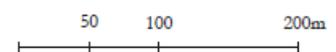


COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN

Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs » Plan de préemption



Vu les articles 258 à 274 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire tels que modifiés par l'Ordonnance du 19 mars 2009 portant modification du titre VII et du titre X du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire relative au droit de préemption ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 11 septembre 2003 relatif au droit de préemption ;

Vu l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles- Capitale du 6 octobre 2016 relative à la revitalisation urbaine et ses arrêtés d'exécution ;

Considérant que le périmètre soumis au droit de préemption peut être établi d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptants visés à l'article 262 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Vu la notification de la décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 octobre par laquelle, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale décide le lancement, en partenariat avec la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs » ;

Considérant que conformément aux articles 259, 1°, 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 9° et 11° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le droit de préemption est exercé dans l'intérêt général, en vue de :

- Réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale ou des communes ou des C.P.A.S. ;
- Lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres ;
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ;
- Réaliser des logements de type social ou des logements moyens ;
- Permettre la réalisation de l'objet social et des missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux, tels que définis par et en application de l'article 22 des prescriptions du Plan régional d'Affectation du Sol arrêté le 3 mai 2001 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- Faciliter la mise en œuvre ou l'exécution des programmes de revitalisation urbaine instaurés par l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine ;
- Restaurer le réseau hydrographique et prévenir les risques d'inondation.

Considérant que le périmètre « Etangs Noirs » est situé en zone d'habitation, en zone mixte, en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en zone verte, en réseau viaire, en zone de forte mixité et comprend des espaces structurants et liseré de noyau commerciaux du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par Arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le périmètre « Etangs Noirs » se situe dans une zone de revitalisation urbaine (ZRU) qui comprend un projet de zone d'économie stimulée, un hypercentre ville, une grande voirie urbaine et un espace socioéconomique faible du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé par arrêté le 12 juillet 2018 ;

Considérant que le périmètre « Etangs Noirs » est traversé par une continuité verte et que la totalité du périmètre se trouve en zone prioritaire de verdoisement du PRDD ;

Considérant que le périmètre « Etangs Noirs » comprend un corridor de mobilité, un itinéraire cyclable régionale (ICR) et des lignes de transports en commun de haute capacité (métro) du PRDD ;

Considérant que le périmètre « Etangs Noirs » est compris dans une zone inondable d'aléa faible à élevé ;

Considérant que le programme du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs » comporte une étude urbanistique, socio-économique et environnementale du périmètre éligible (Diagnostic), visant à identifier, au départ de la situation existante de fait et de droit, les objectifs et les priorités à mettre en œuvre au travers de la revitalisation urbaine (Rapport des Priorités) ;

Considérant que l'étude a notamment mis en évidence sur le périmètre « Etangs Noirs » les caractéristiques suivantes :

- Une très forte densité de population ;
- La présence d'une population très jeune par rapport à la moyenne régionale ;
- Un nombre conséquent d'îlots densément bâtis dont l'intérieur est peu ou pas verdurisé ;
- Peu d'espaces publics au sein du périmètre (à l'exception du réseau de voiries) voire quasi aucun espace vert public à l'exception du parc de la Fonderie ;
- Un risque accru d'inondations en particulier les longs des rues des Etangs Noirs, la place des Etangs Noirs et la rue Piers, suivant le tracé de l'ancien lit du Molenbeek ;
- Une majorité de sols minéralisés, non perméables et pollués ;
- La présence de logements de qualité médiocre et une suroccupation des logements peu adaptés à la taille des ménages ;
- La présence de plusieurs biens repris sur la liste des biens insalubres ;
- Une forte demande en logements sociaux ;
- Une carence par rapport à la demande en équipements publics à destination de la jeunesse ;
- Un manque au sein du périmètre d'équipement de santé, en particulier pour le soutien psychologique ;
- Un manque au sein du périmètre en espace de jeux pour les enfants ;
- Une carence par rapport à la demande en équipements sportifs ;
- La présence d'un axe commerçant important au sein du périmètre ;
- La présence de biens d'intérêt patrimonial comme la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale, le site du musée bruxellois des industries et du travail et le parc de la Fonderie ;

Considérant que les biens repris dans le périmètre de préemption proposé peuvent donc potentiellement accueillir des équipements d'intérêt public, d'augmenter l'offre en logements sociaux, mettre en valeur des biens d'intérêt patrimonial, permettre une dédensification des îlots et la création de nouveaux espaces verts et publics afin de réduire les effets d'îlot de chaleur ainsi que les risques d'inondations, tels que visés sous l'article 259, 1°, 3°, 4°, 5° et 11° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou peuvent permettre lutter contre la présence d'immeubles abandonnés ou insalubres, tel que visés sous l'article 259, 2° du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire.

