

## Procès-verbal de la Commission de quartier 14 Contrat de quartier durable Magritte

Date : mardi 18 février 2020

Lieu : Boulodrome du site Essegheem

Heures : 18h00 – 21h00

### Présents

- Habitants : P. ADOKPO, S. DEFRANCE, E. FUERTES GONZALEZ, D. VERDEN, K. VERMEERSCH
- Secteur associatif : B. FRANCOQ remplacée par L. DELISSE (Sources d'harmonie), W. HAUWAERT (Stop Terminus), E. LE TEXIER (Comité Magritte), B. MACBAHI (Centre Averroès), W. RAEYEN remplacée par H. LAHOUSSE (GC Essegheem), I. VERBEKE (GC Essegheem), O. Vitry (Collectif Jules Lahaye)
- Secteur public : L. LANOY (CPAS) remplacée par Y. BAGARICH, H. DOYEN remplacé par F. REMACLE (Commune), M. PETIT (Région), A. ROUSSEAU remplacée par A. MASSART (Commune), J-F. DELVAUX (Commune) remplacé par M. JANSSENS, M. JANSSENS.

Excusés : J. DI VINCENZO (LOJEGA), A. DIRICKX (habitante), E. JANSSENS (Commune), P. MICHIALINO (Lojega)

Absents : B. COLSON (Bonnevie), S. DECLERCQ (Maison médicale), K. CHRISTOPHE, N. GRIMBERGHS (l'Abordage), A. MAHMOUDI, T. NTAMASHIMIKIRO (Habitante), S. SAHOULI (Habitant), N. SCHARTZ (CPAS), J. VAN DER AUWERMEULEN (Habitant), S. VANDERHAEGEN (Ecole Jacques Brel), F. VERWIMP (Atrium), P-M. ZALESKI (Habitant), F. GROOTEN (VGC), H. HAMDACH (Habitante)

Non-membres : S. HEUSS (Arter), S. KANG (Centre d'entraide de Jette) T. DERNELLE (Centre d'entraide de Jette)

## Introduction

### Ordre du jour

1. Approbation du PV de la CoQ 13
2. Présentation du projet MAG01 du Centre d'Entraide de Jette et sa mise en œuvre au sein du projet COL 02a : la boucherie !
3. Modification de programme du CQD Magritte
4. Divers : différents points mis à l'ordre du jour à la demande de 7 membres de la CoQ

Marc Janssens introduit la Commission de quartier en faisant le point sur les membres de la COQ. Il informe que le lendemain, mercredi 19 février 2020, 6 nouveaux membres seront désignés et que Vinciane Pirotin, ancienne responsable des projets socio-économiques au sein du CQD sera remplacée dès le jeudi 20 février par Mme. Christine Lemmens.

Par la suite il entame l'ordre du jour avec l'approbation du PV de la CoQ 13.

### **1. Approbation du PV de la COQ 13**

Le pv est approuvé sous réserve de remplacer Olivier Vitry par Hilde Deridder en tant que représentant du Collectif Jules Lahaye.

M. Hauwaert tient à souligner le problème de la représentation de la CoQ, particulièrement lors de la CoQ 12. Marc Janssens suggère que, dans le cas où les membres ne seraient pas assez nombreux pour

émettre un avis lors de cette présente CoQ, une note qui regroupe les remarques soit envoyée aux absents en leur laissant un délai de réaction.

M. Petit rappelle à son tour que l'avis de la CoQ est consultatif et non contraignant.

## **2. Présentation du projet MAG01 du Centre d'Entraide de Jette et sa mise en œuvre au sein du projet COL 02a : la boucherie !**

Avant d'entamer la présentation du projet COL 02a Marc Janssens fait le point sur l'acquisition pour le projet CHA04. L'acquisition par expropriation est toujours en cours. On attend que le juge de paix fixe le montant exact, ce qui est prévu pour le 11 mars. Après cela le propriétaire ne pourra plus contester l'expropriation mais bien le montant. Pour ces raisons le service a déjà commencé à consulter des firmes pour pouvoir, via un arrêté du Bourgmestre, détruire la ruine présente sur le terrain. Dans le cas où le propriétaire conteste le montant il y aura d'autres démarches en justice mais cela n'entravera pas les procédures car la Commune est déjà propriétaire du bien. La seule chose qui pourrait arriver est que le montant de l'acquisition soit revu à la hausse.

