kabinet Arnaud Pinxteren	Arnaud PINXTEREN, Pierre BURNIAT
Ville de Bruxelles / Cabinet Benoit Hellings Stad Brussel / Kabinet Benoit Hellings	Benoit HELLINGS
Ville de Bruxelles / Cabinet Ans Persoons Stad Brussel /Kabinet Ans Persoons	Ans PERSOONS, Lola DIRKX, Najat KOUDIA
Ville de Bruxelles / Cabinet Lydia MUTYEBELE Stad Brussel /Kabinet Lydia MUTYEBELE	Nicolas GHEUDE
Ville de Bruxelles / Coordination de la Rénovation Urbaine Stad Brussel / Stadsvernieuwingscoördinatie	Alma KELBER, Kristien VAN DEN HOUTE, Véronique LECHIEN
Ville de Bruxelles/ Propreté Public Stad Brussel/Openbare Netheid	Harold INGBER
Ville de Bruxelles/ Patrimoine Public Stad Brussel/Openbaar Patrimonium	Patrice TALA-NGAI
Ville de Bruxelles/ Régie Foncière Stad Brussel/ Grondregie	Sanne BERGHMANS, Emmanuelle VANDERMEERSCH
Ville de Bruxelles/ Culture, Jeunesse, Loisirs, Sport Stad Brussel/ Cultuur, Jeugd, Ontspanning, Sport	Mélanie DELORME
Ville de Bruxelles/ CPAS Emploi Stad Brussel/ OCMW Tewerkstelling	Hafida LAARISSA
Ville de Bruxelles/ CPAS Département Travaux Stad Brussel/ OCMW Departement Werken	Angélique KNOP
Urban Brussels / Direction Revitalisation urbaine Urban Brussels / Directie Stadsvernieuwing	Lionel DESTRUMENT
Le Logement Bruxellois/ Brusselse Woning	Anne VANDOOREN
VGC	Caroline ENGLEBERT
Riverains - Buurtbewoners	Denise ORANGE
Associations - Verenigingen	
Ateliers des Tanneurs	Ronald DE GREEF
BE Participation	(?)
Centre culturel Bruegel	Christine RIGAUX, Julian GASTELO
Convivence	Sandrine COUTURIER
Habitat et Rénovation (PCS Radis-Marolles)	Francesca GUALINO
Pavé dans les Marolles	Patrick WOUTERS
PMR Belgique	Jacques PETIT
Réseau Santé Diabète	Olivier VAN CAUWENBERGHE
ULM, Union des Locataires Marollienne	Mathieu BOITTEAU
Invit.é.es – Uitgenodigd	
Bureau d'Etude ARTER	Camille CHARTOIRE
Les Bains de Bruxelles	Beata SCHEITZNER, directrice

Excusé.e.s - Verontschuldigen

Catherine ARIJS, Delphine HOUBA, Emmanuelle RABOUIN,
Jeanne-Marie SEVAUX

- * De aanwezigheidslijst kan onvolledig zijn aangezien deze niet nauwgezet is rondgegaan tijdens de vergadering
- * La liste de présence peut être incomplète puisqu'elle n'a pas circulé d'une façon régulière lors de la réunion ,

ORDRE DU JOUR

1. Mot de l'Echevin
2. Approbation du précédent PV
3. Présentation de l'état d'avancement des projets
 - Présentation des conclusions Masterplan Bains de Bruxelles
 - Rampes du Palais de Justice : présentation des projets lauréats (hors Contrat de Quartier)
 - 342 rue Haute (CPAS) : présentation avant-projet
 - Modification de programme du Contrat de quartier:
 - Opération 1.3 Abricotier
 - Opération 1.4 Rue Haute 275
 - Opération 1.10 acquisition et réhabilitation de biens immobiliers
4. Suivi
 - Réaménagement des ilots intérieurs
 - Réaménagement de 5 rues des Marolles
5. Divers
 - Appel à projets Made in Marolles, 4^{ème} édition
 - Jury et calendrier appel à projets « Valorisation des espaces publics de proximité » La Querelle
6. Calendrier

1- MOT DE L'ECHEVIN

L'Échevin Arnaud Pinxteren introduit la réunion qui sera la dernière en ligne.

2- APPROBATION DU PV

La COQ approuve le PV précédent.

3- PROJETS & ACTIONS

Présentation des conclusions du Masterplan des Bains de Bruxelles

Présentation

Voir présentation sur le site web de la Ville <https://www.bruxelles.be/marolles>

M. Hellings, Echevin du Climat, des Sports et de la Centrale d'Achats introduit les conclusions du Masterplan des Bains qui jouent un rôle social et sportif au cœur du quartier des Marolles.

Pourquoi un Masterplan ?

- Les enjeux et ambitions propres aux Bains (sports, quartier, patrimoine, énergie, etc., ...) sont multiples ;
- La multiplicité des interventions mises en œuvre au fil du temps demande une vision globale sur les travaux à réaliser;
- La volonté d'une démarche participative auprès de tou.te.s les usagè.re.s y compris les sans-abris, les sans-papiers, boxeurs,... ;
- Le Masterplan est une demande de la Région (Commission Monuments et Sites) vu le classement du bâtiment des Bains.

Camille Chartoire (bureau d'études multidisciplinaire Arter) nous explique les séquences de l'analyse :

- Réalisation d'une analyse transversale et globale sur le plan urbanistique, patrimonial, architecturale et social ;
- L'analyse sociale/ participation citoyenne ont été menées tels que des tables de discussion, des entretiens individuels avec le personnel, des asbl Douche Flux et Garance et un questionnaire public. Cela afin d'identifier qui sont les usagè.e.s des Bains et que veulent-ils comme services/offres.

