

## AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 09/07/2024

### 12. Dossier PU-38823 - as

DEMANDEUR

**Bruxelles Environnement**

LIEU

**CHAUSSÉE DE GAND FACE AU 335**

OBJET

Aménager un nouvel accès au coin nord-est du futur Parc Ouest dans le cadre de son occupation temporaire (Art. 2/7 de l'Arrêté du Gouvernement de la RBC du 17 mars 2022.

ZONE AU PRAS

espaces structurants, zones d'intérêt régional - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest.

ENQUETE PUBLIQUE

du 20/06/2024 au 04/07/2024 – 0 courrier

MOTIFS D'ENQUETE/CC

- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)  
- application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS)

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 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 ;  
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 25 avril 2019 ;  
Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25 avril 2019 (M.B. 7.V.2019) relatif aux commissions de concertation ;  
Vu le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Bruxelles-Environnement pour l'aménagement d'un nouvel accès au coin nord-est du futur Parc Ouest dans le cadre de son occupation temporaire (Art. 2/7 de l'Arrêté du Gouvernement de la RBC du 17 mars 2022) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 18 /06/2024 au 02/07/24** et à l'avis de la commission de concertation du **09/07/2024** pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS)

Considérant que le bien se situe en zone espaces structurants, zones d'intérêt régional, et qu'il est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest ;

Considérant qu' **aucune remarque** n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

## Contexte :

### Localisation et gestion :

Considérant que le projet se situe à l'Ouest du pentagone de la ville, en première couronne résidentielle entre la petite ceinture et le ring de Bruxelles ;

Considérant que le futur parc de la gare de l'Ouest se trouvera sur la friche ferroviaire de la Gare de l'Ouest, un vaste site de 13 hectares, s'étendant sur près d'un kilomètre de long entre la station de métro Beekant et la station de métro Osseghem ;

Considérant qu'il s'étendra sur une bande d'environ 2.35ha délimitée au Nord par la chaussée de Gand, à l'Est par la rue Alphonse Vandenpeereboom, à l'ouest par les rails du métro et au Sud par la passerelle piétonne menant à la Station de métro Beekant ;

Considérant que le nouvel accès sera créé au coin Nord-Est du futur parc, à hauteur de l'intersection de la Chaussée de Gand et de la rue Alphonse Vandenpeereboom ;

Considérant que Bruxelles Environnement bénéficiait d'un droit de superficie de 30 ans sur les parcelles de la SNCB qui couvrent environ 70 % du futur parc et le reste des parcelles appartenait à Infrabel ;

Considérant que la régie de la région de Bruxelles Capitale a récemment racheté ces parcelles qui se situent sur le territoire de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, à proximité immédiate de la limite communale avec la commune de Koekelberg. Le projet d'aménagement du nouvel accès et l'installation de l'escalier temporaire se développe sur une parcelle récemment achetée par la Région de Bruxelles Capitale à Infrabel ;

Considérant qu'il s'agit du lot D1 ayant reçu l'identifiant parcellaire réservé 21526 D 305 B P0000 (voir plan de division en annexe à la présente demande) ;

Considérant que la gestion de cette parcelle incombe à Bruxelles Environnement ;

### Historique du site :

Considérant que le relief historique sur lequel se développera le futur parc de l'Ouest a été fortement modifié au cours de l'urbanisation de la zone ;

Considérant que le paysage, originellement humide et maraîcher de ce territoire au 18ième siècle se densifie progressivement durant le 19ième siècle avec l'industrialisation et urbanisation de la commune et la mise en service de la gare de l'Ouest en 1872 ;

Considérant que la bonne déserte ferroviaire incite de grandes entreprises comme Delhaize à s'installer à proximité de la gare ;

Considérant qu'après la Deuxième guerre mondiale, le quartier Marie José se développe comme nouveau quartier résidentiel de la commune ;

Considérant que des nouveaux parcs de logements sociaux y sont construits ;

Considérant que la gare de l'Ouest ferme ses activités le 3 juin 1984 ;

Considérant que dans les années 1990, la gare de l'Ouest se développe comme nœud multimodal ;

Considérant que l'urbanisation périphérique du tissu résidentiel continue, mais le site même de la gare est en friche ;

Considérant que les habitants de Molenbeek venaient acheter leur charbon sur le site Parc Ouest jusqu'au milieu des années 1990 ;

Considérant qu'après l'arrêt de la vente de charbon, le site a connu 30 ans d'inoccupation ;

Considérant que le site du est ensuite devenu une friche industrielle à l'abandon, recolonisée par des végétations spontanées et des occupations clandestines (personnes sans domicile fixe, toxicomanes...);