Considérant que les biens repris dans le périmètre de préemption peuvent également permettre de renforcer le désenclavement du quartier, de renforcer le maillage vert au sein du périmètre et le réseau de mobilité douce dans le quartier, d'augmenter la qualité des logements, d'augmenter l'offre

en équipements en particulier pour la jeunesse et en équipement sportifs, de permettre une activation des nouveaux espaces publics et de renforcer le tissu socio-économique.

Considérant que les biens repris dans le périmètre de préemption proposé peuvent répondre à plusieurs objectifs en même temps et que ces biens seraient donc stratégiques dans le cadre du programme du Contrat de Quartier Durable « Etangs Noirs » ainsi que du Contrat de Rénovation Urbaine n°6 « Autour de Simonis » actif sur une partie du même périmètre.

Considérant que l'îlot situé entre les rues Mommaerts, du Jardinier, Piers, du Presbytère et la chaussée de Merchtem est caractérisé par la présence de la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale et que le périmètre de préemption proposé permettrait de pouvoir augmenter l'offre en équipements d'intérêt public, de mettre en valeur le site classé de la Maison des Cultures ainsi que de permettre une dédensification de l'îlot qui est fortement construit et minéralisé ;

Considérant que les biens sis rue Tazieaux 2, rue Tazieaux 10 à 26, côté pair et chaussée de Merchtem 42 à 62 côté pair, entourent le bien public sis rue Tazieaux 4-6- 8 et pourraient permettre d'agrandir le projet repris à l'opération 1.3 et ainsi permettre d'augmenter l'offre en logements sociaux et l'offre en équipements destinés à la petite enfance ;

Considérant que les biens sis chaussée de Gand 167/169, chaussée de Gand 171A à 175 côté impair, rue Tazieaux 58 à 60 côté pair, sont entourés par des biens appartenant à la Commune de Molenbeek Saint-Jean et que leur maîtrise foncière par les pouvoirs publics pourrait permettre d'y développer un projet d'ensemble intégré au tissu urbain alentour ainsi qu'avec le jardin situé en intérieur d'îlot (opération de réserve R2) ;

Considérant que les biens sis rue Piers 12 et 16 entourent la maison reprise sur la liste des biens insalubres sise rue Piers 14 (opération 1.4) et qu'ils pourraient permettre une extension du projet et ainsi augmenter l'offre en logements sociaux dans le quartier ainsi qu'activer le nouvel espace public sur la place des Etangs Noirs (opération 3.4) ;

Considérant que les biens sis rue Vanhoegarden 35 à 37 côté impair, et rue de la Vermicellerie 4/8 entourent un bien appartenant à la VGC et pourraient permettre la réalisation de la Maison du Bien Être reprise à l'opération 1.2, ainsi qu'une extension des activités socio-économiques et de soutien à la jeunesse dans ce bien appartenant à la VGC ;

Considérant que l'îlot entre les rues de Berchem, Piers, Tazieaux et chaussée de Merchtem présente un tissu urbain fortement dense constitué principalement de maisons de maître côté rue et d'anciens entrepôts en intérieur d'îlot, que les biens se trouvent en zone d'aléa d'inondation élevé et qu'il serait souhaitable de dédensifier l'îlot afin d'augmenter sa surface perméable réduisant ainsi l'effet d'îlot de chaleur et le risque d'inondation ;

Considérant que les biens sis rue de la Carpe 52 et rue de Grimberghe 67/69 bordent la placette reprise à l'opération 3.1 et que le périmètre de préemption proposé pourrait permettre une activation de l'espace public ainsi qu'augmenter l'offre en logements sociaux dans le périmètre ;

Considérant que l'îlot entre les rues des Quatre-Vents, des Osiers, de Grimberghe et chaussée de Gand constitue l'îlot le plus étendu et densément construit du périmètre, que l'îlot est constitué principalement de maisons de maître et immeubles d'appartements côté rue et d'anciens grands entrepôts en intérieur d'îlot et qu'il serait souhaitable de dédensifier l'îlot afin d'augmenter sa surface

perméable, de réduire ainsi l'effet d'îlot de chaleur, de reconverter une partie du tissu industriel existant en équipements d'intérêt collectif et ainsi améliorer la qualité des logements existants ;