Ce processus a fait émerger des priorités :

- Restauration des espaces désaffectés et ajouts des nouveaux espaces
- Améliorations des équipements, des circulations et de l'accessibilité
- Conclusions et recommandations :
 - Préservation et gestion de la valeur patrimoniale

- Maintien et valorisation des fonctions sportives et sociales
- Améliorations des circulations et de l'accessibilité
- Aménagements des nouveaux espaces
- Amélioration des équipements techniques et de la performance énergétique

Patrice Tala Ngai, Service du Patrimoine Public de la Ville, explique qu'une programmation a été réalisée sur base des conclusions et des besoins sportifs spécifiques en identifiant des modules et leurs besoins respectifs (superficies, fonctionnement, interactions, etc., ...).

Beata Scheitzner, directrice des Bains explique brièvement les différents modules : module d'accueil (création d'une entrée visible de l'espace public, espace plus chaleureux et accueillant)/ module circulations / module du personnel / Module de service / module technique / Module espaces extérieurs (plus verts)/ module administration / module douches publiques (important pour les plus démunis.e.s, une 30taine des douches (uniquement), zone d'accueil et augmentation confort) / module petit bassin et module grand bassin (nouveaux sanitaires et vestiaires, spécifiques aux familles et groupes) / module gymnase / module salle polyvalente (mise à disposition aux externes) / module cafétéria (réhabilitation et terrasse extérieure)/ module boxe (fonctionnement autonome par accès secondaire).

Patrice Tala Ngai complète en précisant que le projet d'architecture consistera en une étude pour la rénovation, la restauration et le réaménagement des Bains du Centre et de leurs équipements sportifs.

Les enjeux/ambitions sont (non limitatifs) :

- Valorisation du Patrimoine
- Inclusion et rôle social
- Amélioration de l'accessibilité
- Mise à jour technique (normes)
- Amélioration des performances énergétiques

Les travaux seront effectués par phase et par zone avec une attention particulière à :

- La continuité du service public (fermetures exceptionnelles)
- Accessibilité et sécurité des Bains
- Réduction maximale des nuisances et désagréments

Planning

- Mai 2021 – lancement marché public bureau d'étude
- Décembre 2021 - désignation du bureau d'étude
- 2022 - Phase avant-projet
- 2023 – Phase Permis d'urbanisme
- 2024 – 2025 – phase exécution des travaux.

Réponses aux questions

L'échevin remercie l'équipe pour la complétude et la transparence de cette présentation.

- 'L'appartement de fonction' est actuellement occupé par une asbl artistique et sera transformé en un appartement pour un.e concierge (il n'y en a pas pour le moment) ou fera partie du module administratif ou de l'espace wellness : encore en discussion.
- L'accessibilité PMR (sanitaire et vestiaire adapté, cafétéria, terrasse...) a été prise en compte dans le cahier de charge. Pour ce qu'y a de la piscine, sanitaires et vestiaires adaptés sont prévus. L'accessibilité au toit ne sera peut-être pas possible. L'entièreté de la circulation sera revue et une attention particulière aux PMR sera donnée. L'entrée PMR se fera par l'arrière du bâtiment. (entrée boxe).

Présentation des projets lauréats (hors Contrat de Quartier) Rampes du Palais de Justice :

Rétroactes

Le 30 avril, introduction des dossiers de candidatures

Le 11 mai, jury

Le 31 mai, adoption au Collège-Conseil et notification officielle aux lauréat.e.s.

Déroulement du jury

- Alma Kelber rappelle : le jury était composé de

- Jean-Paul Janssens, président SPF Justice
- Alma Kelber, coordinatrice Espaces publics, CQD Les Marolles
- Thomas Vandebrom, service Planification et Développement, Ville de Bruxelles
- Sofie Bullynck, Chef de cabinet Ans Persoons Ville de Bruxelles
- Nathalie Bucken, cellule Evènements Ville de Bruxelles
- Stéphane Duquesne, DMS Urban

- Nienke Van Ertvelde, Régie des Bâtiments
- Mathieu Biotteau, Commission de quartier Les Marolles

Il était important pour tous les membres de jury que le projet soit ancré dans le quartier en faisant la connexion entre la ville haute et la ville basse, si possible porté par des associations présentes dans le quartier, qu'il reflète la diversité en touchant un public large.

- (Mathieu Boitteau) *J'étais très content de participer au jury. La cheffe de cabinet a bien veillé à ce que tout le monde puisse s'exprimer et j'ai l'impression d'avoir été entendu. Le jury s'est bien déroulé. Mais, selon moi, la procédure de sélection manquait de transparence par rapport aux qualités attendues du membre de la CoQ participant à ce jury. Pourquoi pas un habitant ? Pourquoi la CoQ ne sélectionne pas les projets directement au lieu de passer par 'un jury ?*

-L'Échevin rappelle que ce projet est mené hors cadre CQD. Malgré cela, il y avait une volonté d'ouvrir le jury aux personnes qui avaient participé au débat, membres de la CoQ. Raison pour laquelle le règlement de l'appel à projet prévoyait la présence d'une personne, membre de la CoQ. L'Échevin précise que l'on pourra, bien entendu, améliorer encore la procédure de sélection des membres parties prenantes au jury dans le futur.

Présentation des lauréats

Ans Persoons, échevine de l'Urbanisme, rappelle les objectifs et les critères de l'appel (voir PV CoQ précédente) et présente les lauréats :

- **Book of Brussels, Vrienden van het Huizeke VZW + Gulf Lenght + Recyclart Fabrik**: un livre à taille humaine avec des pages correspondant à des fonctions que le quartier pourra lui-même choisir. Le livre évolue de manière organique avec les saisons, les besoins ainsi que les souhaits du quartier: un lieu de pique-nique, de jardinage urbain, une donnerie, un espace d'exposition, etc.
- **Les jardins suspendus des Marolles, Collectif Dallas** : création d'une promenade verte. En collaboration avec le Centre d'Accompagnement et de Réinsertion Sociale asbl (CARS AMO), ils mettront en place un projet de verdurisation des rampes avec un groupe d'enfants.
- **Marolles Plage, Le Foyer des Jeunes des Marolles** : la création d'une plage et l'installation d'un atelier vélo.
- **Pas-laid, First Urban Tractor**: un espace extérieur de grande qualité pour lequel un artiste travaillera sur les rampes en concertation avec le quartier. D'autre part, un mobilier adapté aux rampes sera développé à partir de matériaux recyclés.
- **Ascension du pic des Marolles, Itinéraire AMO** : en installant un mur d'escalade ainsi qu'une structure pour faire du bloc sur les rampes, Itinéraires AMO vise une connexion inédite entre le haut et le bas de la Ville et répond au besoin d'infrastructure sportif.