Considérant qu'au cours de l'année 2020, la SNCB a réalisé d'autres travaux, tels que la démolition de la halle au charbon, la pose de nouvelles clôtures et des travaux de déblaiement ;



#### ZIR, PAD et CRU :

Considérant que la friche ferroviaire de la Gare de l'Ouest, traversée par le chemin de fer qui partage en deux la commune de Molenbeek-Saint-Jean, offre un potentiel de développement exceptionnel ;  
Considérant que le redéploiement de ce site, très bien desservi par les transports en commun, est en cours d'élaboration dans le cadre d'une stratégie territoriale soutenue par le Contrat de rénovation urbaine n°3 'Gare de l'Ouest' et un Plan d'Aménagement Directeur (PAD) ;

Considérant que la Gare de l'Ouest est un vaste site de 13 hectares, s'étendant sur près d'un kilomètre de long ;

Considérant que le site est une Zone d'Intérêt Régional (ZIR) ;

Considérant que cette ancienne gare de marchandises constitue la charnière entre deux parties de Molenbeek-Saint-Jean : l'Est, fortement urbanisé et au bâti ancien, et l'Ouest, fruit d'un développement plus récent ;

Considérant qu'une étude de définition, approuvée en octobre 2015 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, a permis de dresser un diagnostic du site et des quartiers riverains, en identifiant les besoins en matière de logements, d'équipements scolaires, d'activités économiques, de mobilité ou encore de paysage ;

Considérant qu'elle a également formulé des recommandations urbaines pour le développement futur du site ;

Considérant qu'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD) a été approuvé en 3<sup>ème</sup> lecture en septembre 2021 ;

Considérant que le PAD définit le site de la gare de l'Ouest comme un maillon paysager important à l'échelle métropolitaine qui trouve sa place au sein d'un vaste système d'espaces ouverts, à la croisée d'une part, de la chaîne d'espaces verts ouest-est reliant le Pajottenland au centre de Bruxelles (du Scheutbos au Canal) et, d'autre part, du maillage vert de la ligne de chemin de fer L28 allant de Bockstael à la Gare du Midi, et bordée de projets urbains d'importance ou de vastes îlots actuellement à l'étude ;

Considérant que le site de la ZIR gare de l'Ouest est un maillon paysager important à l'échelle métropolitaine ;

Considérant que le PAD divise le site de la gare de l'Ouest en quatre quadrants et prévoit la création d'espaces verts qualitatifs et accessibles dont un grand parc de 3ha dans le quadrant « parc activé » ;

Considérant que le troisième Contrat de rénovation urbaine - Gare de l'Ouest a été approuvé le 16 novembre 2017 par le Gouvernement Bruxellois ;

Considérant que ce Contrat de rénovation urbaine couvre un périmètre s'étendant sur le territoire des communes de Molenbeek-Saint-Jean, d'Anderlecht et, dans le nord, d'une partie de Koekelberg ;

Considérant que le programme propose de nombreuses actions de revitalisation urbaine sur et autour de la friche ferroviaire et du canal mené par différents partenaires de la Région Bruxelles Capitale ;

Considérant que Bruxelles Environnement s'est vu confier la réalisation de certaines actions spécifiques par des subventions dans le cadre du programme du Contrat de Rénovation Urbaine de la Gare de l'Ouest ;

Considérant que le futur projet d'aménagement du Parc de la gare de l'Ouest fait partie de l'Opération B1 – Aménagement du parc de la gare de l'Ouest ;

Considérant que dans un premier temps le programme du CRU prévoit la sécurisation et désenclavement du site pour permettre une occupation temporaire et ensuite la création d'un parc d'une superficie minimale de 3 hectares ;

Considérant que l'objectif est de stimuler l'écologie existante tout en préservant les caractéristiques de la jachère, en expérimentant la biodiversité et la gestion de l'eau, l'adaptation au climat ;

Considérant que tant les usages locaux que métropolitains sont à prendre en compte ;

Considérant que le CRU et le PAD prévoient tous les deux une activation rapide des sites par une occupation temporaire qui est actuellement en cours ;

#### Activation temporaire du parc :

Considérant que l'asbl Toestand est en charge pour Bruxelles Environnement du processus participatif qui accompagne le projet d'aménagement du futur parc ;

Considérant que depuis 2022, Toestand anime quotidiennement l'occupation temporaire des lieux ;

Considérant que celle-ci se développe sur la partie Nord du futur parc qui a été en partie dépolluée et sur laquelle ont été construite à titre provisoire un pavillon temporaire, des zones de jeux, de sport, un poulailler, une citerne de récupération des eaux de pluie, des plantations, etc. ;

Considérant qu'à l'heure actuelle, le parc est accessible par les habitants uniquement par une entrée située à hauteur de la Place de l'Ouest ;