Il explique ensuite la raison pour laquelle le service du CQD a tenu à présenter le cas de la boucherie Rossel lors de cette CoQ. Il s'agit d'un cas emblématique car le bien est acquis et il va accueillir des projets socio-économiques.

Thierry du Centre d'entraide de Jette prend alors la parole pour expliquer les projets que l'asbl compte réaliser au rez-de-chaussée de cette ancienne boucherie.

*Voir présentation PowerPoint et reportage photo.*

A la suite de la présentation un membre de la CoQ questionne sur les petites transactions qui ont lieu dans le cadre des ventes. Sébastien du bureau d'études Arter répond qu'il n'est pas interdit économiquement de faire des recettes dans le cadre du CQD. Il donne également l'exemple d'une épicerie à Ixelles qui est entièrement soutenue par un Contrat de Quartier.

Marc complète en informant que le service va sélectionner une entreprise pour effectuer les petites rénovations. Ils seront, entre autres, en charge de la démolition des installations de boucherie, de la mise à niveau du système de sécurité incendie et de la mise en place de nouvelles installations techniques (chauffage, sanitaire, électricité).

*Voir présentation PowerPoint.*

Il présente ensuite, à l'aide d'une présentation PowerPoint, la situation existante. Au premier étage il est prévu, dans une partie qui est actuellement la salle de fitness, de créer une salle polyvalente avec une salle de réunion. A côté de ces deux locaux il y aura également une kitchenette.

Le planning prévoit de faire approuver le dossier d'exécution par le collège au début du mois de mars pour que le CEJ puisse s'installer dans le courant du mois de Juin.

Le représentant de l'asbl Sources d'Harmonie, se demande alors si ce plan correspond bien à celui qui avait été montré précédemment. Marc lui répond par l'affirmative tout en signalant qu'il avait prévu de

le recontacter car il y aurait éventuellement également une autre possibilité pour eux. Lojega met en effet à disposition un local au rez-de-chaussée du bâtiment Essegheem 2 et celui-ci pourrait également être utilisé par son association.

W. Hauwaert demande quelle sera l'affectation du sous-sol du bâtiment. En réponse, une partie de celui-ci sera utilisé pour que ROUF puisse y stocker son matériel et une autre partie servira de local technique notamment pour la chaudière.

Il demande également ce qu'il en est du projet de création de logement pour une famille nombreuse à l'étage. Marc dit que ce projet est toujours prévu à terme et que l'accueil des associations est un accueil temporaire le temps que celles-ci puissent s'installer au sein de la maison de quartier.

Plusieurs membres (dont le représentant de Stop Terminus) rappellent qu'ils regrettent le coût important de cette opération (acquisition du bâtiment et travaux d'aménagement). Ils regrettent également que le retard, encouru dans l'acquisition du bien, pose problèmes aux associations. Celles-ci n'ont en effet pas pu utiliser rapidement ces locaux qui leur étaient destinés (alors qu'il s'agissait là d'un des objectifs de cette opération) et ont donc dû faire face à des difficultés complémentaires (mise en péril des activités prévues, recherche de solutions de rechange, ...).

### **3. Modification de programme du CQD Magritte**

Sébastien Heuss du bureau d'études Arter procède alors à la présentation de la modification du programme de base. Il propose deux options pour le projet de crèche. Projet qui, il le rappelle, est obligatoire dans le cadre du Contrat de Quartier Durable.

*Voir présentation PowerPoint.*

#### Questions et réponses à la suite de la présentation

Dans la variante B, est-ce que l'aspect sécurité a été pris en compte car il n'y a qu'un mètre de passage rue des Augustines ?

- ➔ Il ne faut pas nécessairement que l'entrée soit prévue rue des Augustines, on peut également l'envisager via la cour de l'école voisine via la rue Dansette.

Dans la variante A, la maison de quartier sera scindée en deux. Comment sera géré le déplacement du matériel ?

- ➔ Un lieu de stockage sera prévu dans les deux lieux

Par rapport à l'acquisition du terrain pour la création d'un passage vert le long de la voie de chemin de fer qu'en est-il de l'euro symbolique initialement annoncé par Infrabel?

- ➔ Le terrain appartient à deux propriétaires, La SNCB et Infrabel. La partie de la SNCB est en vente. Etant donné que la SNCB calcule ses avoirs en surestimant la valeur de leurs terrains ils ont du mal à vendre celui-ci. Pour cette raison le processus de vente a plusieurs fois été relancé. Dernièrement la vente a même été suspendue pour être remplacée par une procédure de location. En réponse le service du CQD a formulé une proposition de bail emphytéotique (durée minimale : 27 ans), permettant de louer le terrain pour une durée

plus longue que celle initialement proposée par la SNCB. Ce bail permettra de rentabiliser les investissements prévus. Un retour de la SNCB devrait nous parvenir dans de brefs délais, en tout cas la situation donne l'impression de se débloquer dans le bon sens.

Qu'en est-il du coût lié à la dépollution de ce terrain, celle-ci ne doit pas être bon marché ?

- ➔ Le coût lié à la dépollution est effectivement élevé, il est estimé à une centaine de milliers d'euros mais ça rentre dans le budget prévu.

Certains membres de la CoQ aimeraient avoir une vue plus globale sur les aspects financiers liés aux deux options de crèche afin de pouvoir également se prononcer au niveau du choix à faire entre les variantes A et B. Ils aimeraient également savoir où est l'argent prévu pour la rue Dansette (projet COL01).

- ➔ Sébastien répond qu'il communiquera le budget après la CoQ. Il précise que tout le tableau du programme de base a été recorrecté sur base des deux scénarios proposés. Tout le pôle COL01 disparaît, le budget dépollution a été réinjecté et la balance a été faite pour finir avec le même montant que celui prévu dans le programme de base.

Par rapport à la variante A, pour la création de la crèche, est-ce que la surface totale prévue pour le projet CHA03 (repair-café, ...) est modifiée par rapport à celle prévue dans le programme de base ?

- ➔ Oui, le rez-de-chaussée est réduit de 70 mètres carrés mais les plateaux restent identiques.

La variante A envisage une dispersion des activités et de la visibilité de la maison de quartier. N'est-il pas possible de faire une plus petite crèche, deux sections au lieu de trois, et de laisser la maison de quartier en un seul endroit ?

- ➔ Cet aspect a été étudié. Si on place la crèche au niveau de la rue Jules Lahaye on est obligé de l'étager pour arriver aux mètres carrés requis. Une crèche sur deux étages engendre, pour respecter la réglementation, d'engager plus de personnel et la commune n'en a pas les moyens. Il faudrait aussi installer un ascenseur ce qui représente un important coût d'installation et de maintenance.

Il y a également eu des discussions avec les personnes qui gèrent les crèches au niveau communal, elles se sont exprimées en défaveur de cette option.

Le fait de passer de 3 sections à 2 n'est pas non plus envisageable.

A la suite des questions et réponses, Marc Janssens demande aux membres de la CoQ s'ils sont d'accord que la modification de programme soit introduite telle qu'elle leur a été présentée. Il demande également s'ils ont des remarques et observations à formuler.