Considérant que les biens sis rue des Quatre-Vents 60/62 et rue de la Colonne 56 constituent un ensemble de bâtiments de bureaux occupés par différentes associations et acteurs socio-économiques dans le quartier tels que le Piments asbl, Oxfam Solidarité asbl ainsi que l'accueil extrascolaire néerlandophone de « De Verliefde Wolk vzw » ; que leur surface est complètement minéralisée et que leur maîtrise foncière par les pouvoirs publics pourrait permettre d'y développer un projet d'ensemble intégré au tissu urbain alentour et au réseau socio-économique très actif du quartier, ainsi que de dédensifier et de verduriser l'îlot ;

Considérant que le bien sis chaussée de Gand 106 est constitué d'une grande parcelle traversante reliant la chaussée de Gand à la rue Van Male de Ghorain, que le site est entièrement minéralisé et il est constitué d'un grand bâtiment industriel occupé par une surface commerciale et d'un parking et que le périmètre de préemption pourrait permettre de dédensifier la parcelle afin d'augmenter sa surface perméable et de réduire ainsi l'effet d'îlot de chaleur et de reconverter le site en équipements d'intérêt collectif ;

Considérant que les biens sis chaussée de Gand 76 à 78/80 est constitué d'un immeuble d'appartements et de surfaces commerciales au rez-de-chaussée et que le bien est situé sur une ancienne voirie reliant l'intérieur d'îlot à la chaussée de Gand ;

Considérant que le bien sis rue Ranfort 80 est repris dans la liste des biens inoccupés et que le périmètre de préemption pourrait permettre d'augmenter l'offre en logements sociaux sur le périmètre ainsi que l'offre en équipements d'intérêt collectif ;

Considérant que les biens sis rue Ransfort 31 entoure la maison reprise sur la liste des biens insalubres sise rue Ransfort 29 (opération 1.3) et qu'il pourrait permettre une extension du projet et ainsi augmenter l'offre en logements sociaux dans le quartier ;

Considérant que les biens sis rue de la Savonnerie 27 et rue Delaunoy 71 à 73 sont constitués par des maisons avec ateliers entourées sur les deux côtés par des immeubles appartenant à la La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et que le périmètre de préemption pourrait permettre d'augmenter l'offre en logements sociaux dans le quartier ;

Considérant que le bien sis rue de la Borne 78 est constitué d'un grand bâtiment industriel abritant les ateliers de la Maison Vervloet, d'un bâtiment d'entrepôt, des bureaux ainsi que d'un parking ; que le site est limitrophe au jardin et aux logements appartenant à la SISF « Le Logements Molenbeekois » et que sa maîtrise foncière par les pouvoirs publics pourrait permettre d'y développer un projet d'ensemble intégré au tissu urbain alentour, d'y développer des équipements d'intérêt public, de renforcer le tissu socio-économique du quartier ainsi que de renforcer le maillage vert dans le quartier ;

Considérant que le bien sis rue de la Borne 99 est composé d'une maison et d'un parking en intérieur d'îlot et que le périmètre de préemption pourrait permettre d'augmenter la surface verte et perméable dans l'îlot, réduire l'effet d'îlot de chaleur et renforcer le maillage vert dans le quartier ;

Considérant que les biens sis rue des Quatre- Vents 57 à 67 et rue de Courtrai 38 sont constitués de maisons avec jardin en intérieur d'îlot, que ces biens sont entourés par des propriétés publiques de la

Commune et de la SISP « Le Logements Molenbeekois » et que leur maîtrise foncière par les pouvoirs publics pourrait permettre d’y développer un projet d’ensemble intégré au tissu urbain alentour ainsi que d’augmenter l’offre en équipements d’intérêt public en synergie avec les écoles limitrophes et le futur Contrat Ecole ;

Considérant que les biens sis rue de Courtrai 58 à 76 sont constitués de maisons côté rues et d’une série d’entrepôts industriels, que la densité du bâti de cette partie de l’îlot est particulièrement élevée et que la surface verte et perméable est extrêmement réduite ; que le périmètre de préemption pourrait permettre de dédensifier l’îlot afin d’augmenter sa surface perméable, de réduire ainsi l’effet d’îlot de chaleur et renforcer le maillage vert dans le quartier ;