Considérant que la création d'un deuxième accès sur le coin Nord-Est du futur parc permettra d'améliorer son accessibilité pour les habitants du quartier « Koekelberg » et de tester de nouvelles appropriations du lieu dans le cadre de l'aménagement temporaire en cours ;

Considérant que le dénivelé de 5m entre le site et la chaussée de Gand nécessite l'installation d'un escalier ;

Considérant que pour des raisons de sécurité, le site est clôturé et fermé le soir, c'est pourquoi l'aménagement comporte également une clôture et un portail qui peut être fermé ;

#### Autres permis sur site :

Considérant que plusieurs demandes de permis ont été introduites préalablement à la présente demande par Bruxelles Environnement ;

Considérant que celles-ci concernent des travaux réalisés dans le cadre de l'occupation temporaire du futur parc de l'Ouest ;

#### Instruction :

Considérant que les instances suivantes ont été invitées à remettre un avis :

- Le Collège des Bourgmestre et Echevins de Molenbeek-Saint-Jean ;
- Bruxelles Environnement ;
- Perspective Brussels ;
- Infrabel Zone Bruxelles ;

#### Situation actuelle et description du projet :

Considérant qu'historiquement situé sur le lit de la vallée du Maelbeek, le site a été remblayé pour permettre des activités liées à la voie ferrée et est actuellement un grand plateau plat de pleins pieds d'environ 50 m de large sur environ 400 m de long ;

Considérant que la partie Nord du site est couverte d'une végétation spontanée composée d'arbres et d'arbustes qui a poussé sur les décombres des anciennes halles ainsi que de surfaces minérales entourées d'un talus planté ;

Considérant que le site est entièrement clôturé et il dispose actuellement de deux accès de plein pied avec la rue Vandenpeereboom : à l'extrémité Sud (à côté de la passerelle Beekkant) un accès réservé au passage des véhicules d'entretien autant pour le parc que pour le métro et le chemin de fer et au milieu (en face de la rue des Etangs Noirs) un accès ouvert du mercredi au samedi au public de l'occupation temporaire ;

Considérant que l'extrémité Nord du site est séparée de la rue par un talus planté culminant à 5m de haut au coin avec la chaussée de Gand ;

Considérant que le coin Nord-Est où s'implantera le nouvel accès et l'escalier temporaire est composé en grande partie d'un talus de 5m de haut couvert d'une strate herbacée et sur sa partie Est d'une strate arbustive et arborée (principalement des jeunes arbres) ;

Considérant que le coin du talus est recouvert d'Hedera Helix ;

Considérant que deux panneaux publicitaire métalliques sont actuellement fichés dans le talus sur un socle en béton ;

Considérant que la cessation de l'exploitation a été confirmée pour le 18/04/2024 par la SNCB ;

Considérant qu'ils seront retirés prochainement par la Direction Facilities de SPRB ;

Considérant que le site est bordé par un trottoir de 2,30m destiné aux piétons et aux cyclistes, de zones enherbées et plantées d'un alignement de platanes côté rue Alphonse Vandenpeereboom et par un trottoir plus étroit destiné uniquement aux piétons le long de la chaussée de Gand ;

Considérant que l'arrêt de bus « Osseghem » des lignes R29 et 620 de De Lijn se trouve à proximité du carrefour, dans la rue Vandenpeereboom ;

### **Description des travaux, temporalité, objectifs et situation projetée :**

Considérant que la demande de permis porte principalement sur :

- la construction d'un escalier de type échafaudage entièrement démontable posé sur les socles en béton des panneaux publicitaires existant qui seront démontés au préalable, leur démontage ne faisant pas partie de la présente demande ;

- l'aménagement des abords immédiats de l'escalier se trouvant sur le domaine privé y compris la stabilisation et la végétalisation du talus et la création d'une petite zone en pavés de récupération en provenance du site au pieds de l'escalier;

- la pose d'une clôture et d'un portail métalliques permettant de sécuriser l'accès vers le parc.

Considérant que l'objet de la demande s'inscrit dans un projet d'occupation temporaire par sa durée (< 3ans) et sa réversibilité ;

Considérant que le projet vise l'application de l'article 2/7 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 ;

Considérant que le futur accès s'intègre dans la logique générale d'occupation temporaire du site du futur Parc de la Gare de l'Ouest ;

Considérant que le projet répond aux critères suivants :

- Une mise en œuvre adaptative, minime et rapide : des travaux de faibles ampleurs visant à s'adapter à la configuration du site ;

- Un aspect démontable : un accès qui peut être démonté et rétablir l'espace à son origine ;

- Une esthétique s'accordant avec l'occupation de temporaire : choix des matériaux, objectif de récupération de matériaux ;