Un membre demande si la modification sera déposée avec la variante A ou la variante B. Marc répond que cela fait partie des remarques que le service et le bureau Arter vont transmettre et communiquer au collège, c'est celui-ci qui par la suite va statuer sur l'option à retenir.

Le représentant de Stop Terminus demande quelle partie du projet devra être sacrifiée si on opte pour la crèche rue des Augustines.

- ➔ Sébastien Heuss répond que pour arriver à une balance neutre il faut diminuer d'environ 15 pourcent le budget des aménagements extérieurs du site Essegem. Ceux-ci sont financés par l'abandon du projet Draps, COL01.

Marc souligne que le projet de crèche est une imposition des autorités régionales.

A la suite de ces demandes de précision, Marc demande à nouveau aux membres de la CoQ s'ils sont d'accord que la modification de programme soit introduite telle qu'elle leur a été présentée. En réponse les membres expriment un « oui » collectif.

S'en suit alors un tour de réflexions.

Un premier membre dit être d'accord avec la modification mais trouve qu'il manque de dispositifs pour assurer l'interaction entre les deux types de populations au sein du quartier. Marc répond que le fait d'implanter une partie de la maison de quartier plus près du pôle de la charnière pourrait influencer positivement cette interaction.

Un autre membre suggère que sur base de la typologie des habitants du quartier il faudrait lancer un projet intitulé « Cuisine du monde ». L'objectif de ce dernier serait de donner aux habitants la possibilité de faire connaissance. Sébastien y répond que le programme de base a été modifié dans ce sens. Initialement seul un horeca hybride était prévu dans le repair café mais dans la modification cela a été revu, il est maintenant prévu d'installer une cuisine collective qui pourra être utilisée par les associations.

Le représentant de Stop Terminus se positionne pour l'implantation de la crèche rue des Augustines, à proximité des écoles, et donc pour la variante B, même s'il faudra pour cela revoir le budget d'autres projets.

Un autre membre ajoute que d'un point de vue urbanistique il ne soutient pas la variante A. De plus, il voit dans la variante B la possibilité d'agrandissement futur de la crèche. Il considère que la valeur ajoutée pour le quartier est de ce fait plus importante.

Karel Vermeersch, Olivier Vitry (Collectif Jules Lahaye) et Willy Hauwaert (Stop Terminus) précisent encore qu'ils sont favorables à la variante B qui permettrait également de réduire les dimensions du bâtiment prévu à flanc de la rue Jules Lahaye (angle avec la petite rue Esseghem) : disparition d'un potager au lieu de deux, extension possible de la placette pour répondre à la demande de membres de la COQ et d'habitants.

Marc reprend la parole pour informer du fait que dans le cas où le choix se porte sur la variante B il sera nécessaire de mettre le turbo. Effectivement, le CQD dispose d'une période de 50 mois pour faire les acquisitions, obtenir les permis et désigner les firmes qui effectueront les travaux. Il n'est pas impossible de rentrer dans les délais mais il est important d'être transparent sur les conséquences des choix. De plus, un premier contact avec les propriétaires pourrait faire penser qu'il sera nécessaire de passer par une procédure d'expropriation.

La personne suivante dit qu'elle est globalement satisfaite des propositions. Toutefois elle exprime une préférence pour la variante B motivée par le fait que pour une maison de quartier la visibilité est très importante.

B. Macbahi (Centre Averroès) ne se prononce pas sur le choix entre les alternatives proposées. Il estime en effet qu'il est normal qu'un projet soit revu en cours de réalisation et déclare faire confiance aux autorités pour prendre la bonne décision entre les variantes A et B.

L'opinion qui suit va toujours dans le sens de la variante B, soulignant cette fois l'importance du maintien de la tranquillité de la petite rue Esseghem. Raison pour laquelle cette rue est particulièrement appréciée.

Il est important pour les usagers d'une crèche d'avoir un site autonome. De plus ce type de bâtiment répond à des critères très spécifiques, ce sont des structures très fermées. Ces critères ne sont pas compatibles avec l'ouverture et la visibilité qu'on aimerait attribuer à une maison de quartier.