Considérant que les biens rue de la Carpe 52A et rue des Osiers 26 et 34 entourent une maison reprise sur la liste des biens inoccupés sise rue de la Carpe 52B et que le périmètre de préemption pourrait permettre de lutter contre la vacance immobilière, augmenter l’offre en logements sociaux dans le quartier et permettre une activation de l’espace public repris à l’opération 3.1 ;

Considérant que l’îlot entre les rues de la Carpe, de Courtrai, Vanderdussen et d’Ostende constitue un des îlots le plus densément bâti du périmètre caractérisé par la présence de maisons et immeubles d’appartements le long des voiries et de grands entrepôts industriels et ateliers en intérieur d’îlot ; que l’îlot comporte également les biens situés rue d’Ostende 42, rue de Courtrai 47-49 et rue d’Ostende 74 qui sont respectivement repris aux opérations 3.1 et R4 ; que le périmètre de préemption pourrait permettre de dédensifier fortement l’îlot afin d’augmenter sa surface perméable, de réduire ainsi l’effet d’îlot de chaleur, de renforcer le maillage vert dans le quartier et d’augmenter l’offre en équipements d’intérêt public ;

Considérant que l’îlot entre les rues des Etangs Noirs, Vanderdussen et la chaussée de Gand est constitué de maisons et d’immeubles d’appartements avec rez-de-chaussée commercial donnant sur l’espace public ; que le réaménagement de la place des Etangs Noirs est prévu aux opérations 3.4 et R3 et que le périmètre de préemption pourrait permettre une activation des rez-de-chaussée et de l’espace public ainsi qu’un meilleur contrôle social sur la place ;

Considérant également qu’il s’agit de prévenir les situations futures et les éventuelles modifications de programme, réorientations ou extensions des projets ;

Le périmètre soumis à préemption proposé pour le territoire de Molenbeek- Saint-Jean est constitué des parcelles cadastrales suivantes, ou l’ayant été :

Division 21522, section B :

B27h, B27k, B28b, B29l, B29h, B29k, B31r4, B30k, B30x, B30h, B30g, B30f, B30w, B30y, B31b2, B31m4, B31k4, B31l4, B31f2, B31w3, B31c4, B31l2, B31p4, B39e, B39f2, B43g, B42p, B42l, B42k, B42n, B25a5, B25b5, B25p6, B25t7, B25l4, B25k4, B25z7, B25a8, B25s4, B25a7, B25z6, B25w4, B25x6, B25l7, B25v7, B25h7, B25h7, B25r7, B25x6, B25g7, B25n7, B25k7, B25w7, B25y7; B25d6, B25x3, B25p7, B25x7, B25m7, B25p5, B25t4, B25t5 (îlot entre les rues Mommaerts, du Jardinier, Piers, du Presbytère et la chaussée de Merchtem, faite exception pour rue Mommaerts 2/2A, chaussée de Merchtem 55/67 et rue Piers 93 à 97, côté impair) ;

B49a5, B49b5, B49y5, B49k6, B49t4, B49b6, B51e4, B51g4, B51p4, B48k2, B48s, B50y, B50a2, B50z, B50w, B50n, B50b2, B51s4, B51p5, B51e3, B51t4, B51v4 (rue Tazieaux 2, rue Tazieau 10 à 26, côté pair, et chaussée de Merchtem 42 à 62, côté pair) ;

B72e, B70x, B70f2, B70g2, B70n2, B70p2 (chaussée de Gand 167/169, chaussée de Gand 171A à 175, côté impair, rue Tazieaux 58 à 60, côté pair) ;

B6p, B6k4, B6f4 (rue Piers 12 à 16, côté pair) ;

B3g4, B3x2, B3b3 (rue Vanhoegarden 35 à 37, côté impair, et rue de la Vermicellerie 4/8) ;

B18m, B18l, B18g, B18f, B18k, B17s2, B17f4, B17e4, B17z3, B17v3, B17d4, B17x2, B17k4, B17y2, B17r2, B17h2, B17h4, B47v7, B47s8, B21k, B22t6, B22p8, B22g8, B22l4, B22l8, B22b8, B22n4, B22x8, B22w7, B22f3, B22k9, B22l7, B22x2, B22y2, B22z2, B22a3, B22n3, B22e4, B22n8, B22t5, B22x5, B22v8, B22h8, B22v7, B47l8, B47m7, B47w8, B47t6, B47g7, B47p8, B47l7, B47m8, B47z8, B47y8, B47x8, B47z6, B47a7, B47g5, B47h8, B47w6, B47x7, B47a9, B47y7, B47k7, B47g8, B47k8, B47c8, B47e7 (îlot entre rue de Berchem, Piers, Tazieaux et chaussée de Merchtem) ;