Le budget est de 50.000€. L'ensemble des subsides demandés dépasse ce montant. L'échevin des Sports a complété le budget initial pour pouvoir réaliser les 5 projets retenus. Une évaluation des réalisations sera faite par après.

Réponses aux questions

- Par rapport à l'inquiétude des commerçants et habitant.e.s : les commerçants regrettent encore l'interdiction de parking sur les Rampes. Cela dépasse le projet mais les échevins F.Maingain et B.D'Hondt étudient la possibilité d'un tarif préférentiel dans le parking sous la place Poelaert sous-utilisé et une carte pour les livraisons sur la voirie. Avec la Régie des Bâtiments (propriétaire) le parking dans la rue aux Laines le long du Palais de Justice pendant le weekend est étudié. Une communication riverains est prévue dans le courant de ce mois de juin pour présenter les projets.

- La Régie des Bâtiments cherche encore des solutions pour l'accès au et le parking autour du Palais de Justice pour PMR. Les Rampes vont être réaménagées dans le futur. L'accessibilité aux PMR des Rampes sera repris dans le cahier de charges.

Présentation avant-projet 342, rue Haute (CPAS)

Kristien Van den Houte, chef de projets/coordination projets immobiliers rappelle la procédure qui veut qu'avant envoi à la Région pour approbation, tous les avant-projets sont soumis pour avis aux membres de la Commission de quartier (CoQ)

Le programme de cet immeuble à rénovation lourde :

- 3 logements de 4 chambres
- un atelier boutique – réparation électro Cyclup au rez de chaussée

Budget : 192.850,00€ HTVA pour l'étude et 1.803.014,91€ HTVA pour les travaux

> Pas de modifications par rapport à l'esquisse présentée à la Coq du 16/11/2020

Planning

26 mai 2021 – approbation de l'avant-projet approuvé par le CPAS.

Septembre 2021 – introduction du permis d'urbanisme

Automne 2022 - désignation de l'entreprise général

Fin 2024 - Fin des travaux

Réponses aux questions

- Personne n'a été délogée car cet immeuble est inoccupé depuis de nombreuses années. Avant c'était un restaurant/dancing.
- Le projet Abricotiers, également mené par le CPAS, concerne une nouvelle construction sur un terrain non bâti donc pas de relogement nécessaire non plus.
- Pour ce bâtiment-ci pas de logement PMR cependant dans l'immeuble Abricotiers (sur 14 logements) 2 logements adaptés et 2 logements adaptables.
- Il n'est pas toujours possible de respecter le quota de 5% de logements PMR dans un immeuble de 3 logements. De plus le rez est enterré à l'arrière et la lumière naturel n'y rentre pas.
- (Info d'AccessAndGo-APB asbl) Les 5% seront obligatoires dans le nouveau RRU si la proposition y est maintenue. En dehors de cela, c'est également obligatoire et prévu dans le contrat de gestion de la SLRB. A ce jour pas de base légale pour construction par CPAS et/ou Régie Foncière, le quota de 5% est une recommandation.

Modification de programme du Contrat de quartier

Kristien Van den Houte, chef de projets rappelle qu' 1^{ère} modification de programme a été approuvée par la Région en 2020 pour une série de projets. Cette 2^{ème} modification est d'ordre plutôt 'technique' pour des projets en cours – suivant leur état d'avancement - en ne changeant rien au programme ni au budget.

Il s'agit des 3 projets suivants :

1.03 ABRICOTIERS : (avant-projet encore à présenter à la prochaine CoQ)

Porteur de projet : CPAS

Contexte :

Le programme de base prévoit la construction d'un immeuble mixte

- 15 logements assimilés à du logement social, dont 2 logements adaptés pour personnes à mobilité réduite, 4 autres logements au moins devraient être adaptables
- une crèche (2 unités de 10 enfants)
- (Fonds propres CPAS)
 - 1500m² de bureaux
 - un commerce/équipement au rez
 - un parking 12 places.

Le CPAS est propriétaire du terrain.

Modifications de programme :

1. Le CPAS reste propriétaire de l'ensemble du bâtiment, finance tous les travaux et – par conséquent - percevra les subsides CQ y relatifs.

Avantages : simplifier le montage juridique/financier entre la Ville et le CPAS et faciliter la gestion financière du projet.

2. Le programme prévoit actuellement 14 logements de grande taille au lieu de 15 prévus dans le programme de base du CQ ce qui se justifie par la taille et le nombre de chambres important des appartements.

Parmi les appartements 4 chambres, il y a 2 appartements adaptés PMR et 2 adaptables au lieu de 4 initialement. Les logements 4 chambres et les appartements PMR prennent plus de surface, d'où cette modification.

1.04 RUE HAUTE 279 – 281

Porteur de projet : Régie Foncière de la Ville de Bruxelles

Contexte : la première modification de programme prévoit la création de

- 4 logements de transit par le CPAS qui, pour pouvoir construire un escalier de secours exigé par le SIAMU, étaient devenus 3 logements de transit dont un de grande taille. Cette modification a été approuvée par la Région comme le nombre de chambres a néanmoins augmenté : de 4 app x 1ch à 2 app x ch1 + 1 x 3ch.
- 5 logements assimilés social par Régie Foncière
- le réaménagement de l'entrée de la salle de sport et de la cour B. Steens.
- tout en préservant une sortie de secours pour l'école. Le terrain appartient à la Ville.

