



## 1. CQD « ETANGS NOIRS » - RC

<u>DEMANDEUR</u>	<b>Collège des Bourgmestre et Echevins de Molenbeek-St-Jean</b>
<u>LIEU</u>	Lieu : <b>le périmètre est délimitée par les rues suivantes : la chaussée de Gand, chaussée de Merchtem, rue du Presbytère, rue Mommaerts, rue du Jardinier, rue Piers, rue de la Vermicellerie, place van Hoegaerde, rue van Hoegaerde, rue Schmitz, rue de Menin, rue Vanderdussen, rue Delaunoy, rue Verrept-Dekeyser et la rue Ransfort</b>
<u>OBJET</u>	<b>CONTRAT DE QUARTIER DURABLE ETANGS NOIRS</b>
<u>ZONE AU PRAS</u>	Zone viaire
<u>ENQUETE</u>	du 18/10/2024 au 18/11/2024 – 2 lettres de remarques et 1 demande d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ;
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	Modification de programme du Contrat de Quartier Durable Etangs Noirs (CQDEN)

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) notamment les articles 98 et suivants ;  
Vu l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification et de l'urbanisme ;  
Vu l'article 123, 7° de la nouvelle loi communale ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 juillet 1996 relatif à la transmission de documents en vue de l'instruction des demandes de permis d'urbanisme et de lotir, des demandes de certificat d'urbanisme et de certificat d'urbanisme en vue de lotir ;  
Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement modifié par l'arrêté du Gouvernement du 10 juillet 1997 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 18/10/2024 au 18/11/2024** pour les motifs suivants :

- Modification de programme du Contrat de Quartier Durable Etangs Noirs (CQDEN)

Considérant que 2 lettres de remarques et 1 demande d'être entendu ont été introduites lors de l'enquête publique ;

Considérant que le programme du Contrat de Quartier Durable Etangs Noirs est modifié comme suit :

### 1.1 Pôle polyvalent de la MCCS

Considérant que la fiche est modifiée suite à la réalisation d'une étude de faisabilité et des rapports réalisés sur la stabilité des volumes existants ; que le parking souterrain est supprimé du projet suite à la prise en compte des données de sol et de la nappe phréatique qui engendrait des risques considérables sur les bâtiments voisins ;  
Considérant que la modification permet la possibilité de maintenir une partie des volumes existants dans le cadre de la réalisation de l'extension et suppression du parking ; que, par conséquent, il n'est plus nécessaire de démolir complètement les bâtiments, ce qui est positif en vue de la réutilisation des bâtiments et des matériaux ; que cette modification est correctement intégrée dans la politique menée par la commune et la région ;  
Considérant que le périmètre d'intervention est légèrement modifié ; qu'il est limité aux volumes sis rue Piers 93-95-97 et à la cour ;

### 1.2 Maison du Bien-Etre

Considérant que le texte est modifié afin de réaliser un projet de rénovation et pas une démolition/reconstruction ; que cette modification est positive en vue de la réutilisation des bâtiments et des matériaux ; que cette modification est correctement intégrée dans la politique menée par la commune et la région ;

### 1.4 et 1.5

Considérant que les fiches 1.4 et 1.5 sont supprimées ;  
Considérant qu'une nouvelle fiche 1.4 est créée conforme à celle réalisée dans le cadre du CACI « Courtrai-Ostende » ; que le subsidie du CQD finance l'acquisition du bien sis rue de Courtrai 51 ; qu'un cofinancement est prévu via les subsides de CACI et PdV axe1 pour l'acquisition du bien sis Courtrai 53, les études et les travaux ;  
Considérant que cette intervention permet l'achat et la rénovation de deux immeubles vétustes à rue ; que ces immeubles sont situés à proximité de la future entrée du Jardin Vivant dans l'intérieur d'ilot du CACI et peuvent ainsi contribuer à la création d'un socle vivant et au contrôle social nécessaire ; que le projet prévoit la réalisation d'un



équipement de quartier au rez-de-chaussée en lien avec le Jardin Vivant, avec une extension vers le jardin en intérieur d'îlot ; qu'en outre, le projet prévoit la création d'un certain nombre de grands logements aux étages ;

### 2.3 Parc de la Fonderie

Considérant que la fiche est modifiée suite à la réalisation d'une modification du programme de Politique de la Ville 2021-2025 (axe2) ;

### 2.4 Place des Etangs Noirs

Considérant que la fiche est modifiée suite à la réalisation d'une étude de faisabilité sur le chemin vert des écoliers dans le cadre du CRU n°6 et suite à la recherche de solutions pour la compensation des emplacements de stationnements qui seraient supprimés ; que des mesures compensatoires pour les places de parking sont intégrées dans la nouvelle fiche de projet 2.5 ;

### 2.5 Compensation stationnement place des Etangs Noirs (fiche ajoutée)

Considérant qu'une nouvelle fiche a été créée reprenant des mesures de compensation pour la suppression de 45 emplacements de parking dans le cadre de l'opération 2.4 Place des Etangs Noirs ;

Considérant que les questions de mobilité et en particulier du stationnement jouent un rôle crucial dans le quartier ; que l'occupation moyenne sur le quartier est de 99,9% avec des dépassements de l'offre en stationnement qui peuvent monter jusqu'à 109%, en particulier à certains moments de la semaine ; qu'il n'est par conséquent pas possible de prévoir un réaménagement de l'espace public sans prévoir une compensation des emplacements de stationnement qui seront supprimés ;

Considérant qu'il est positif de trouver une solution hors voirie à la suppression des places de stationnement sur la Place des Etangs Noirs ; que cette intervention contribue à une bonne accessibilité du quartier mais permet également la création d'un espace public vert et de qualité dans une zone caractérisée par un manque criant d'espaces verts et publics ;

Considérant qu'une liste non-exhaustive des parkings existants ou des biens pouvant être transformés en parking dans le périmètre du CQD dans un rayon de 300 m à partir de la place des Etangs Noirs est produit dans la modification du programme du CQD : rue Tazieaux 39-41 (43 emplacements), rue de la Borne 14 (38 emplacements), rue Piers 61-69 (20 emplacements), rue Tazieaux 40 (51 emplacements), rue Vandermaelen 6-8 (30 emplacements), rue Piers 38 (24 emplacements), rue Edmond de Grimberghe 48-50 (entrepôt), rue d'Ostende 71 (car wash), rue Van Male de Ghorain 11-13 (env. 13 emplacements) ;

Considérant qu'il y a lieu d'éviter la suppression des places de stationnement, par l'expropriation, liés aux activités productives et commerciales (rue de la Borne 14, rue Piers 61-69 et rue d'Ostende 71) ; qu'il y aura lieu déréférencer les parcelles et les fiches d'expropriation suivantes : rue de la Borne 14 (Crystal Palace), rue Piers 61-69 et rue d'Ostende 71

Considérant qu'une remarque introduite porte sur le parking situé rue de la Borne 14 ; que, contrairement à ce qui est affirmé dans la modification du programme, le site est la propriété de la commune ; qu'un bail emphytéotique a été conclu avec la commune ; que le fait de rendre ce parking accessible au public empêcherait l'exploitation des différentes entreprises présentes sur le site ; qu'il convient donc de déréférencer ce site ;

Considérant qu'il y a lieu de ne pas prévoir de parking à l'air libre ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier la compatibilité de l'affectation des parkings avec les contraintes réglementaires applicables à chaque parcelle ;

Considérant que, même si le parking est couvert, s'il est situé en intérieur d'îlot, le changement d'affectation sera soumis à enquête publique ;

Considérant qu'en zone d'habitation, seuls les équipements et les logements peuvent porter atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que, dès lors, si un parking devait être implanté en intérieur d'îlot et en zone d'habitation, même dans un bâtiment fermé, ce parking devrait nécessairement avoir une affectation d'équipement ;

Considérant que, dans ce cas, le demandeur devra prouver que le parking répond à la notion d'équipement d'intérêt collectif ;

Considérant que, pour pouvoir être considéré comme un équipement, le parking devrait être géré par une personne morale de droit public ou une société anonyme de droit public créée par l'ordonnance du 22 janvier 2009 portant organisation de la politique du stationnement et création de l'Agence du stationnement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que la création de ce parking doit viser à compenser la suppression d'emplacements de stationnement en voirie, résultant de la transformation en espace vert de la place des Étangs Noirs et du réaménagement des voiries avoisinantes ;

Considérant qu'il résulte de ces éléments que ce parking répondrait à un besoin d'intérêt général et constituerait un



service public dès lors qu'il vise à permettre à la commune de disposer, sur son territoire, de suffisamment d'emplacements de stationnement au profit, notamment, des riverains ;  
 Considérant qu'il convient cependant d'insister sur le fait que la présente conclusion ne conserve sa validité que s'il est également démontré que l'intérêt général prévaut sur tout éventuel but lucratif poursuivi par la création et l'exploitation dudit parking ;  
 Considérant que ce dernier élément n'a pas pu être apprécié, faute d'informations relatives aux modalités d'accès et aux formules tarifaires envisagées ;  
 Considérant que, dans le cadre de cet examen, il serait nécessaire de prouver que les riverains pourront accéder audit parking avec leur carte de riverain, comme c'est le cas pour les parkings en voirie destinés à disparaître ;  
 Considérant que ces éléments permettraient d'exclure la poursuite de tout but lucratif à titre principal et, par voie de conséquence, d'exclure une affectation de commerce ;  
 Considérant que l'aménagement des parkings ne doit pas entraîner une augmentation des volumes construits en intérieur d'îlots ;  
 Considérant que la suppression des emplacements de stationnement en voirie constitue une avancée positive, mais que le report de ce stationnement sur des parcelles privées ne doit pas compromettre les objectifs régionaux visant la dédensification des intérieurs d'îlots pour favoriser les qualités paysagères, la biodiversité, et la lutte contre les îlots de chaleur ;  
 Considérant qu'il y a lieu d'étudier l'impact des allées et venues des parkings sur les voiries ;  
 Considérant qu'il y a lieu de solliciter l'avis de Bruxelles Mobilité et de la STIB.

Considérant que la mise en œuvre des opérations du contrat de quartier s'effectue aussi bien par l'expropriation pour cause d'utilité publique qu'en négociation avec les propriétaires des biens concernés ;

Article 1

Sans préjudice des avis à intervenir auprès des autres autorités compétentes en la matière, d'émettre un **AVIS FAVORABLE sur le projet à condition de :**

-déréférencer les parcelles et les fiches d'expropriation suivantes : rue de la Borne 14 (Crystal Palace), rue Piers 61-69 et rue d'Ostende 71

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

MONUMENTS ET SITES

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

ADMINISTRATION COMMUNALE