B731r4, B731r2 (rue de la Carpe 52 et rue de Grimberghe 67/69) ;

B709l3, B706r, B705t, B705w, B707d3, B707t4, B707p4, B707y5, B707f3, B707r5, B707h3, B707l5, B707g5, B707l4, B707x5, B707v4, B707s5, B707c5, B707d5, B707p5, B707t5, B707z5, B707z4, B707a6, B707b6, B707x2, B730r2, B730y2, B730r, B730n2, B730v2, B708w2, B708v2, B730w2, B730v, B730z2, B708r2, B729x11, B729h13, B729m13, B729a10, B729d12, B729m4, B729f10, B729y11, B729d13, B729n13, B713n2, B729t12, B729s12, B729b11, B729e12, B729e4, B729a12, B729d9, B729h10, B729c6, B729n12, B729b13, B729n12, B729m12, B729e6, B729f6, B729b12, B729c12, B729m11, B729k8, B729n11, B729g10, B729k12, B726b, B725e, B724d, B723c, B722g, B721l, B720f, B719h, B719m, B719p, B717p, B718l, B717r, B717l, B713b2, B713m2, B713h2, B711s, B712m, B712r, B712s, B712p, B710p, B710s, B710k, B710r, B710h, B713n2, B740a (îlot entre, rue des Quatre-Vents, des Osiers, de Grimberghe et chaussée de Gand, faite exception pour rue des Quatre-Vents 27/31 et rue des Osiers 23) ;

B702l, B700b3 (rue des Quatre-Vents 60/62 et rue de la Colonne 56) ;

B686h (chaussée de Gand 106)

B636d, B635a, B627d, B627c (chaussée de Gand 76 à 78/80, côté pair) ;

468b10 (rue Ransfort 80)

Division 21523, section B :

B933p2, B933l2 (rue Ransfort 29 à 31, côté impair) ;

B914s8, B914c10, B914e9 (rue de la Savonnerie 27 et rue Delaunoy 71 à 73, côté impair) ;

B914r10, B914s10, B914t10 (rue de la Borne 78) ;

B917c7, B917d7 (rue de la Borne 99) ;

B753t2, B753r2, B759l, B759m, B761f, B761h (rue des Quatre-Vents 57 à 67, côté impair) ;

B753n2 (rue de Courtrai 38) ;

B769l, B769f, B769p, B773s5 B769n, B769k, B772v, B772r, B772s, B772t, B775f2, B775r3, B775e2 (rue de Courtrai 58 à 76, côté impair) ;

B747n4, B747p3, B747y2, B747r4 (rue de la Carpe 52A à 52B, côté pair, et rue des Osiers 26 et 34)

B732g2, B732b2, B732c2, B732d2, B732w, B732n, B732m, B732l, B747e, B747x3, B747e3, B747z3, B747p, B747l4, B747v, B747s4, B752v3, B752w3, B752l2, B752m, B752f4,, B752p, B752h4, B752a4, B752d3, B752m3, B752l3, B752n3, B752e3, B752g4, B752c4, B764l2, B764d3, B765r3, B765n, B765h3, B765d3, B765c3, B765e3, B770w, B770v, B770z, B771h2, B771v, B771w, B771s, B771g2, B770k, B770l, B770g, B765k2, B765l2, B765g3, B765x2, B765v2, B765w2, B764g2, B764h2, B764t, B764a3, B764b3, B764e3, B752d4 , B752w, B752v, B752e4, B752t, B752p3, B747g4, B747h3, B747m, B732r, B732e2, B732t, B732f2, B732v, B732z, B732a2 (îlot entre les rues de la Carpe, de Courtrai, Vanderdussen, d'Ostende) ;

B742c14, B742z13, B742b11, B742v14, B742g10, B742z10, B742d13, B742z12, B742r3, B742e4, B742d4, B742g5, B742v4, B742g14, B742w4, B742t7, B742s14, B742f15, B742b3, B742x14, B742l13, B742r2, B742n14, B742p2 (îlot entre rues des Etangs Noirs, Vanderdussen et chaussée de Gand).

Les pouvoirs préemptants désignés par ordre de priorité décroissant dans ce cadre sont :

- La Commune de Molenbeek-Saint-Jean ;
- La Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend ;
- La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB / Citydev) ;
- La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elle-même ou pour une Société Immobilière de Service Public (SISP) ou pour le Fonds du logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale.