

1. CQD « Autour du Parc de l'Ouest » - RC**DEMANDEUR**

Collège des Bourgmestre et Echevins de Molenbeek-St-Jean

LIEU

Lieu : **entre les stations de métro Gare de l'Ouest et Osseghem et est délimitée par les rues suivantes : l'avenue Joseph Baeck et la chaussée de Ninove au sud ; la rue Jean-Baptiste Decock, la rue Henrie de Saegher, la rue Vanderdussen et le rue de Menin, y compris le site autour de Brussels Event Brewery à l'est ; la chaussée de Gand au nord ; la rue Jules Delhaize, la rue d'Osseghem, la rue Pierre J. Demessemaeker et le boulevard Edmond Machtès à l'ouest.**

OBJET**CONTRAT DE QUARTIER DURABLE AUTOUR DU PARC DE L'OUEST****ZONE AU PRAS**

Zone viaire

ENQUETE

du 28/08/2018 au 26/09/2018 – 5 lettres de remarques et 2 demandes d'être entendu ont été introduits lors de l'enquête publique ;

MOTIFS D'ENQUETE/CC

Dossier de base d'un contrat de quartier

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 28/08/2018 au 26/09/2018** pour les motifs suivants :

- Dossier de base d'un contrat de quartier

Considérant que 5 lettres de remarques et 2 demandes d'être entendu ont été introduites lors de l'enquête publique ;

Considérant que deux remarques portent sur l'opération 9 (Co-Housing Malder Jean-Baptiste Decock) :

- Que le propriétaire de la parcelle située rue Van Malder 66-68 indique que l'immeuble a été transformé suite au permis d'urbanisme PU-35.495 délivré en date du 2/07/2014 en immeuble de 6 unités ; que parmi ces 6 unités 3 unités ont déjà été vendues ; que le propriétaire demande de retirer le bien de la liste des biens repris dans le Contrat de Quartier Durable (CQD) ; que le propriétaire n'a nullement l'intention de quitter ce site ;
- Que le propriétaire de la parcelle située rue Jean-Baptiste Decock 71 / rue Van Malder 70 indique que les bâtiments ne sont pas abandonnés ; que les entrepôts sont occupés par 2 entreprises ; que 6 unités de logement sont occupées pour un total de 15 personnes inscrit à l'adresse depuis 2011 ; que le propriétaire demande de retirer le bien de la liste des biens repris dans le Contrat de Quartier Durable ; que, par contre, les unités de logements sont en infraction et que le service de l'urbanisme a dressé un procès-verbal en septembre 2014 pour l'augmentation de nombre de logements ; que le bien est légalement affecté comme atelier et bureau ; qu'une demande de permis d'urbanisme pour la régularisation de la transformation d'un site industriel (ateliers) en 7 logements et de la modification de la façade avant a été refusé en date du 16/04/2018 ; que le propriétaire n'a nullement l'intention de quitter ce site ;

Considérant que trois remarques portent sur le fait de ne pas inclure la rue Albert Vanderkindere dans le périmètre de Contrat de Quartier Durable ; que les réclamants regrettent que la rue Albert Vanderkindere ne soit pas comprise dans le périmètre du CQD ; que cette rue se situe dans le prolongement de la rue Jean-Baptiste Decock et fait le lien avec la place de la Duchesse de Brabant ; que l'extension de l'axe doux dans la rue Vanderkindere pourrait permettre de créer le lien entre le nouveau parc de l'Ouest et la place de la Duchesse de Brabant ; que la rue est utilisée comme raccourci et ne peut pas gérer ce trafic ;

Considérant que l'avis de perspective.brussels de 25/09/2018 sur le dossier de base du Contrat de Quartier Durable « Autour du parc de l'Ouest » :

« Par la présente, Perspective souhaite faire part de ses observations concernant le dossier de base du Contrat de quartier durable « Autour du parc de l'Ouest ».

En premier lieu, il faut souligner la qualité du diagnostic et la pertinence du programme proposé. Le dossier de base prend bien en compte les options actuellement développées dans le cadre de l'élaboration du plan d'aménagement

directeur « Gare de l'Ouest » et s'inscrit en complémentarité par rapport aux actions du Contrat de Rénovation Urbaine n° 3 « Gare de l'Ouest ».

Au niveau des visuels utilisés comme fond de plan, nous souhaitons cependant attirer votre attention sur le fait que le projet de PAD Gare de l'Ouest n'est pas encore validé par le Gouvernement et qu'il est donc prématuré de représenter sous une forme précise les aménagements futurs et, notamment, les immeubles qui devraient être érigés rue Vandennepeereboom. Le PAD une fois adopté ne devrait d'ailleurs pas figer les implantations et gabarits d'une manière aussi stricte. Il apparaît donc important pour les documents finaux de contrat de quartier de ne pas faire figurer ces immeubles comme si leur forme était déjà définie.

Plus précisément, nous vous prions de trouver ci-dessous quelques remarques détaillées par document du dossier de base :

Dans le diagnostic :

- P. 20 : parler de « Plan d'aménagement directeur Gare de l'Ouest » et non du « plan directeur Ouest » et préciser que le plan est toujours en cours d'élaboration.
- P. 21 : remplacer l'illustration par une image plus récente présentée en juin lors de la phase de participation (http://perspective.brussels/sites/default/files/poles/partiepad_reunionpub_go.pdf, p. 40).
- P. 22 : l'activation du site ne pourra pas démarrer par l'occupation de la halle au Charbon en raison de la pollution, de l'instabilité du bâtiment et de la demande de le démolir pour des raisons de sécurité publique.
- P. 59 : la halle Delhaize n'est pas inoccupée, la SNCB a octroyé une convention d'occupation précaire.
- P. 65 : la halle Delhaize est actuellement propriété de la SNCB.

Dans le programme :

- Sur les axonométries, ne pas représenter une situation future hypothétique inspirée du projet de PAD mais la situation existante (sur les pages de titre des opérations, comme par exemple p. 78).

Dans les priorités : Idem (à partir de la page 38).

Sur le principal : Idem.