Modification de programme : L'attribution de l'entièreté du programme de logements à la Régie Foncière en vue d'y réaliser du logement à finalité sociale.

Avantage : faciliter la question relative à la propriété, les choix des techniques, la gestion future du projet et le suivi.

En parallèle, le CPAS s'est engagé via le Conseil d'Action Sociale à créer 3 logements de transit, dont un de grande taille ailleurs dans le périmètre du CQD.

1.10 ACQUISITION ET REHABILITATION DE BIENS A L'ABANDON

Porteur de projet : Régie Foncière

Contexte : après 4 ans de recherche intensive, il s'avère très difficile d'acquérir un immeuble vide dans le quartier.

Modification de programme : procéder à l'acquisition uniquement dans le périmètre du CQD.

Avantages : donner plus de temps pour trouver un ou plusieurs immeuble(s) adéquat(s), comportant un nombre de logements plus élevé et avoir plus de budget pour l'acquisition car le prix proposé n'est souvent pas concurrentiel avec le marché privé.

Réponses aux questions

-(1.04) Certains membres de la CoQ déplore la suppression des logements de transit dans le projet 279 rue Haute Il serait souhaitable de 'profiter' de la relocalisation des logements transit pour en créer un plus grand nombre. Il est rappelé que le CPAS créera 3 logements transit, dont un de grande taille ailleurs dans le périmètre du CQ. L'opération sera financée par la Politique de Ville. Les logements de transit sont donc bien toujours programmés mais pas sur le même site.

- Toute personne dans une situation difficile qui perd son logement pourrait faire appel à un logement de transit si suffisamment d'autonomie (pas de toxicomanes) et ce pour une période transitoire, le temps de trouver un logement définitif.

-Il est demandé de réaliser ces logements de transit dans les délais du CQD . Comme s'il s'agit d'un financement hors CQD, le CPAS devra au moins garantir la réalisation de ces logements transit ailleurs dans le périmètre. Le CPAS prépare un document avec les propriétés (note de prospection + renvoi au plan PdV 2021-2025) pour « rassurer » quant à leur intention de faire ces 3 logements de transit dans les Marolles.

-Dans le bâtiment rue Haute 275 il n'y pas la largeur pour créer un logement PMR. Au rdc : pour préserver la sortie de secours pour l'école, il y a besoin de 4m pour l'évacuation des enfants de l'école par la grande porte en façade avant. On y retrouve également l'entrée des appartements. Aux étages, l'accès aux logements se fait par des passerelles ce qui ne convient pas non plus aux PMR.

- L'ensemble du volet immo du programme du CQD créera 26 logements en tout (8 par la Régie Foncière, rue Haute 275-281 ; 14 dans le projet Abricotiers ; 1, rue Haute 332 et 3 rue Haute 342). Sur les 26 logements, il y a 5 logements PMR (adaptés/adaptables- Cela représente presque 20% des logements)

4- SUIVI

Réaménagement des intérieurs des ilots (AK)

5 bureaux d'étude étaient retenus suite à une première sélection dans ce marché public. 6 habitant.e.s/ représentant.e.s du secteur associatif des Marolles ont assisté au comité d'avis et ont pu donner leurs avis sur les projets.

En août 2021, le lauréat sera désigné

Calendrier

Voir présentation

Réaménagements des 5 rues (AK)

Les 5 rues concernées

- rue des Capucins
- rue Saint Ghislain
- rue du Miroir
- rue du Faucon
- rue de l'Abricotiers

Les avant-projets seront présentés lors d'une réunion publique le **jeudi 17 juin à 18h30 en présentiel !** (Baron Steens, 255 rue Haute). l'introduction du Permis d'Urbanisme est prévue pour septembre.

Calendrier

Voir présentation

5- DIVERS

Initiatives citoyennes : **Made in Marolles 4^{ième} édition** (KV)

- Lancement du 4^{ième} et dernier appel à projets : 13 septembre 2021
- Dépôt des dossiers de candidature : 8 novembre 2021 (midi)
- Jury : 23 novembre 2021
- Composition du jury : 2 membres de la Cellule de Rénovation Urbaine de la Ville de Bruxelles, 1 responsable de la Direction de la Rénovation urbaine à la Région de Bruxelles-Capitale, 1 travailleur/euse du secteur associatif du quartier, min 1 – max 3 habitant.e.s du quartier domicilié.e.s dans le périmètre. Une proposition de candidature en vue de la constitution du jury suivra par mail.

- Désignation des lauréats en décembre 2021
- Dépenses seront éligibles pour l'exécution du projet : 12 mois à dater de la notification de la décision d'octroi du subside aux lauréats

Un accompagnement est possible : contactez : Céline Vandermotten T. 0491/86 60 89 – Courriel : celine.vandermotten@brucity.be

Appel à projet La Querelle (AK)

Contexte

A la demande de la CoQ, un nouvel appel à projet sera lancé pour la valorisation des espaces publics de proximité de la place de la Querelle et ses abords. La Querelle se trouvant hors périmètre CQD, la Ville a sollicité et obtenu l'accord officiel préalable de la Région pour pouvoir y mener un projet dans le cadre du volet socio-économique du Contrat de quartier. Les 2 appels à projets précédents ont laissé un solde de 20.000 euros à réinvestir dans ce nouvel appel à projet.

Les **objectifs** du 3ième appel à projets sont: compléter les initiatives existantes en cours , mettre en place des actions nouvelles et concrètes visant à activer, animer et valoriser l' espace public de la Querelle pendant toute la durée du contrat de quartier .

Calendrier

07/06 - Réception des projets

14/06 - Jury du projet

Fin juin - Nomination du ou des lauréat.s

La mission débutera vers la fin de l'été.

6- CALENDRIER

Voir calendrier de la présentation.

DOCUMENTS A CONSULTER

La présentation de la réunion est disponible sur le site <https://www.bruxelles.be/marolles/> Documents / Réunions / 2021

AGENDA

Inleiding en goedkeuring van de notulen van de laatste wijkcommissie op 4 februari 2021

1. Verwelkoming door de schepen
2. Goedkeuring van de notulen van de laatste Wijkcommissie op 1 april 2021
3. Voorstelling van de vorderingsstaat van de projecten
 - het Masterplan voor de Baden van Brussel Centrum – Conclusies
 - Hellingen van het Justitiepaleis: voorstelling van de laureaten (buiten het Wijkcontract)
 - Hoogstraat 342 (OCMW): voorstelling van het voorontwerp
 - Wijziging van het programma van het Wijkcontract
 - Operatie 1.3 Abrikozenboomstraat
 - Operatie 1.4 Hoogstraat 275 -281
 - Operatie 1.10 Verwerving en rehabilitatie van leegstaande woningen
4. Opvolging:
 - Heraanleg van de binnenbouwblokken
 - Heraanleg van 5 straten
5. Varia
 - Projectoproep Made in Marollen, 4^{de} editie
 - Jury en planning projectoproep Herwaardering van de publieke buurtruimte Krakeel
6. Planning

1- VERWELKOMING DOOR DE SCHEPEN

De schepen leidt de vergadering in.

2- GOEDKEURING VAN DE NOTULEN

De WCO geeft haar goedkeuring voor de vorige notulen.

3- PROJECTEN & ACTIES

Voorstelling van de eindconclusies van het Masterplan van de Baden van Brussel (centrum)

Voorstelling

Zie de presentatie op de website van de Stad Brussel <https://www.brussel.be/marollen>.

De heer Hellings, schepen voor Klimaat, Sport en Aankoopcentrale, leidt de conclusies in van het Masterplan voor de Baden, die een sociale en sportieve rol spelen in het hart van de Marollenwijk.

Waarom een masterplan?

- De uitdagingen en ambities eigen aan de Baden (sport, buurt, erfgoed, energie, enz.) zijn veelvoudig;
- De veelheid van de in de loop van de tijd uitgevoerde interventies vereist een globale visie op de uit te voeren werken;
- De wens tot een participatieve aanpak met alle gebruikers, inclusief daklozen, migranten zonder papieren, boksers, enz;
- Het Masterplan is een verzoek van het Gewest (Commissie Monumenten en Landschappen) gezien de bescherming van het gebouw van de Baden.

Camille Chartoire (multidisciplinair studiebureau Arter) licht de fases van de analyse toe:

- Realisatie van een transversale en globale analyse op urbanistisch, patrimoniaal, architecturaal en sociaal vlak;
- De sociale analyse/participatie van de burgers werd uitgevoerd door middel van discussietafels, individuele interviews met het personeel, de verenigingen Douche Flux en Garance en een publieke vragenlijst. Dit werd gedaan om na te gaan wie de gebruikers van de Baden zijn en wat zij willen in termen van diensten/aanbiedingen.

Dit proces heeft een aantal prioriteiten aan het licht gebracht:

- Herstel van in onbruik geraakte ruimten en toevoeging van nieuwe ruimten
- Verbeteringen aan voorzieningen, circulatie en toegankelijkheid
- Conclusies en aanbevelingen:
 - o Behoud en beheer van de erfgoedwaarde
 - o Onderhoud en versterking van sport- en sociale functies
 - o Verbeteringen aan circulatie en toegankelijkheid

- o Inrichting van nieuwe ruimten
- o Verbetering van de technische uitrusting en de energieprestaties

Patrice Tala Ngai, departement Openbaar Erfgoed van de Stad, legt uit dat op basis van de conclusies en de specifieke sportbehoeften een programma is opgesteld door modules en hun respectieve behoeften (oppervlakte, werking, interacties, enz.) in kaart te brengen.

Beata Scheitzner, directrice van de Baden, geeft een korte uitleg over de verschillende modules : module receptie (creatie van een ingang die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte, warmere en meer uitnodigende ruimte)/ module circulatie / module personeel / module service / module techniek / module buitenruimte (groener)/ module administratie / module openbare douches (belangrijk voor de meest behoeftigen, een 30-tal (enkel) douches / module klein zwembad en module groot zwembad (nieuwe sanitaire voorzieningen en kleedkamers, specifiek voor gezinnen en groepen) / module sportzaal / module polyvalente zaal (beschikbaar voor externe gebruikers) / module cafetaria (rehabilitatie en buitenterras) / module boks (autonome werking door secundaire toegang).

Patrice Tala Ngai vult aan dat het architectuurproject zal bestaan uit een studie voor de renovatie, de restauratie en de herinrichting van de Baden van het Centrum en hun sportvoorzieningen.

De uitdagingen/ambities zijn (niet beperkend):

- Verbetering van het erfgoed
- Inclusie en sociale rol
- Verbetering van de toegankelijkheid
- Technische actualisering (normen)
- Verbetering van de energieprestaties

De werkzaamheden zullen in fasen en per zone worden uitgevoerd, met bijzondere aandacht voor

- de continuïteit van de openbare dienstverlening (uitzonderlijke sluitingen)
- de toegankelijkheid en veiligheid van de baden
- een maximale beperking van overlast en ongemak

Planning

- mei 2021 - start van de openbare aanbesteding voor het ontwerp bureau
- december 2021 - toewijzing van het ontwerp bureau
- 2022 - voorlopige ontwerp fase
- 2023 - fase bouwvergunning
- 2024 - 2025 - Uitvoeringsfase van de werken.

Antwoorden op de vragen

De schepenen dankt het team voor de volledigheid en transparantie van deze presentatie.

- Het "functionele appartement" wordt momenteel bewoond door een artistieke vereniging en zal worden omgevormd tot een appartement voor een conciërge (er is er momenteel geen) of zal deel uitmaken van de administratieve module of de wellness-ruimte: nog onderwerp van discussie.
- In het bestek is rekening gehouden met de toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit (aangepaste sanitaire voorzieningen en vestiaire, cafetaria, terras...). Voor het zwembad zijn aangepaste sanitaire voorzieningen en kleedkamers gepland. Toegang tot het dak is misschien niet mogelijk. De hele circulatie zal opnieuw worden bekeken en er zal speciale aandacht worden besteed aan PBM. De ingang voor PBM zal aan de achterkant van het gebouw zijn (ingang boks).

Projectoproep Hellingen van het Justitiepaleis -Stedenbouw

Wat voorafging

30 april, indiening van aanvragen

11 mei, jury

31 mei, goedkeuring door het College - Gemeenteraad en officiële kennisgeving aan de winnaars.

Jury procedure

- Jean-Paul Janssens, president FOD Justitie/SPF Justice
- Alma Kelber, coördinatrice publieke ruimte- wijkcontract Marollen Stad Brussel
- Thomas Vandebrom, dienst planning en ontwikkeling Stad Brussel
- Sofie Bullynck, kabinetschef Ans Persoons Stad Brussel
- Nathalie Bucken, cel Evenementen Stad Brussel
- Stéphane Duquesne, DMS Urban
- Nienke Van Ertvelde, Regie der Gebouwen
- Mathieu Biotteau, Wijkcommissie Marollen

Voor alle juryleden was het belangrijk dat het project in de wijk wordt verankerd door de verbinding te leggen tussen de boven- en benedenstad, indien mogelijk gedragen door in de wijk aanwezige verenigingen, dat het de diversiteit weerspiegelt door een breed publiek te bereiken.

- (Mathieu Boitteau) *Ik was erg blij om deel uit te maken van de jury. De stafchef zorgde ervoor dat iedereen zich kon uitdrukken en ik heb de indruk dat ik werd gehoord. De jury ging goed. Naar mijn mening was de selectieprocedure echter niet transparant genoeg wat betreft de kwaliteiten die werden verwacht van het WCo-lid dat deelnam aan de jury. Waarom niet een bewoner? Waarom selecteert de WCo de projecten niet rechtstreeks in plaats van via een jury?*

- De schepen herinnert eraan dat dit project wordt uitgevoerd buiten het kader van het DWC. Desondanks was er de wens om de jury open te stellen voor mensen die aan het debat hadden deelgenomen, leden van de WCo. Om deze reden voorzag het reglement van de oproep tot het indienen van projecten in de aanwezigheid van een lid van de WCo. De schepen wijst erop dat de procedure voor de selectie van juryleden in de toekomst uiteraard voor verbetering vatbaar is.

Presentatie van de winnaars

Ans Persoons, schepen van Stedenbouw, herhaalt de doelstellingen en criteria van de oproep tot het indienen van projecten (zie de notulen van het vorige WCo) en stelt de laureaten voor:

- **Book of Brussels, Vrienden van het Huizeke VZW + Gulf Lenght + Recyclart Fabrik:** een boek op mensenmaat met bladzijden die overeenkomen met functies die de buurt zelf kan kiezen. Het boek evolueert organisch met de seizoenen, de behoeften en de wensen van de buurt: een plek voor picknicks, stadstuinieren, een weggeefwinkel, een tentoonstellingsruimte, enz.

- **De Hangende tuinen van de Marollen, Collectif Dallas:** aanleg van een groene promenade. In samenwerking met het Centre d'Accompagnement et de Réinsertion Sociale asbl (CARS AMO) zullen zij een project opzetten om met een groep kinderen de hellingen te vergroenen.

- **Marollen Strand, Le Foyer des Jeunes des Marolles:** de aanleg van een strand en de installatie van een fietsenwerkplaats.

- **Pas-laid, First Urban Tractor:** een hoogwaardige buitenruimte waarvoor een kunstenaar in overleg met de buurt de hellingen zal bewerken. Bovendien zal op de hellingen aangepast meubilair worden ontwikkeld van gerecycleerde materialen.

- **Beklimming van de Marollespits, Itinéraire AMO:** met de installatie van een klimmuur en een structuur voor bouldering op de hellingen wil Itinéraires AMO een nieuwe verbinding tussen het hoger en lager gelegen deel van de stad tot stand brengen en inspelen op de behoefte aan sportinfrastructuur.

Het budget bedraagt 50.000€. Alle aangevraagde subsidies samen overschrijden dit bedrag. De schepen van Sport heeft de oorspronkelijke begroting aangevuld om de 5 geselecteerde projecten te kunnen uitvoeren. Na afloop zal een evaluatie van de resultaten worden gemaakt.

Antwoorden op de vragen

-Wat betreft de bezorgdheid van handelaars en bewoners: de handelaars betreuren nog steeds het verbod om op de hellingen te parkeren. Dit valt buiten het bestek van het project, maar de schepenen F. Maingain en B. D'Hondt onderzoeken de mogelijkheid van een voorkeurtarief in de onderbenutte parkeergarage onder het Poelaertplein en een kaart voor leveringen op de openbare weg. Met de Regie der Gebouwen (eigenaar) wordt het parkeren in de Wolstraat langs het Paleis van Justitie tijdens het weekend onderzocht. Een mededeling aan de bewoners is gepland voor deze maand juni om de projecten te presenteren.

- De Regie der gebouwen zoekt nog steeds naar oplossingen voor de toegang tot en het parkeren rond het justitiepaleis voor personen met beperkte mobiliteit. De opritten zullen in de toekomst opnieuw worden heraangelegd. De toegankelijkheid van de opritten voor personen met beperkte mobiliteit zal in het bestek worden opgenomen.

Hoogstraat 342 (OCMW): voorstelling van het voorontwerp

Kristien Van den Houte, projectleider/coördinator vastgoedprojecten, herinnert aan de procedure waarbij alle voorontwerpen voor advies worden voorgelegd aan de leden van het wijkcomité (WCo) alvorens ze ter goedkeuring naar het Gewest worden gestuurd

Het programma voor dit zwaar gerenoveerde gebouw:

- 3 wooneenheden van 4 slaapkamers
- een atelier boetiek electro-herstellingen Cyclup op de begane grond

Begroting : 192.850,00€ HTVA voor de studie en 1.803.014,91€ HTVA voor de werken

> Geen wijzigingen ten opzichte van de schets voorgelegd aan de WCo op 16/11/2020

Planning

26 mei 2021 - goedkeuring van het voorontwerp door het OCMW.

September 2021 - indiening van de bouwaanvraag

Najaar 2022 - aanstelling van de hoofdaannemer

Antwoorden op vragen

- Niemand is eruit gezet omdat dit gebouw al vele jaren leeg staat. Het was vroeger een restaurant/dancing.
- Het Abrikozenbooms-project, dat ook door het OCMW wordt beheerd, betreft een nieuwbouw op een braakliggend terrein, zodat ook geen enkele verhuizing nodig is.
- In dit gebouw zijn er geen PBM-woningen, maar in het Abrikozenboom-gebouw zijn er 2 aangepaste en 2 aanpasbare wooneenheden (van de 14 wooneenheden).
- Het is niet altijd mogelijk om het quotum van 5% PBM-woningen in een gebouw van 3 wooneenheden in acht te nemen. Bovendien is de benedenverdieping aan de achterkant ingegraven en komt het daglicht daar niet binnen.
- (Info van AccessAndGo-APB asbl) De 5% zal verplicht zijn in de nieuwe GSV als het voorstel wordt gehandhaafd. Afgezien daarvan is het ook verplicht en voorzien in het beheerscontract van de GOMB. Tot op heden is er geen rechtsgrondslag voor bouwprojecten van het OCMW en/of de Grondregie, het quotum van 5% is een aanbeveling.

Wijziging van het programma van het Wijkcontract

Kristien Van den Houte, projectleider, herinnert eraan dat de eerste programmawijziging in 2020 door het Gewest werd goedgekeurd voor een reeks projecten. Deze tweede wijziging is veeleer "technisch" van aard voor de lopende projecten - afhankelijk van de stand van de werkzaamheden - en brengt geen wijziging in het programma of de begroting.

Het gaat om de volgende 3 projecten:

1.03 ABRIKOZENBOOMSTRAAT : (voorontwerp moet nog worden voorgesteld op het volgende WCo)

Projectdrager: OCMW

Context:

Het basisprogramma voorziet in de bouw van een gemengd gebouw

- 15 woningen gelijkgesteld met sociale huisvesting, waaronder 2 woningen aangepast voor mensen met beperkte mobiliteit; ten minste 4 andere woningen moeten aanpasbaar zijn.
- een crèche (2 eenheden van 10 kinderen)
- (Eigen middelen OCMW)
 - o 1500m² kantoren
 - o een winkel/voorziening op de begane grond
 - o 12 parkeerplaatsen.

Het OCMW is eigenaar van het terrein.

Wijzigingen van het programma :

1. Het OCMW blijft eigenaar van het hele gebouw, financiert alle werken en zal - bijgevolg - de bijbehorende subsidies van het DWC ontvangen.

Voordelen: vereenvoudiging van de juridische/financiële regeling tussen de Stad en het OCMW en vergemakkelijking van het financieel beheer van het project.

2. Het programma voorziet thans in 14 grote appartementen in plaats van de 15 die in het basisprogramma van het DWC zijn voorzien, hetgeen gerechtvaardigd is gezien de omvang en het groot aantal kamers van de appartementen.

Onder de appartementen met 4 slaapkamers zijn er 2 aangepaste en 2 aanpasbare PBM-appartementen in plaats van de oorspronkelijke 4. De appartementen met 4 slaapkamers en de PBM-appartementen nemen meer ruimte in beslag, vandaar deze wijziging.

1.04 HOOGSTRAAT 275 - 281

Projectdrager : Grondregie van de Stad Brussel

Context: de eerste wijziging van het programma voorziet in de creatie van

- 4 transitwoningen door het OCMW die, om een noodtrap te kunnen bouwen die door de DBDMH wordt geëist, 3 transitwoningen waren geworden, waarvan er één groot was. Deze wijziging is door het Gewest goedgekeurd omdat het aantal kamers toch is toegenomen: van 4 apt x 1slpk tot 2 apt x 1slpk + 1 x 3 slpk
- 5 met sociale woningen gelijkgestelde woningen door de Grondregie
- Herinrichting van de ingang van de sporthal en de binnenplaats van de B. Steens-school met behoud van een nooduitgang voor de school. Het terrein is eigendom van de stad.

Wijzigingen van het programma :

Toewijzing van het gehele huisvestingsprogramma aan de Grondregie met het oog op de bouw van met sociale woningen gelijkgestelde woningen.

Voordeel: vereenvoudiging van het vastgoedbeheer, van de keuze van de technieken, van de budgetcontrole en van het toekomstig beheer van het project.

Parallel daarmee heeft het OCMW zich er via de Sociale Actie Raad toe verbonden 3 transitwoningen te creëren, waarvan één grote, elders binnen de perimeter van het DWC.

1.10 VERWERVING EN REHABILITATIE VAN VERLATEN EIGENDOMMEN

Projectdrager : Grondregie van de Stad Brussel

Context: na 4 jaar intensief onderzoek is het zeer moeilijk om een leegstaand gebouw in de wijk te verwerven.