Un autre membre, sur base de son expérience avec les jeunes, pense qu'une partie du public ne va pas venir si la maison de quartier n'est pas facilement accessible. Surtout pour les 15 - 17 ans et les jeunes un peu plus âgés, il les voit mal rentrer dans la maison de quartier et être attirés par les locaux qui leur seraient destinés car ceux-ci se trouveraient à l'étage du fait de la présence de la crèche au rez-de-chaussée.

M. Martial Petit représentant de la région s'exprime en faveur de la variante A car si l'acquisition ne se fait pas dans les délais il n'y a pas de subsides. Si on prend la variante B on perd du temps par rapport à la variante A. Il estime qu'il s'agirait d'une belle innovation de pouvoir concilier une crèche et une maison de quartier.

Mme Florie Remacle, remplaçante du Bourgmestre H. Doyen, rejoint l'avis de M. Petit. Pour motiver son choix elle cite l'exemple de l'énergie dépensée par le service du CQD pour l'acquisition du terrain de la SNCB.

Le tour de table se termine.

Marc remercie les membres pour leur présence et les avis, propositions et remarques qu'ils ont exprimés. Il les informe que la présentation de la modification du programme ainsi que l'avis de la CoQ (*voir annexe*) concernant celle-ci seront présentées devant le collège du 10 mars et que celui-ci se prononcera lors de la séance du 17 mars.

#### 4. Divers

En application du ROI, sept membres de la CoQ ont préalablement demandé par mail qu'une série de points soient inscrits à l'ordre du jour.

Ceux-ci ont été abordés à différents moments en cours de séance.

- a) *Dispositif permettant d'ajouter au point 'divers' de l'ordre du jour de chaque COQ, le temps indispensable aux participants pour poser les questions qu'ils souhaitent aborder, et de recevoir des réponses orales.*

Les membres motivent cette demande en disant qu'ils ont l'impression que lors des COQs précédentes ils n'ont pas eu suffisamment de temps pour s'exprimer et poser des questions.

Marc répond qu'il est stipulé dans le ROI que l'ordre du jour doit être envoyé au minimum 8 jours avant la COQ. Il propose donc que les membres qui désirent que d'autres sujets y soient abordés préviennent le service un minimum de trois jours au préalable afin que celui-ci puisse préparer les réponses et ensuite :

- soit répondre aux demandes par mail ;
- soit aborder le point lors de la CoQ.

Il rappelle que l'adresse mail générale du service reste disponible en permanence pour d'éventuelles questions.

Il précise ensuite que le principe du temps accordé aux questions/réponses reste d'application. Le système proposé ci-dessus devant toutefois permettre de gagner du temps à ce niveau, puisqu'il aura déjà été répondu à une partie des points avant la réunion de la COQ. Ceci permettra ainsi d'éviter également que nos réunions ne durent trop longtemps et donc aux membres de la COQ de ne pas rentrer trop tard chez eux.

*b) Révision du programme de base : quels sont les souhaits et les priorités des membres de la COQ ?  
En particulier :*

- *Nombre et superficie des futurs logements ?*

La région (via le cabinet du Ministre Président) souhaite que le service et donc la commune continuent la recherche de possibilités pour la création de nouveaux logements alors que la Direction de la Rénovation Urbaine de la région appuie plutôt les possibilités en la matière prévues par la modification de programme proposée.

- *Quid des immeubles ou terrains abandonnés, notamment Lahaye 78 et Jacobs-Fontaine 97 ?  
Mesures provisoires éventuelles (également pour le 88 Lahaye et ancien canisite Loyauté/Léopold 1er) ?*  
Pour le 88 rue Jules Lahaye le service du CQD a déjà effectué des demandes de prix pour la démolition de la ruine.

L'immeuble à l'abandon au 97 rue Jacobs Fontaine ne peut pas non plus accueillir le projet de crèche car il n'offre pas la superficie de 250 mètres carrés au sol requise.

Willy Hauwaert dit alors regretter que lors de cette procédure de modification de programme les membres de la COQ ne puissent émettre d'avis lors de l'étude des différentes possibilités. Il n'apprécie pas le fait de devoir émettre un choix entre deux options déjà étudiées.

- *STIB et partenaires (Commune, Région...)*

En ce qui concerne la rue Léopold 1er la STIB procède à des aménagements ponctuels et ils doivent introduire un permis dans une période de deux ans.

Willy Hauwaert dit alors que le quartier est ceinturé par des artères occupées par la STIB alors que celle-ci ne donne pas d'informations. Il signale encore que les représentants de la STIB seraient disposés à participer ou à être présents occasionnellement aux réunions de la COQ. Il souhaite que la STIB soit présente à une réunion de la COQ pour savoir ce qu'elle prépare et pourrait chercher à imposer et pour qu'elle entende les souhaits des habitants.

Sébastien propose alors d'inviter la STIB lors de la prochaine commission de quartier.

Marc assure que la volonté de la commune est que l'étude de mobilité considère l'ensemble de la problématique. Pour ce faire la STIB et les autorités communales doivent revenir vers vous. De plus, il faut également prendre en compte l'avis de Bruxelles-Ville. Il rajoute qu'il craint que d'ici fin mars il n'y ait pas beaucoup plus d'informations disponibles mais s'engage toutefois à faire passer le message aux autorités communales.

Il serait également question que le projet de terminus de la STIB initialement prévu, dans le quartier Magritte (à front du boulevard de Smet de Naeyer) soit déplacé. La zone, située entre le home Christalain et l'avenue Secrétin, pourrait dès lors plutôt être réaménagée via des subsides qui pourraient être obtenus dans le cadre de la « Politique de la ville » sans devoir faire intervenir le budget du CQD.

*c) Le point suivant porte sur le projet de mosquée dans la petite rue Esseghem.*

La demande de permis d'urbanisme pour le projet a reçu un avis défavorable de la commission de concertation et du collège. Boubker informe alors que les architectes sont en train de revoir et modifier les plans pour à terme pouvoir réintroduire une demande. La modification principale serait de passer à 3 étages au lieu de 5. Une réunion entre Averroès et la commune est prévue afin de développer le meilleur projet pour les habitants.

*d) Suivi de la demande de permis pour le projet CHA02 – réaménagement de la charnière.*

La commission de concertation et le collège ont émis leur avis. C'est l'urbanisme régional qui doit maintenant statuer sur la demande. Plusieurs options sont possibles. Il peut soit être refusé, soit délivré sous conditions ou délivré le permis sans conditions.

Un des membres demande alors, au cas où le permis serait délivré, s'ils peuvent introduire un recours par rapport à la suppression des places de parking ?

Marc répond que la commune analyse les possibilités de limiter cette suppression en cherchant entre autre des solutions alternatives. C'est ainsi que la possibilité va être étudiée de voir les magasins grandes surfaces rendre leur parking disponible aux riverains en dehors de leurs heures d'ouverture.

*e) Qu'en est-il des initiatives citoyennes ?*

Un des membres de la CoQ demande quand l'appel à projets sera lancé.

Marc répond que le lancement de l'appel à projets sera une des premières missions de la remplaçante de Vinciane Pirottin.

*f) Liste des membres de la COQ.*





Le représentant de Stop Terminus demande si les membres de la COQ peuvent recevoir une liste des membres mise à jour.

Marc répond par l'affirmative.

Pour finir le GC Essegem fait part de l'organisation de ses cours de vélos pour adultes et distribue des flyers.

A 20h56 la séance est clôturée.

---



contrats de  
quartiers durables  
duurzame  
wijkcontracten  
.brussels