Considérant que le RIE « permet de mettre en évidence un impact globalement positif du CQD et des impacts négatifs limités ; que ces derniers concernent principalement la mobilité via la suppression de stationnement ; que cet impact négatif est d'ailleurs à relativiser puisque, dans une vision de long terme et de durabilité, la réduction de l'omniprésence automobile au sein de l'espace public a tout son sens s'il est prévu, comme c'est le cas ici, des mesures compensatoire vers d'autres modes de mobilité» ;

Considérant le processus itératif entre les études CQD et RIE, dès la phase de diagnostic du quartier jusqu'à la phase programme, et ce malgré un calendrier extrêmement serré, qui a permis d'élaborer un programme qui intègre au mieux les recommandations du RIE ;

Considérant également que le programme affiche une ambition de durabilité et pour ce faire a intégré un volet spécifique de recommandations pour chacune des opérations ;

Considérant l'important volet de participation citoyenne du CQD autour de la mise en œuvre des opérations, en ce compris un appel à projets citoyens, à bien articuler avec les processus participatifs du CRU (dont le projet de Bruxelles Environnement autour du parc de l'ouest) et les projets d'occupations temporaires du PAD gare de l'ouest ;

Considérant que le projet phare du CQD (opération 4 articulée avec les opérations 5, 6, 7, 8, 9 et 2) permet de réaliser une connexion stratégique du maillage vert et bleu, telle qu'indiquée au PRDD et à la suite du projet de parc régional sur la friche de la gare de l'ouest (lorsque la Région en sera propriétaire) ;

Considérant les enjeux de dépollution des sols ;

Considérant que la volonté de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean n'est pas de supprimer les emplois existants, que dans le cadre d'un contrat de quartier, les actions proposées (le logement - les équipements et infrastructures de proximité - les espaces publics - les actions socio-économiques & les espaces productifs, économiques et commerciaux) portent en priorité sur l'amélioration du cadre environnant et la promotion des relations avec et entre les habitants du quartier ;

Considérant qu'il s'agit ici d'un projet 'à initier' et que les pourparlers avec les propriétaires seront prochainement entamés ;

Considérant que le présent contrat de quartier vise la revitalisation d'un ensemble d'îlots par un programme d'opérations s'inscrivant dans un plan quadriennal ;

Considérant que les îlots de ce contrat se situent dans des zones d'habitation à prédominance résidentielle, d'habitation, mixte, de forte mixité, d'équipements, administrative, de sport, de parc, liseré de noyau commercial et ZICHEE au PRAS ;

Considérant également qu'il existe 2 permis de lotir (54 & 93) et les sites classés : Parc Marie-José (25/02/1999) et l'église Sainte-Barbe (16/07/1998) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 5 février 2009 désignant les quartiers qui font l'objet d'un contrat ;

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 collaboration avec le propriétaire du bien concerné ;

Considérant que le contrat de quartier propose plus particulièrement :

1. Projets Briques et Espace Public

1.1 –Centre de Quartier Ouest

Considérant qu'il s'agit de la reconversion du site du restaurant désaffecté Pythagoras qui se situe à un endroit stratégique entre la gare de l'Ouest et le parc Marie-José ; que le bâtiment actuel sera démoli et remplacé par une construction neuve ; que celle-ci devra accueillir un centre d'équipements offrant un large éventail de fonctions : une antenne de travail, plusieurs espaces polyvalents, une infrastructure sportive, une cafétéria et un logement de fonction ;

Considérant que le bâtiment appartient à la commune ; que le bâtiment actuel est en mauvais état et qu'il offre peu de qualités architecturales et est relativement petit comparé au site et à son environnement ; que, de plus, le bâtiment est aujourd'hui inoccupé et que le concessionnaire a commis des infractions urbanistiques ;

Considérant que Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale indique que le bâtiment est repris à l'inventaire indicative du patrimoine architectural et qu'il y aura lieu de justifier sa démolition par une étude plus approfondie et détaillée de ses qualités architecturales ; qu'il est souhaitable de préserver le lien entre le bâtiment et le terrain de foot en conservant les vestiaires ;

Considérant que le projet propose un nouveau volume de R+4 ou R+5 et d'un plancher brut d'environ 2 000 m² ; que ce gabarit s'inscrit correctement dans le quartier ; que ce volume aura un impact limité sur le parc Marie-José ;

Considérant qu'aujourd'hui l'offre en équipements à l'ouest du faisceau ferroviaire est quasi inexistante ; qu'il est donc nécessaire d'augmenter l'offre en équipements ;

Considérant que le programme propose 200 m² d'accueil et foyer, 750 m² des locaux attribués aux associations, 500 m² d'un grand espace polyvalent, 300 m² des espaces polyvalents plus petits, 150 m² des vestiaires partagés et 100 m² de logement de gardien ; que ce projet se situe au PRAS dans une zone d'habitation ; que ce type d'équipement améliorera la qualité de vie des habitants du quartier ; que le programme est conforme aux prescriptions du PRAS ;

Considérant que le domaine public autour du bâtiment sera réaménagé ; qu'il est souhaitable de réaliser des liens entre le nouveau bâtiment et l'espace public autour et le parc Marie-José ;

1.2 –Centre de Jeunesse

Considérant que le projet concerne la relocalisation et l'extension du centre de jeunesse « Centrum West » ; que le nouveau centre de jeunesse sera situé dans un ancien dépôt dans la rue Jean-Baptiste Decock n° 86-88 ; que ce bâtiment sera acquis et rénové et avec sa largeur de façade de 28 m sa visibilité dans le quartier sera accentuée ; que la façade sera rénovée pour maintenir son caractère d'origine ;

Considérant que le projet permet d'optimiser le fonctionnement actuel du centre de jeunesse et de l'étendre ; que la localisation à proximité de la passerelle Beekkant permet d'élargir le public cible et permet également d'inclure les jeunes de l'autre côté du faisceau ferroviaire ;

Considérant que le bâtiment actuel est en mauvais état et que à sa droite, se situe un bâtiment tombant en ruine ; que ce bâtiment peut être démoli et remplacé par une partie de construction neuve ; qu'une visite et une étude de stabilité du bâtiment doivent examiner si une reconversion partielle est possible ou qu'une opération démolition/reconstruction doit être envisagée ;

Considérant que le projet propose de maintenir un gabarit de R+1 ; que ce gabarit s'inscrit dans les volumes de la rue ; que le projet propose la démolition de quelques dépendances en intérieur d'îlot dans le prolongement des bâtiments résidentiels dans la rue Vandenpeereboom ; que ceci permet d'apporter plus d'air et de lumière dans les bâtiments ;

Considérant que le centre actuel est situé dans un bâtiment résidentiel d'environ 900 m² de surface, et que le nouveau bâtiment prévoit une surface total 1 240 m² ; qu'un certain nombre de locaux polyvalents y seront intégrés et peuvent être mis à disposition d'autres organisations du quartier ; que le programme prévoit également un espace extérieur privé, sous la forme d'un patio de 80 m² ; que ce type d'équipement améliorera la qualité de vie des habitants du quartier ; que cette affectation est conforme aux prescriptions du PRAS en zone de forte mixité ;

1.3 –Parc Etangs Noirs et son Activation

Considérant que le projet consiste en l'acquisition d'une parcelle dans la rue de Menin en vue de la réalisation d'un deuxième accès au parc Etangs Noirs, ainsi qu'une étude et les travaux pour le réaménagement et l'extension de l'ensemble du parc, l'ancrage structurel du centre de jeunesse « La J » dans leur bâtiment actuel, qui se situera après l'extension du parc dans le parc même, et l'ouverture de ce bâtiment vers le parc ;

Considérant que le parc doit faire face à des actes de vandalisme, de sorte que son aspect actuel soit plutôt dégradé ; que le bâtiment, occupé par la maison de jeunesse, est aujourd'hui très fermé sur son environnement ;

Considérant que le projet permet, par la réalisation d'un deuxième accès, d'intensifier le passage et améliorer le contrôle social ; que le projet permet également d'ouvrir la maison de jeunesse vers le parc, ce qui contribue également à augmenter le contrôle social dans le parc ; qu'il est important que la maison de jeunesse puisse poursuivre ses activités à long terme dans le parc et que celles-ci soient en lien avec le parc ;

Considérant que ces nouveaux espaces permettent des petits événements spontanés, associent les utilisateurs et les associations locales à la gestion et à la maintenance de l'infrastructure, en assurant l'identification et la sensibilisation du voisinage ; que l'espace public est activé et fonctionne comme un espace de réunion ;

Considérant que le projet propose de maintenir un gabarit de R / R+1, pour les bâtiments qui se situent côté rue Menin, ce qui est conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant que la création d'un espace vert public dans ce quartier améliorera la qualité de vie des habitants ; que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions du PRAS en zone d'habitation ;

Considérant qu'il y aura lieu de vérifier la compatibilité de la qualité des sols au regard de la future affectation et de s'assurer de l'absence de risque pour la population ; de prévoir des accès et des équipements adaptés aux PMR ainsi que de prévoir des équipements de stationnement vélo à proximité des différentes entrées du parc ;

1.4 –Axe Doux rue Jean-Baptiste Decock

Considérant que le projet prévoit le réaménagement partiel de la rue Jean-Baptiste Decock comme axe vert-bleu en accordant une attention particulière à la mobilité douce ;

Considérant que le projet prévoit la verdurisation et l'intégration de l'eau en appui d'un corridor écologique ; que ce projet s'inscrit dans le cadre du 'maillage vert' prévu dans le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) qui vise à relier les espaces verts publics et privés afin de créer des continuités vertes dans la Région de Bruxelles Capitale ;

Considérant que certains de ces objectifs correspondent aux politiques de mobilité régionale, telles que la sécurisation des modes actifs et l'augmentation de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ; que cette réflexion sur le réseau automobile (routes et parkings) vise à assurer la continuité des espaces verts ainsi que des pistes cyclables et piétonnes ; qu'il existe plusieurs pistes cyclables régionales dans le quartier et qu'une ligne du RER vélo est prévue le long de la ligne de chemin de fer ;

Considérant que le projet permet de réaliser la liaison entre le haut et le bas de Molenbeek dans le prolongement de la passerelle Beekkant ainsi que la liaison entre le futur parc de l'Ouest et les quartiers résidentiels denses dans le bas de Molenbeek ; que le projet permet également d'augmenter la sécurité aux abords des équipements (école Windekind, crèches, futur centre de jeunesse « Centrum West », salle de sport rue des Quatre-Vents, etc.) ; que le projet permet de réaliser le raccordement de cet axe avec le projet 6 pour le réaménagement de la place Jean-Baptiste Decock au pied des bâtiments de logements sociaux et avec le projet 7 « traversée douce et potager de quartier » ;

Considérant que ces nouveaux espaces permettent des petits événements spontanés, associent les utilisateurs et les associations locales à la gestion et à la maintenance de l'infrastructure, en assurant l'identification et la sensibilisation du voisinage ; que l'espace public est activé et fonctionne comme un espace de réunion ;

Considérant que plusieurs réclamants proposent de prolonger l'axe vert jusqu'à la place de la Duchesse de Brabant en intégrant la rue Albert Vanderkindere dans le périmètre du Contrat de Quartier Durable ; que ce prolongement permet de faire le lien entre le futur parc sur la friche et la place de la Duchesse ; que ceci s'inscrit dans le cadre du maillage vert du PRDD ;

Considérant que la réalisation d'un axe doux permet de mettre en avant les modes actifs, de prévoir des parkings à vélos, points de recharge pour vélos électriques et / ou bornes de réparation pour vélos, des possibilités pour s'asseoir, d'intégrer des aménagements ludiques, etc. ;

Considérant qu'il est nécessaire de réaliser une traversée adaptée aux usagers de la rue Jean-Baptiste Decock vers le nouveau parc au niveau de la rue Vandenspeereboom ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer 90 places de stationnement sur la voie publique ; que celles-ci sont compensées par le projet 5 « mutualisation d'un parking de quartier » ; que ce parking existant se situe dans la même rue, en dessous des bâtiments du Logement Molenbeekois ; que ce parking dispose d'un total de 216 places de parking sur deux niveaux, dont le niveau -2 (113 places) est entièrement vide en raison d'un problème d'infiltration d'eau ; que la mutualisation dudit parking permet de répondre au besoin de stationnement de la rue Jean-Baptiste Decock et que ceci permettra également de prévoir de l'espace public qualitatif sur l'axe doux ; qu'avec la mutualisation dudit parking, il sera dès lors possible de répondre au besoin de stationnement de la rue Jean-Baptiste Decock ; que ceci permettra également de prévoir environ 700 m² de l'espace public qualitatif supplémentaire sur l'axe doux ; que le quartier est caractérisé par un manque d'espaces publics ; que le projet facilite donc l'enlèvement de places de stationnement du domaine public ;

Considérant que compte tenu de la demande en stationnement, de la densité du bâti, des usages de mobilité une étude de stationnement à l'échelle du périmètre est indispensable pour estimer précisément la demande en stationnement à compenser en tenant compte de l'ensemble des projets développés dans le Contrat de Quartier Durable ; que la compensation à la suppression de stationnement ne pourra en aucun cas dépasser le nombre de

places supprimées ; qu'il sera nécessaire d'étudier la circulation dans les rues autour du parking avant de réaménager la rue Jean-Baptiste Decock en axe doux ; qu'il faut donc être attentive à la mobilité dans le quartier ; Considérant qu'aujourd'hui la rue Jean-Baptiste Decock présente un profil classique avec une chaussée centrale en asphalte flanquée de part et d'autre d'une bande de stationnement pavés. Les trottoirs sont relativement étroits et aménagés en briques de béton ; que, vu le caractère rectiligne de cet axe fait que l'on y roule souvent trop vite ; Considérant que la rue est en assez bon état et que le projet devrait étudier quelles parties et matériaux de l'aménagement existant peuvent être intégrés ou récupérés ; Considérant qu'il sera nécessaire d'assurer la communication avec les habitants et usagers très en amont de la mise en œuvre du projet ;

1.5 – Mutualisation d'un Parking de Quartier Jean-Baptiste Decock

Considérant que le projet prévoit une contribution aux travaux afin de rendre le deuxième niveau du parking à nouveau opérationnel ; que cette partie du parking sera gérée comme parking public et sera disponible pour le quartier ;

Considérant que le parking Jean-Baptiste Decock dispose d'un total de 216 places de parking sur deux niveaux, dont le niveau -2 (113 places) est entièrement vide en raison d'un problème d'infiltration d'eau ; que les travaux de réfection au parking visent à pouvoir rouvrir le niveau -2 ;

Considérant qu'avec la mutualisation dudit parking, il sera dès lors possible de répondre au besoin de stationnement de la rue Jean-Baptiste Decock ; que le projet facilite donc l'enlèvement de places de stationnement du domaine public ; que concrètement ce projet compense environ 90 places qui disparaissent dans la rue Jean-Baptiste Decock (projet 4) et environ 35 places qui disparaissent entre les bâtiments résidentiels (projet 6) ; qu'en outre, ce parking est mis en œuvre pour ne pas avoir à prévoir de parking privé dans le projet résidentiel planifié comprenant 30 unités de logement (projet 9) ;

Considérant que les futurs bureaux du Logement Molenbeekois vont s'installer à la rue de la Campine ; que cette occupation utilisera le niveau -2 du parking Jean-Baptiste Decock ; qu'il y aura lieu de limiter le plus possible le nombre d'emplacements liés aux bureaux et d'encourager les employés d'utiliser le transport en commun ; que ce parking est déjà mutualisé ;

Considérant que l'entrée du parking ne se situe pas côté rue, mais au petit volume entre les deux bâtiments ; que l'accès sera prévu via la rue Jean-Baptiste Decock ; qu'il y aura lieu d'investir dans la visibilité de hall d'entrée et le fonctionnement du parking ; qu'il y aura également lieu de sécuriser l'accès au parking afin de limiter les risques de collision entre les flux automobiles et les usagers de l'espace public ;

Considérant qu'il est nécessaire de créer une offre préférentielle à destination des habitants du quartier ; que cela pourrait signifier que l'intégralité des places du niveau -2 devront être à un tarif avantageux pour éviter que les habitants continuent à se garer en voirie ;

Considérant qu'il est souhaitable d'intégrer une offre en véhicules partagés dans le parking ;

Considérant que compte tenu de la demande en stationnement, de la densité du bâti, des usages de mobilité une étude de stationnement à l'échelle du périmètre est indispensable pour estimer précisément la demande en stationnement à compenser en tenant compte de l'ensemble des projets développés dans le Contrat de Quartier Durable ; que la compensation à la suppression de stationnement ne pourra en aucun cas dépasser le nombre de places supprimées ;

Considérant que l'obtention d'un permis d'environnement est requise ;

1.6 – Parc/Place Jean-Baptiste Decock

Considérant qu'il s'agit du réaménagement de l'espace public aux abords des bâtiments résidentiels du Logement Molenbeekois dans la rue Jean-Baptiste Decock ; que ceci concerne également le terrain triangulaire à l'arrière du bâtiment à l'ouest.

Considérant que le quartier résidentiel dense a un manque d'espaces publics, d'équipements de sport et de jeux ainsi que de verdure ; que ce projet entend répondre à ces besoins ; que ce projet aura en outre un impact positif sur la qualité résidentielle des logements sociaux du Logement Molenbeekois ;

Considérant que ces nouveaux espaces permettent des petits événements spontanés, associent les utilisateurs et les associations locales à la gestion et à la maintenance de l'infrastructure, en assurant l'identification et la sensibilisation du voisinage ; que l'espace public est activé et fonctionne comme un espace de réunion ;

Considérant que ce projet porte le nom parc/place étant donné que son aménagement combine des éléments d'un parc et d'une place avec une offre riche en éléments verts, zones revêtues susceptibles d'accueillir des activités (sport, jeux, événements, etc.), aménagements ludiques, terrain de sport, etc. ;

Considérant que la zone de projet se compose de 3 parties ; une zone, au centre, entièrement revêtue avec environ 35 places de stationnement ; que ces places seront compensées par le projet 6 ; une zone triangulaire à l'angle de la rue Jean-Baptiste Decock et la rue des Quatre-Vents (parc Bleu) et une zone triangulaire derrière l'îlot à l'ouest qui est aujourd'hui inaccessible et qui est utilisé pour le stockage des conteneurs poubelles ; qu'il est souhaitable de garantir des connexions entre ces différentes zones et de créer une identité commune ;

Considérant que ce type de programme améliorera la qualité de vie des habitants du quartier, que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions du PRAS en zone d'habitation ; qu'il y aura principalement lieu de veiller à l'accessibilité de ce lieu ;

Considérant qu'il y a aura lieu d'étendre le contrat avec le Logement Molenbeekois comme propriétaire de l'ensemble du site ;

Considérant qu'il sera nécessaire de poursuivre, dans sa mise en œuvre, le dialogue avec les habitants du Logement Molenbeekois en ce qui concerne le projet de réaménagement de la place Jean-Baptiste Decock, spécialement sur la limitation des éventuelles nuisances sonores du terrain de foot ;

1.7 – Passage Doux et Potager de Quartier Jean-Baptiste Decock

Considérant que le projet consiste en la réalisation d'une traversée douce entre la rue de Lessines et la rue Jean-Baptiste Decock par l'acquisition d'une parcelle dans la rue de Lessines ; que cette traversée se situe dans le prolongement de la rue Vanderdussen et coupe en deux l'immense îlot constitué entre autres par le site du Logement Molenbeekois et le site Elias ;

Considérant que la nouvelle traversée permet de créer une connexion entre le quartier et les fonctions publiques de la rue de Lessines et la rue Jean-Baptiste Decock ; que le projet permet également de créer un espace vert public supplémentaire, notamment sous la forme d'un potager et en ouvrant le triangle vert derrière le bâtiment résidentiel (projet 6) ;

Considérant que ces nouveaux espaces permettent des petits événements spontanés, associent les utilisateurs et les associations locales à la gestion et à la maintenance de l'infrastructure, en assurant l'identification et la sensibilisation du voisinage ; que l'espace public est activé et fonctionne comme un espace de réunion ;

Considérant que le projet s'étend sur quatre parcelles entre la rue de Lessines et la rue Jean-Baptiste Decock ; que les deux parcelles dans la rue de Lessines se composent d'un petit bâtiment inoccupé et d'un atelier désaffecté avec un grand terrain vert à l'arrière ; que la démolition du bâti existant sur la parcelle B a été prévu et que le bâtiment sur la parcelle A fait l'objet du projet 8 ;

Considérant que ce type de programme améliorera la qualité de vie des habitants du quartier, que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions du PRAS en zone de forte mixité ; qu'il y aura principalement lieu de veiller à l'accessibilité de ce lieu ; qu'il est nécessaire d'assurer une présence régulière au sein du potager afin de conserver un contrôle social du parc enclavé ;

Considérant qu'il est nécessaire de s'assurer d'une qualité des sols conforme à un usage pour de l'agriculture et, le cas échéant, réaliser les opérations de dépollution ;

1.8 – Crèche (40-45 places) & Accueil rue de Lessines

Considérant qu'il s'agit de la relocalisation et l'extension de la crèche Arion vers la rue de Lessines 35-37 ;

Considérant qu'afin d'organiser le programme de manière optimale, d'améliorer les performances énergétiques et d'accorder une grande attention aux façades interactives avec le potager et le parc, le projet propose de démolir et de reconstruire ;

Considérant que le bâtiment situé sur la parcelle est situé côté rue et n'est qu'accessible par la façade avant ; que le bâtiment actuel ne présente peu de qualités architecturales ; que le projet propose dès lors une construction neuve avec un gabarit similaire ; que le gabarit n'est pas conforme aux prescriptions du RRU et que le projet devra passer, en tout cas, par une procédure de permis d'urbanisme ; que le site soit approprié pour accueillir le programme ;

Considérant que, grâce à l'aménagement de la connexion douce et du potager, le bâtiment pourrait être accessible à partir de trois façades ; qu'il est préférable pour l'activation de la traversée douce de prévoir l'entrée de la crèche le long de la traversée ;

Considérant que le programme propose une crèche de 40 à 45 places de 900 m², des locaux privés pour la Maison de l'enfant et/ou pour le point de consultation de Kind en Gezin de 100 m² / 50 m² et un patio et / ou des toits-jardins d'environ 135 m² ;

Considérant que ce type d'équipement améliorera la qualité de vie des habitants du quartier, que cette affectation est conforme aux prescriptions du PRAS en zone de forte mixité ; qu'il y aura principalement lieu de veiller à l'accessibilité de ce lieu en intérieur d'îlot ;

1.9 – Co-Housing Malder – Jean-Baptiste Decock

Considérant que le projet consiste en la création d'un projet résidentiel sur un site situé entre la rue Van Malder et la rue Jean-Baptiste Decock par l'acquisition du bien par la commune ;

Considérant que le bâtiment industriel dans la rue Van Malder sera rénové, tandis que les bâtiments situés sur les parcelles attenantes seront démolis et remplacés par une construction neuve ; qu'en réunissant les différentes parcelles, le projet peut améliorer la qualité de l'ensemble de l'îlot et apporter de l'air et de la lumière en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet vise à contribuer à la diversification de l'offre en logements dans le quartier ; que des formes d'habitats classiques peuvent être associées à des typologies plus expérimentales, moins conventionnelles ; que le projet permet également à tester des combinaisons d'espaces de vie et travail ;

Considérant que le site consiste en deux parcelles dans la rue Van Malder dont l'une s'étend jusqu'à la rue Jean-Baptiste Decock ; que sur la parcelle A se trouve un bâtiment industriel de trois niveaux et une annexe plus petite sur le toit ; que ce bâtiment est désaffecté mais en bon état ; que l'autre parcelle, qui s'étend d'une rue à l'autre, est entièrement construite et occupée par des entrepôts et une petite maison ; que ces bâtiments sont moins intéressants au niveau patrimonial et ont un impact négatif sur l'aspect des deux rues ; que la petite maison, située rue Jean-Baptiste Decock n° 71 est inscrite à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ; qu'il y aura lieu de la préserver et de la rénover ;

Considérant que le programme exact pour ce projet reste encore à définir ; que une dizaine de logements-ateliers, qui se situent de préférence dans le bâtiment à rénover, visant des combinaisons de vie et de travail sont proposés ; que le programme propose quelques 5 logements entièrement adaptés aux PMR ; que le programme propose quelques 15 unités de logements de dimensions variables, ainsi qu'un grand jardin commun mais privé, un grand garage à vélos et un espace commun polyvalent d'environ 50 m² ; que cette affectation est conforme aux prescriptions du PRAS en zone mixte ;

Considérant qu'il sera nécessaire de proposer une offre en logements en cohérence avec la situation sociale constatée et de favoriser une mixité sociale avec des logements de typologies variées ;

Considérant que le projet propose un gabarit de R+3 côté rue Van Malder et un gabarit R+2 côté rue Jean-Baptiste Decock ; que ces gabarits sont conformes aux prescriptions du RRU ; que le projet permet de diminuer le taux d'occupation de 94,4% à 65% grâce à la création d'un jardin perméable ;

Considérant qu'il est souhaitable de créer des toitures et, si possible, des façades végétalisées ;

Considérant que deux remarques ont été introduit lors de l'enquête publique par les propriétaires des parcelles concernées ; que les lieux ne sont pas du tout abandonnés ; qu'ils demandent de retirer leurs biens de la liste des biens repris dans le Contrat de Quartier Durable ; que le bien qui se situe à rue Van Malder 66/68 sera retiré du programme vu qu'il a été transformé en immeuble ; que le propriétaire du bâtiment qui se situe rue Jean-Baptiste Decock 71 indique qu'il cherche un endroit plus grand ; que la commune s'engage à aider l'entreprise à trouver une surface adaptée ;

1.10 –Acquisition des Immeubles Abandonnés

Considérant que ce projet consiste en l'acquisition des bâtiments dégradés et / ou inoccupés dans le périmètre du CQD en vue d'une rénovation ou d'un nouveau développement ; qu'au sein du périmètre beaucoup des bâtiments industriels sont inoccupés ;

Considérant que le projet permet donc l'acquisition et la réaffectation de ces bâtiments et si possible de dédensifier les intérieurs d'îlot ; que le projet permet d'adapter l'image de la rue en rénovant les bâtiments dégradés et d'améliorer ainsi l'image du quartier ;

2. Projets Socio-Economique

Pas de remarques.

3. Projets de Reserve

R1 –Beekkant comme Place de Rencontre

Considérant que le projet de réserve consiste au réaménagement de la zone au pied des tours d'habitations de façon complémentaire au réaménagement déjà prévu dans le cadre du CRU 3 ;

Considérant que la place Beekkant a aujourd'hui une image peu attirante et que les objectifs de ce projet consiste en la revalorisation de l'espace public existant, approcher l'espace public autour de Beekkant comme un ensemble, la revalorisation de l'image des tours d'habitations et l'augmentation de la qualité de vie des habitants des tours ;

R2 –Rue Vandenpeereboom

Considérant que ce projet de réserve prévoit le réaménagement de la rue Vandenpeereboom de façade à façade ;

Considérant que le projet porte une attention particulière aux modes actives, aux possibilités de traverser, à la sécurité, etc.

Considérant que tous les chantiers encore planifiés tant pour l'aménagement du parc que pour le nouveau bâti, le réaménagement dans le cadre du CQD vient sans doute trop tôt ;

R3 –Missing Link & Abords Logements Avenue De Roovere

Considérant qu'il s'agit d'un projet de réserve composé de deux volets : prévoir une connexion verte et bleue entre le parc Marie-José et le nouveau parc de l'Ouest et revaloriser les abords des blocs résidentiels dans l'avenue De Roovere ;

Considérant que ce projet s'inscrit également dans le cadre du 'maillage vert', faisant partie du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) qui vise à relier les espaces verts publics et privés afin de créer des continuités



vertes dans la Région de Bruxelles Capitale ; que le PRDD prévoit de verduriser entièrement la zone autour des blocs résidentiels, créant ainsi l'opportunité de développer cet espace public comme espace de qualité ;

R4 –Projet d'Habitations Van Malder

Considérant que ce projet prévoit la création des logements dans l'immeuble situé à l'angle de la rue Van Malder et la rue de la Campine ;

Considérant que ce projet contribue à la diversification de l'offre en logements dans le quartier ; que des formes d'habitats classiques peuvent être associées à des typologies plus expérimentales ;

Considérant que le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural ; que le bâtiment est aujourd'hui abandonné ;

Considérant que cette affectation est conforme aux prescriptions du PRAS en zone de forte mixité ;

R5 –Projet Mixte 'En Face du Parc'

Considérant qu'il s'agit d'un projet de réserve qui prévoit une construction neuve avec au rez-de-chaussée un espace pour des ateliers de production et aux étages des logements ;

Considérant que ce projet contribue à la diversification de l'offre en logements dans le quartier ; que des formes d'habitats classiques peuvent être associées à des typologies plus expérimentales ;

Considérant que le site se situe à proximité des verts planifiés ; que ce site se prête à accueillir un programme résidentiel plus dense ;

Considérant qu'actuellement un hangar occupe l'ensemble de la parcelle ; qu'il s'agit d'une dent creuse dans l'image de la rue Vandenpeereboom ; que le volume proposé est conforme aux prescriptions du RRU ;

Considérant que cette affectation est conforme aux prescriptions du PRAS en zone de forte mixité ;

R6 –Habitations Vandenpeereboom – Jean-Baptiste Decock

Considérant que le projet de réserve prévoit du logement dans une nouvelle construction située à l'angle de la rue Jean-Baptiste Decock et la rue Vandenpeereboom ;

Considérant que le projet vise à rendre l'angle entre la rue Vandenpeereboom et la rue Jean-Baptiste Decock plus attrayant ; qu'ainsi la connexion entre la passerelle Beekant, le parc de l'Ouest et le quartier sera améliorée ;

Considérant que la parcelle non bâtie est aujourd'hui utilisée en tant que parking ; que la parcelle est entièrement fermée avec une clôture comprenant des graffitis ; que la parcelle donne une impression dégradée ;

Considérant que le volume proposé est conforme aux prescriptions du RRU ; que cette affectation est conforme aux prescriptions du PRAS en zone de forte mixité ;

R7 –Co-Housing Intergénérationnel

Considérant que ce projet de réserve consiste en la création de logements dans le bâtiment qui accueille aujourd'hui le centre de jeunesse « Centrum West » et à démolir une autre partie en intérieur d'îlot afin d'apporter davantage d'air et de lumière ;

Considérant que ce projet contribue à la diversification de l'offre en logements dans le quartier ; que des formes d'habitats classiques peuvent être associées à des typologies plus expérimentales ; que le bâtiment se prête à un projet d'habitation intergénérationnel, où les dimensions différentes des logements sont organisées autour d'un jardin intérieur partagé ;

Considérant que le volume proposé est conforme aux prescriptions du RRU ; que le projet prévoit la démolition des annexes au rez-de-chaussée ; qu'ainsi les bâtiments avoisinants bénéficieraient également de plus d'air et de lumière ;

Considérant que cette affectation est conforme aux prescriptions du PRAS en zone mixte ;

R8 –Habitations/Ateliers Vandenpeereboom – Jean-Baptiste Decock XL

Considérant que ce projet de réserve prévoit une construction neuve avec au rez-de-chaussée du côté Vandenpeereboom un espace pour des ateliers de production et des logements aux étages ;

Considérant que les terrains consistent en plusieurs parcelles ; que les deux parcelles du côté de la rue Jean-Baptiste Decock ne sont pas bâties ; que la parcelle du côté Vandenpeereboom est occupée par des grands entrepôts ;

Considérant que ce projet contribue à la diversification de l'offre en logements dans le quartier ; que des formes d'habitats classiques peuvent être associées à des typologies plus expérimentales ;

Considérant que le site se situe à proximité des espaces verts planifiés ; que ce site se prête à accueillir un programme résidentiel plus dense ;

Considérant que le volume proposé est conforme aux prescriptions du RRU ; que cette affectation est conforme aux prescriptions du PRAS en zone de forte mixité.

Article 1

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

- tenir compte du développement de la Gare de l'Ouest et chercher des synergies entre les deux projets, notamment en termes d'espace public et de mobilité;
- limiter autant que possible l'obstruction de l'espace public par des installations temporaires ou permanentes;
- réaliser une étude de stationnement à l'échelle du périmètre, en tenant compte de la demande en stationnement, de la densité du bâti, des usages de mobilité, afin d'estimer précisément la demande en stationnement à compenser et en tenant compte de l'ensemble des projets développés dans le Contrat de Quartier Durable ;
- coordonner la dynamique participative du CQD avec les processus participatifs mis en place par Bruxelles Environnement dans le cadre du projet de futur parc de l'ouest (opération du CRU 3) ;
- faire appel au Facilitateur Sol de Bruxelles Environnement pour rassembler au mieux les informations en matière de sols pollués mais aussi pour définir une vision globale et une stratégie vu l'importance de la problématique sur cet ancien territoire industriel, et de prévoir un budget pour faire appel à un expert en la matière qui pourra lui étudier plus en détail les méthodes et coûts de dépollution ;
- justifier par une étude plus approfondie la démolition du bâtiment Pythagoras ;
- poursuivre, dans sa mise en œuvre, le dialogue avec les habitants du Logement Molenbeekois en ce qui concerne le projet de réaménagement de la place Jean-Baptiste Decock, spécialement sur la limitation des éventuelles nuisances sonores du terrain de sport ;
- respecter les normes du Titre I du RRU, notamment pour le projet 8 Crèche et Accueil ;
- retirer le bien qui se situe rue Van Malder 66/68 du programme du contrat de quartier durable ;
- trouver des solutions avec les sociétés situées rue Jean-Baptiste Decock, pour permettre de réaliser les projets du Contrat de Quartier Durable.

DELEGUES

A.A.T.L.

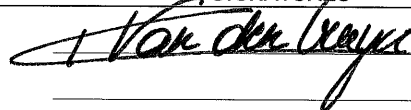
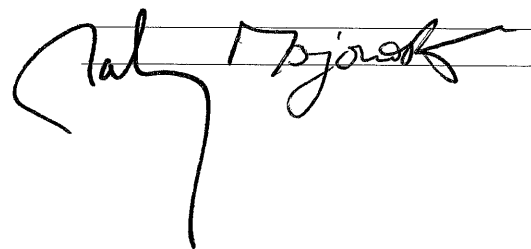
A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

Article 1

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

- tenir compte du développement de la Gare de l'Ouest et chercher des synergies entre les deux projets, notamment en termes d'espace public et de mobilité;
- limiter autant que possible l'obstruction de l'espace public par des installations temporaires ou permanentes;
- réaliser une étude de stationnement à l'échelle du périmètre, en tenant compte de la demande en stationnement, de la densité du bâti, des usages de mobilité, afin d'estimer précisément la demande en stationnement à compenser et en tenant compte de l'ensemble des projets développés dans le Contrat de Quartier Durable ;
- coordonner la dynamique participative du CQD avec les processus participatifs mis en place par Bruxelles Environnement dans le cadre du projet de futur parc de l'ouest (opération du CRU 3) ;
- faire appel au Facilitateur Sol de Bruxelles Environnement pour rassembler au mieux les informations en matière de sols pollués mais aussi pour définir une vision globale et une stratégie vu l'importance de la problématique sur cet ancien territoire industriel, et de prévoir un budget pour faire appel à un expert en la matière qui pourra lui étudier plus en détail les méthodes et coûts de dépollution ;
- justifier par une étude plus approfondie la démolition du bâtiment Pythagoras ;
- poursuivre, dans sa mise en œuvre, le dialogue avec les habitants du Logement Molenbeekois en ce qui concerne le projet de réaménagement de la place Jean-Baptiste Decock, spécialement sur la limitation des éventuelles nuisances sonores du terrain de sport ;
- respecter les normes du Titre I du RRU, notamment pour le projet 8 Crèche et Accueil ;
- retirer le bien qui se situe rue Van Malder 66/68 du programme du contrat de quartier durable ;
- trouver des solutions avec les sociétés situées rue Jean-Baptiste Decock, pour permettre de réaliser les projets du Contrat de Quartier Durable.

DELEGUES

A.A.T.L.

A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES

The signature block contains two handwritten signatures. The first signature is a stylized, cursive signature in black ink, positioned above a horizontal line. The second signature is a more legible signature, possibly reading 'Jean-Baptiste Decock', also in black ink and positioned above a horizontal line.

Article 1

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

- tenir compte du développement de la Gare de l'Ouest et chercher des synergies entre les deux projets, notamment en termes d'espace public et de mobilité;
- limiter autant que possible l'obstruction de l'espace public par des installations temporaires ou permanentes;
- réaliser une étude de stationnement à l'échelle du périmètre, en tenant compte de la demande en stationnement, de la densité du bâti, des usages de mobilité, afin d'estimer précisément la demande en stationnement à compenser et en tenant compte de l'ensemble des projets développés dans le Contrat de Quartier Durable ;
- coordonner la dynamique participative du CQD avec les processus participatifs mis en place par Bruxelles Environnement dans le cadre du projet de futur parc de l'ouest (opération du CRU 3) ;
- faire appel au Facilitateur Sol de Bruxelles Environnement pour rassembler au mieux les informations en matière de sols pollués mais aussi pour définir une vision globale et une stratégie vu l'importance de la problématique sur cet ancien territoire industriel, et de prévoir un budget pour faire appel à un expert en la matière qui pourra lui étudier plus en détail les méthodes et coûts de dépollution ;
- justifier par une étude plus approfondie la démolition du bâtiment Pythagoras ;
- poursuivre, dans sa mise en œuvre, le dialogue avec les habitants du Logement Molenbeekois en ce qui concerne le projet de réaménagement de la place Jean-Baptiste Decock, spécialement sur la limitation des éventuelles nuisances sonores du terrain de sport ;
- respecter les normes du Titre I du RRU, notamment pour le projet 8 Crèche et Accueil ;
- retirer le bien qui se situe rue Van Malder 66/68 du programme du contrat de quartier durable ;
- trouver des solutions avec les sociétés situées rue Jean-Baptiste Decock, pour permettre de réaliser les projets du Contrat de Quartier Durable.

DELEGUES

A.A.T.L.

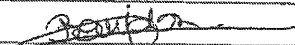
A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

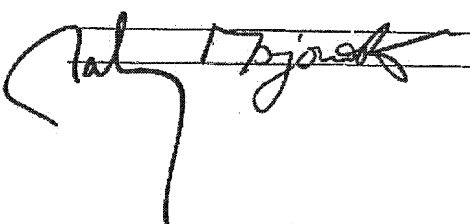
SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES





Article 1

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

- tenir compte du développement de la Gare de l'Ouest et chercher des synergies entre les deux projets, notamment en termes d'espace public et de mobilité;
- limiter autant que possible l'obstruction de l'espace public par des installations temporaires ou permanentes;
- réaliser une étude de stationnement à l'échelle du périmètre, en tenant compte de la demande en stationnement, de la densité du bâti, des usages de mobilité, afin d'estimer précisément la demande en stationnement à compenser et en tenant compte de l'ensemble des projets développés dans le Contrat de Quartier Durable ;
- coordonner la dynamique participative du CQD avec les processus participatifs mis en place par Bruxelles Environnement dans le cadre du projet de futur parc de l'ouest (opération du CRU 3) ;
- faire appel au Facilitateur Sol de Bruxelles Environnement pour rassembler au mieux les informations en matière de sols pollués mais aussi pour définir une vision globale et une stratégie vu l'importance de la problématique sur cet ancien territoire industriel, et de prévoir un budget pour faire appel à un expert en la matière qui pourra lui étudier plus en détail les méthodes et coûts de dépollution ;
- justifier par une étude plus approfondie la démolition du bâtiment Pythagoras ;
- poursuivre, dans sa mise en œuvre, le dialogue avec les habitants du Logement Molenbeekois en ce qui concerne le projet de réaménagement de la place Jean-Baptiste Decock, spécialement sur la limitation des éventuelles nuisances sonores du terrain de sport ;
- respecter les normes du Titre I du RRU, notamment pour le projet 8 Crèche et Accueil ;
- retirer le bien qui se situe rue Van Malder 66/68 du programme du contrat de quartier durable ;
- trouver des solutions avec les sociétés situées rue Jean-Baptiste Decock, pour permettre de réaliser les projets du Contrat de Quartier Durable.

DELEGUES

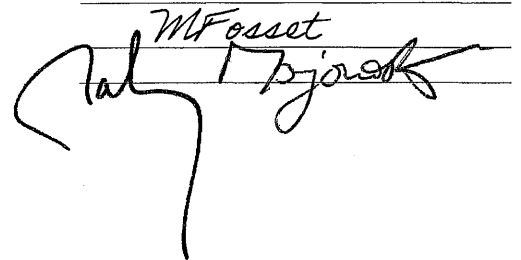
A.A.T.L.

A.A.T.L. / MONUMENTS ET SITES

SDRB (CITYDEV)

I.B.G.E.

ADMINISTRATION COMMUNALE

SIGNATURES


Handwritten signatures of M. Fasset and J. Björck.

