

## Procès-verbal de la Commission de quartier 13 Contrat de quartier durable Magritte

**Date : mardi 19 novembre 2019**

**Lieu : Ecole Jacques Brel**

**Heures : 18h00 – 20h30**

### Présents

- Habitants: D. VERDEN, A. DIRICKX, E. FUERTES GONZALES (Habitant),
- Secteur associatif : B. FRANCO (Sources d'harmonie), W. HAUWAERT (Stop Terminus), H. DERIDDER (Collectif Jules Lahaye), N. GRIMBERGHS (l'Abordage), W. VERBEKE (GC Essegem), E. LE TEXIER (comité Magritte), S. VANDERHAEGHEN (école J. Brel)
- Secteur public : A. ROUSSEAU (Commune), V. PIROTTIN (Commune), M. JANSSENS (Commune), M. PETIT (Région)

Excusés : P. ADOPKO, J-F. DELVAUX (Commune), H. DOYEN (Commune), J. Di VINCENZO (LOJEGA), L. LANOY (CPAS), E. JANSSENS (Commune), P. MICHIALINO (LOJEGA), F. VERWIMP (Hub.brussels), S. SAHOULI (Habitant), P-M. ZALESKI (Habitant), S. DECLERCQ (Maison médicale), A. MAHMOUDI (FSE Crew), M. BOUBKER (Centre Averroès-Mosquée), F. GROOTEN (VGC)

Absents : K. VERMEERSCH, S. DEFRANCE, T. NTAMASHIMIKIRO (Habitante), J. VAN DER AUWERMEULEN (Habitant), B. COLSON (Bonnevie), H. HAMADACH

Non-membres : P. FAFCHAMPS (habitant), G. DUPONT (habitante), S. HEUSS (Arter), A. AMIOT (Les Marneurs)

## Introduction

### Ordre du jour

1. Approbation du PV de la CoQ 13
2. Présentation des modifications de programme de base
3. Présentation du projet COL 02 "Réaménagement de la cour des maternelles de l'école Jacques Brel"

Marc Janssens introduit la Commission de quartier en faisant un point sur les membres de la COQ : en effet, une habitante a démissionné mais deux habitants ont déposés leur candidature et sont présents assistent à cette réunion afin de commencer à suivre les projets du CQDM.

### **1. Approbation du PV de la COQ 12**

La représentante du Collectif Jules Lahaye constate que le PV mentionne que le square Blabla est peu occupé alors qu'elle estime qu'il est fort fréquenté, surtout par des personnes âgées. Le représentant de Stop Terminus signale que Madame Michialino était présente, le PV sera modifié en ce sens.

PV approuvé, sous réserve de l'ajout de la présence de Madame Michialino.

### **2. Modification du programme de base du CQDM** (Les éléments présentés ci-après sont les points non repris dans la présentation disponible sur le site du CQDM)

Présentation réalisée par le bureau d'étude Arter.



### L'avancement au niveau des acquisitions :

- Certains projets qui ne peuvent pas se réaliser faute de financement.
- Certaines acquisitions ne sont plus possibles.
- Le prix des acquisitions est plus précis et il est possible de réévaluer les montants attribués à chaque projet.

### Cadre :

- Modifications possibles jusqu'au 30 juin 2021.
- Les modifications doivent être motivées.
- Interventions possibles sur les projets matériels et socio-économiques.
- Le processus est le suivant : le bureau d'étude Arter travaille sur les modifications qui seront proposées à la Commission de quartier, puis validées par le Collège des Bourgmestre et Echevins et par le Conseil Communal pour être finalement présentées à la Région.

### Projets (première lecture de l'avancement dans le cadre de la modification du programme) :

#### -> Balancement budgétaire revu

- Prendre connaissance des prix définitifs des acquisitions,...
- Acquisition du terrain de la SNCB à charge du CQD au lieu de Bruxelles Environnement. Un accord avec Bruxelles Environnement reste d'actualité mais hors acquisition et dépollution, 500.000 euros sont donc nécessaires.
- Acquisition rue Dansette impossible, le projet de crèche étant obligatoire il faut lui trouver une nouvelle implantation. L'idée serait, en revanche, de ne pas devoir compenser la perte du projet de logement en raison de la densité du quartier.
- Financement extérieur de 2,4 millions non trouvé mais compensé par le fait que LOJEGA financera les logements prévues dans les rues de la Loyauté et Dansette/des Augustines. L'intervention de LOJEGA permet le financement des espaces vert du site essegem.

#### -> Conservation des projets prévus par le CQD sauf l'intérieur d'îlot Dansette (COL 01) mais relocalisation de la crèche (COL 01B) obligation, réflexion en cours pour l'installer en haut du Fiets-Repair café (CHA 03).

- La directrice de l'école Jacques Brel demande si la réalisation d'une crèche ne peut pas de se faire en même temps que la rénovation de l'école maternelle.
  - Arter explique que le CQD ne peut pas intervenir sur une surface construite, la construction doit être indépendante de l'école.
- La représentante du comité Magritte demande comment fonctionne le montage de reprise des logements par LOJEGA?
  - Avant le principe d'acquisition-revente aurait obligé la commune à revendre les acquisitions à 30% du prix d'achat. Ici, en opération associée, LOJEGA rembourse l'acquisition à 100% et en fait du logement social avec les mêmes exigences de performances énergétiques que prévues initialement.
- Le représentant de Stop Terminus se souvient que pour le projet de crèche, une option rue des Augustines ou dans la future Maison de quartier avait été évoquée par le passé. Il estime que le placement d'une crèche en haut du Fiets-Repair-Café n'est pas des plus judicieux. Concernant le

terrain du futur parc, il demande comment se passe les contacts avec la SNCB qui semblait faire monter les enchères sur le terrain. Enfin, il demande quelles sont les exigences de la Région au niveau de la surface de logement et comment est perçue la perte d'un projet.

- La cheffe de projet du CQDM rappelle que les 800.000 euros prévus dans le programme prévoyaient l'achat des terrains Infrabel et SNCB alors que le terrain d'Infrabel est laissé pour un euro symbolique. Concernant le logement la cheffe de projet du CQDM estime que plusieurs éléments entre en ligne : la densité du quartier, la réalisation du projet sur l'ancien hippodrome, l'intervention de LOJEGA,...
- Arter précise que concernant le logement, à priori la Région pourrait accepter de ne pas devoir compenser le logement « perdu » par la non réalisation du projet COL01.
- La représentante du Collectif Jules Lahaye demande où en sont les négociations pour le rachat du terrain de la SNCB ?
  - La commune attend une proposition du coût annuel d'un bail emphytéotique.
- S'il s'agit d'un bail et non d'une acquisition, que se passe-t-il après le Contrat de quartier durable ?
  - Il faut imaginer un bail de 30 ans, avec un terrain qui contiendrait des installations et des infrastructures de Bruxelles Environnement, on ne dégagera pas tout du jour au lendemain. Par ailleurs, l'accord ou pas avec la SNCB, n'empêchera pas le CQD de démarrer les projets des parcs comme prévu.

#### Projets socio-économiques :

- La directrice de l'école Jacques Brel demande à quoi correspond le budget ilot d'eau ?
  - Le CQD étudie la possibilité que Brusseau bénéficie d'une enveloppe (projet vert) pour poursuivre les projets autour de l'eau. Etant donné que le projet COL 01 ne se réaliserait pas, il s'agirait d'un projet ilot d'eau à cette échelle de la petite rue Essegheem et de la maison de quartier, en collaboration avec l'asbl Samenlevingsopbouw et Coin de terre.
- La cheffe de projet du CQDM précise que le projet Mosaïques pourrait voir son budget augmenté en vue de l'intégration de mosaïques dans les projets matériels.
- La directrice de l'école Jacques Brel demande s'il est toujours prévu d'acheter le bâtiment de l'ancienne boucherie Rossel ?
  - L'acquisition se concrétise puisque la signature de l'acte est prévue pour le 2/12.

### **3. Présentation du diagnostic et de l'AVP du projet de réaménagement de la cour d'école maternelle**

**J. Brel** (Les éléments présentés ci-après sont les points non repris dans la présentation disponible sur le site du CQDM) Présentation réalisée par le bureau d'étude Les Marneurs.

#### Introduction

- Des ateliers participatifs ont été réalisés avec les enfants de l'école. Un travail sur plans, en dessins, sur maquette et sur le terrain a été mis en place. A l'issue de ce travail, les enfants ont fait des recommandations dont plusieurs ont été intégrées au projet proposé.
- Le permis d'urbanisme sera introduit début janvier.
- Les ateliers liés au projet reprendront en juin 2020.
- Un habitant demande quelle méthodologie a été mise en place pour s'adresser à un public d'enfants ?

- Les Marneurs ont présenté la cour comme un espace pédagogique. Le projet porte sur l'éveil des sens, des enfants, des frères et sœurs et des parents. L'espace est tournée sur la lucidité informelle. Mais le choix des matériaux et des plantations ont été fait en tenant compte de la robustesse et s'adaptant à un public plus âgé également.

### Quelques constats

- La gestion de l'eau est déjà un peu existante mais sera développée à plusieurs niveaux : toitures, eaux ruisselantes dans la cour et le travail dans les espaces verts. Travail en collaboration avec Brusseau.
- La directrice de l'école Jacques Brel ajoute que Dimitri Crespin de Brusseau a fait des ateliers avec des enfants de 5<sup>ème</sup> primaire à l'issue desquels ils ont élaboré des pistes concrètes pour réussir à gérer l'eau de pluie.
- Dans la rue Loossens, le matériel urbain est placé du côté de la rue qui est à l'ombre, il faudrait le repositionner au soleil afin d'encourager son utilisation.
- L'analyse des enfants de 4<sup>ème</sup> primaire a permis d'identifier l'utilisation de la rampe d'accès près du gymnase par les enfants comme zone de jeux. Le projet a été élargi jusqu'en haut de cette rampe en lien avec le projet eau.
- Certains murs vont devoir être refaits du fait des tassements qui sont intervenus et ont générés des fissures longitudinales.
- L'élaboration du budget est de grande importance au stade actuel car il va conditionner toute la suite de l'élaboration du projet. Les surcoûts seront principalement liés à la reprise des murs de soutènement, ainsi qu'à la reprise de la rue Loossens dans le périmètre du projet.
- Aurore précise la phase dans laquelle se trouve l'avancement du projet. L'avant-projet porte sur les principes, implantation des différents espaces du projet, insiste sur la raison d'être de la rampe pour l'accessibilité pour les gens du quartier. Cette rampe ne sera pas PMR car si on doit respecter la législation la rampe devrait faire 50m de long, la rampe prévue ici fera 20m de long.

### Questions-Réponses

- La représentante du Collectif Jules Lahaye demande si une étude devra être réalisée avant de planter des potagers ? Elle craint que tout le quartier soit fortement pollué vu le passé industriel de la zone.
  - Les potagers sont dans des bacs. Néanmoins, une étude de sol, d'infiltration et imperméabilité est lancée. Des tests sont en cours de réalisation. La cheffe de projet du CQD insiste sur le fait que les problèmes de pollution sur cette zone ne sont pas les mêmes sur le site Esseghem.
- Le représentant de Stop Terminus demande si des noues remplaceront le stationnement dans la rue Loossens?
  - Il s'agit d'une plantation où le pavé est retiré. La piétonisation entraîne de facto la suppression du stationnement. Les jardins infiltrés proposés n'occupent pas l'entièreté des deux zones de stationnement. Quatre arbres seront replantés avec l'idée d'amener une nouvelle palette végétale. Une attention sera portée au fait de choisir des essences qui supportent les variations hydriques.
  - La cheffe de projet du CQD rappelle que la rue sera piétonisée mais que l'accès restera possible via des bornes à clés, en outre un espace parking restera disponible pour les pompiers, les déménagements,...

- La représentante du Collectif Jules Lahaye demande si les arbres qui disparaissent sont malades ? Elle demande aussi comment se passe la gestion de l'eau ?
  - Trois marronniers sont malades ce qui entraîne des problèmes de stabilité engendrant un risque au niveau de la sécurité (chutes de branches etc..). Les autres marronniers de la cour font également l'objet d'une demande globale d'abattage pour les mêmes raisons de sécurité (arbres malades et dont la structure est atteinte : risques de chutes de branches etc ...). Le bureau d'études Arter précise que comme auteur de projet ils ne peuvent pas faire courir de risques aux enfants, aux utilisateurs de l'espace ouvert au public en dehors des heures scolaires. Chaque arbre qui disparaît est remplacé, et il y aura même plus d'arbres plantés au final.
 

Pour la gestion de l'eau, il n'y a pas d'intégration de citerne. Tout ce qui est récupéré est infiltré et le surplus est géré à l'égout. Dans le jardin de l'eau il y aura uniquement un travail de nivellement et de création de rigoles.
- Présentation des différentes palettes de matériaux en fonction des différentes zones en insistant sur la réutilisation des matériaux existants :
  - Palettes de plantations prévues : espèces indigènes, saules (avantage : supporte énormément la taille). Essences avec feuilles tactiles, couleurs et motifs variés. Plantes d'ombrage pour le jardin secret. Petits fruitiers (groseilliers, ...)
  - Palettes au niveau des grilles, garde-corps, un budget est prévu pour la mise en place d'un design épuré qui garantisse aussi la sécurité des usagers.
- P. Fafchamps demande si des plantes grimpantes sont prévues.
  - La réflexion est en cours. Le placement de plantes grimpantes aura pour effet qu'elles viendront cacher les murs existants qui ont un certain cachet.
- Précisions complémentaires relatives au projet :
  - Impositions dont il faut tenir compte :
    - pour la rue Loossens : faire attention aux installations des impétrants pour la rue Loossens ;
    - pour la cour d'école : faire attention à l'évacuation des eaux usées de l'école.
  - Dans la cour de l'école (jardin d'eau) seul un travail de nivellement et de création de rigoles sera effectué.
  - D'une manière générale on essaie d'augmenter les zones d'assise pour permettre aux gens de se poser et aux classes de s'installer pour avoir des leçons en plein air.
  - Des parties de grumes des marronniers abattus seront maintenues sur place, entre autre pour servir au niveau pédagogique.
  - Certaines zones plantées seront inaccessibles (protection plantations), dans d'autres on aura plutôt des parcours ludiques.
  - Un hêtre est conservé, il sera entouré par un jardin infiltrant.
  - Certains murs vont devoir être refaits du fait des tassements qui sont intervenus et ont générés des fissures longitudinales.
- Le bureau d'études passe sur la présentation du budget mais insiste sur l'importance du travail effectué à ce niveau au stade actuel. Ce travail va en effet conditionner toute la suite de l'élaboration du projet.

On peut toutefois déjà préciser à ce stade-ci que les surcoûts éventuels seront principalement liés à la reprise des murs de soutènement, ... ainsi qu'à l'intégration de la rue Loossens dans le périmètre du projet.

- La cheffe du projet du CQDM précise la phase dans laquelle se trouve l'avancement du projet. L'avant-projet porte sur les principes et l'implantation des différents espaces du projet. Elle insiste sur la raison d'être de la rampe pour l'accessibilité pour les gens du quartier et signale que cette rampe ne sera pas PMR. Si on devait en effet respecter la législation la rampe devrait faire 50m de long, la rampe prévue ici fera 20m de long.
- Le représentant de Stop Terminus demande si le non-respect de la législation au niveau de la rampe pour PMR ne posera pas de problèmes avec la région pour l'obtention des autorisations requises ?
  - Une rencontre avec l'urbanisme régional est prévue encore ce mois-ci. Un choix identique a déjà dû être effectué à d'autres endroits en région bruxelloise, entre autre à proximité d'une gare.
- La cheffe de projet du CQDM précise encore que pour la suite du projet :
  - il y aura encore une consultation qui sera faite vis-à-vis de la population, des habitants du quartier ;
  - que celle-ci se fera peut-être avec les enfants de la classe de 4<sup>ème</sup> primaire ;
  - qu'une intégration d'une mosaïque dans la cour d'école est également prévue ;
  - que la participation de la population sera également prévue pour les plantations, la construction d'un cabanon de jardin.
- La directrice de l'école Jacques Brel rappelle qu'ERU a signalé la demande des mamans qui aimeraient pouvoir disposer d'un endroit pour se laver les mains ainsi que d'une toilette.
  - La cheffe de projet du CQDM répond que cette hypothèse n'a pas été retenue car ce sera un petit parc de proximité et donc y implanter une toilette hypothéquera l'espace disponible mais également le budget. Il y a par ailleurs un robinet d'eau existant (pour nettoyage) tandis que l'école souhaite avoir des fontaines d'eau.
- Le bureau d'études Arter félicite le bureau d'études en charge de ce projet car il est rare de recevoir déjà autant d'informations techniques au stade d'un avant-projet.
- Le bureau d'études en charge du projet signale qu'ils travaillent avec toute une équipe pour tous les aspects (bureaux spécialisés pour la participation, le travail avec les enfants, élèves, ...), ce qui leur a permis de concevoir la présentation de ce soir.
- La cheffe de projet du CQDM signale également qu'elle est très contente de l'évolution de ce dossier car on a vraiment vu que le projet évoluer et bouger au gré des ateliers participatifs.
- La directrice de l'école Jacques Brel signale, comme autre point positif, que les enfants de 4<sup>ème</sup> année seront encore là lorsque les travaux seront effectués. Ils verront donc la concrétisation de leurs ateliers participatifs.

#### 4. Divers

- Le représentant de Stop Terminus demande un atelier participatif plus étendu à l'ensemble du quartier soit organisé pour le projet de Samenlevingsopbouw.
  - La cheffe de projet du CQDM répond que Samenlevingsopbouw prévoit une activité à destination du quartier au courant du mois de décembre.

- Il demande également s'il serait possible de prévoir les ateliers en tenant compte des dates de parution du journal communal ou de prévoir des toutes-boîtes de manière plus régulière. Ceci afin d'améliorer la publicité faite pour ces ateliers.
  - La cheffe de projet du CQDM répond que cela ne sera très difficile. Il y a tant d'activités qui se déroulent sur la commune qu'il n'est pas possible de toutes les reprendre dans le journal communal. C'est pour cette raison qu'il nous a été demandé de limiter les annonces relatives au CQD Magritte aux activités générales (assemblées générales).

En ce qui concerne les toutes-boîtes, en tant que contrat de quartier durable, nous avons pris le parti de les limiter car ils sont polluants. On pourrait par contre augmenter la publicité dans le quartier ou demander aux membres de la COQ de placer des affiches à leur fenêtre.

Un mail pourrait être envoyé à tous les membres de la COQ pour savoir s'ils seraient d'accord de placer de telles affiches.