Wijzigingen van het programma : enkel de verwerving binnen de termijn van het DWC uitvoeren

Voordelen:

- Meer tijd geven om een geschikt gebouw of geschikte gebouwen te vinden met een groter aantal wooneenheden.
- Beschikken over meer budget voor de verwerving, concurrentiëler op de privémarkt.

Antwoorden op de vragen

-(1.04) Sommige leden van de WCo betreuren de afschaffing van transitwoningen in het project Hoogstraat 275. Het zou wenselijk zijn van de herlocatie van de transitwoningen te "profiteren" om er meer te creëren. Er wordt aan herinnerd dat het OCMW 3 transitwoningen zal creëren, waaronder een grote woning elders binnen de perimeter van het DWC. De operatie zal worden gefinancierd door het stadsbeleid. Transitwoningen zijn nog steeds gepland, maar niet op dezelfde plaats.

- Iedereen die zich in een moeilijke situatie bevindt en zijn woning kwijtraakt, kan gebruik maken van transitwoningen indien hij of zij voldoende autonoom is (geen drugsverslaafden) en dit voor een overgangperiode, de tijd die nodig is om permanente woning te vinden.

- Er wordt verzocht deze transitwoningen te realiseren binnen het tijds kader van het DWC . Aangezien het om een financiering buiten de DWC gaat, moet het OCMW op zijn minst de realisatie van deze transitwoningen elders in de perimeter garanderen. Het OCMW bereidt een document voor met de eigendommen (prospectienota + verwijzing naar het plan Stadsbeleid 2021-2025) om hen "gerust te stellen" over hun voornemen om deze 3 transitwoningen in de Marollen te bouwen.

- In het gebouw aan de Hoogstraat 275 is er niet genoeg breedte om een woning voor PBM te maken. Op de begane grond: om de nooduitgang voor de school te behouden, is er 4 m nodig voor de evacuatie van de kinderen uit de school door de grote poort aan de voorkant. Daar is ook de ingang van de appartementen. Op de bovenste verdiepingen is de toegang tot de appartementen via loopbruggen, wat ook niet geschikt is voor PBM.

- In het kader van het gehele vastgoedgedeelte van het DWC-programma zullen in totaal 26 wooneenheden worden gecreëerd (8 door de Grondregie, Hoogstraat 275-281; 14 in het project Abrikozenboom; 1, Hoogstraat 332 en 3, Hoogstraat 342). Van de 26 eenheden zijn er 5 wooneenheden voor PMB (aangepast/aanpasbaar). Dit vertegenwoordigt bijna 20% van de eenheden.

4- OPVOLGING

Herinrichting van de binnenbouwblokken: open jury (gepresenteerd door Alma Kelber)

Na een eerste selectie volgend op de openbare aanbesteding werden 5 adviesbureaus geselecteerd. 6 bewoners/vertegenwoordigers van de sector van de Marollen woonden het adviescomité bij en konden hun mening over de projecten geven.

In augustus 2021 wordt de winnaar gekozen.

Planning

Zie presentatie

Ateliers heraanleg van 5 straten (AK)

De 5 betrokken straten zijn:

- Kapucijnenstraat
- Sint-Gisleinstraat
- Spiegelstraat
- Valkstraat
- Abrikozenboomstraat

De voorontwerpplannen worden op donderdag 17 juni om 18.30 uur voorgesteld op een openbare vergadering, *live!* (Baron Steens, 255 Hoogstraat). De indiening van de bouwaanvraag is gepland voor september.

Planning

Zie presentatie

5- VARIA

Made in Marollen: 4de editie

- Lancering van de 4e en laatste oproep tot het indienen van projecten: 13 september 2021
- Indiening van de aanvragen: 8 november 2021 (12.00 uur)
- Jury: 23 november 2021
- Samenstelling van de jury: 2 leden van de cel Stadsvernieuwing van de Stad Brussel, 1 verantwoordelijke van de Directie Stadsvernieuwing van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, 1 medewerker van de verenigingssector van de wijk, min 1 - max 3 wijkbewoners die in de wijk wonen. De kandidaten voor de samenstelling van de jury worden voorgesteld per e-mail.
- Aanwijzing van de winnaars in december 2021
- Subsidiabele uitgaven voor de uitvoering van het project: 12 maanden vanaf de datum van kennisgeving van de beslissing om de subsidie aan de winnaars toe te kennen

Begeleiding is beschikbaar: contacteer: Céline Vandermotten T. 0491/86 60 89 - Email: celine.vandermotten@brucity.be

Projectoproep Heropwaardering van publieke buurruimten: Krakeel

Alma Kelber, coördinatrice van Openbare Ruimten legt uit:

Context

Op verzoek van de wijkcommissie zal een nieuwe projectoproep worden gelanceerd voor de verfraaiing van de openbare ruimten op en rond het Krakeelplein. Aangezien de Krakeelwijk buiten het gebied van het Duurzaam Wijkcontract ligt, heeft de Stad de voorafgaande officiële toestemming van het Gewest gevraagd en gekregen om er een project te kunnen uitvoeren in het kader van het sociaal-economische luik van het wijkcontract.

Na de twee vorige projectoproepen bleef een saldo van 20.000 euro over dat in deze nieuwe oproep kan worden geherinvesteerd.

De doelstellingen van de 3e projectoproep zijn: het aanvullen van de bestaande lopende initiatieven op de site, het opzetten van nieuwe en concrete acties die gericht zijn op het activeren, animeren en verbeteren van de openbare ruimte van de Krakeelwijk tijdens de gehele duur van het wijkcontract.

Kalender

07/06 : ontvangst van de projecten

14/06 : jury

Einde juni : bekendmaking van de laureaten

De opdracht start op het einde van de zomer

6- PLANNING

Zie planning in de presentatie.

VERSPREIDE DOCUMENTEN

De presentatie van de vergadering is beschikbaar op de site <https://www.brussel.be/marollen/> DOCUMENTEN / Vergaderingen / 2021.