Considérant que dans cet esprit, un escalier métallique de type échafaudage entièrement démontable sera placé sur les socles des panneaux publicitaires qui auront été évacués au préalable ;

Considérant qu'il permettra de créer un accès direct au parc depuis les quartiers densément peuplés au Nord de Molenbeek-Saint-Jean et du quartier « Koekelberg » en franchissant les 5m de dénivelé entre la chaussée de Gand et le plateau ;

Considérant qu'afin d'améliorer l'intégration paysagère de l'ouvrage, le garde-corps de l'escalier sera réalisé en bardage bois de récupération ajouré ;

Considérant que le talus est légèrement retravaillé de manière à aménager, hors de l'emprise du trottoir, un dégagement ;

Considérant que celui-ci fait office de sas pour les piétons qui l'emprunte et qu'il permet d'y installer un portail métallique qui assure la fermeture du parc en dehors des horaires définis par Toestand ;

Considérant que pour limiter les terrassements, les contrepoids des panneaux publicitaires sont utilisés en guise de soutènement pour le talus (principe de gradins) et s'il s'avère insuffisant en quantité, le choix sera porté sur les blocs béton de type « titan » lors de l'exécution du chantier ;

Considérant que pour l'aménagement de l'espace d'accueil, la pose de pavés en pierre de récupération est proposé ;

Considérant que l'installation sera démontable ;

Considérant que pour garantir la fermeture du parc en dehors des heures d'ouverture, il est nécessaire de démonter un panneau de grillage existant pour le remplacer par un portail métallique qui viendra



soit s'appuyer directement sur les montants de la clôture existante soit s'appuyer sur une structure autoportante ;

Considérant qu'une clôture en châtaignier sera installée entre l'escalier et la clôture périphérique pour limiter les dépôts d'immondices et pour sécuriser le talus ;

Considérant que la clôture en châtaignier protégeant la crête du talus devra être déplacée pour mieux s'intégrer avec l'escalier ;

Considérant qu'un portillon en châtaignier sera également ajouté ;

### **Motivation :**

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de la demande de permis d'urbanisme à durée limitée relative au projet d'aménagement d'un nouvel accès au coin nord-est du futur Parc Ouest dans le cadre de son occupation temporaire ;

Considérant qu'il permet de relier le parc aux quartiers résidentiels de Koekelberg en franchissant les 5m de dénivelé existant entre le futur parc et la chaussée de Gand ;

Considérant que le projet favorise les modes actifs, principalement les piétons ;

Considérant qu'un accès pour cyclistes n'est pas nécessaire à l'heure actuelle, car les cyclistes peuvent utiliser l'accès de plain-pied déjà existant ;

Considérant que le projet rendra le site traversant pour les piétons ;

Considérant qu'il s'agit d'un aménagement léger et démontable ;

Considérant que le maintien de la clôture et l'installation d'un portique d'entrée permet de garantir la fermeture du parc en dehors des heures d'ouverture ;

Considérant que la création d'un parvis dans l'enceinte du parc permet de ne pas encombrer les flux cyclistes et piétons sur la chaussée de Gand et sur la rue Vandenpeereboom ;

Considérant que dans un esprit circulaire l'escalier en échafaudage réutilise les fondations des panneaux publicitaires qui seront démontés au préalable ;

Considérant que l'utilisation de ces fondations devra être confirmée en phase chantier ;

Considérant que de nouveaux blocs de fondation devront être placés au cas où la réutilisation des fondations existantes poserait des problèmes ;

Considérant qu'il aura lieu d'avertir l'autorité délivrante des éventuels changements au projets liés à l'exécution du chantier ;

### **En conclusion :**

Considérant que le projet crée un nouvel accès permettant l'activation du parc Gare de l'Ouest ;

Considérant que le projet s'inscrit parfaitement dans la politique d'occupation temporaire du site ;

Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet répond au bon aménagement des lieux ;

DECIDE :

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

Article 2

De tenir compte des conditions suivantes lors de la mise en œuvre du permis :

Avertir la Direction de l'Urbanisme d'Urban lors de changements apportés au projet en phase chantier : p.ex. en cas de non-réutilisation de certaines fondations des panneaux publicitaires au profit de nouveaux blocs de fondation ;

DELEGUES


SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Antoine  
Struelens  
(Authentication)

Signé numériquement par Antoine Struelens  
(Authentication)  
NO : CN=Antoine Struelens  
(Authentication), DN=Struelens, O=Antoine Raù,  
SERIALNUMBER=1791033067  
Raison : J'approuve ce document avec ma  
signature numériquement valide  
Emploi : L'Emploi de vote signature ci  
Date : 22.08.2024 13:49:27  
EQA PkiUser@NF.Varsco 9.7.1

MONUMENTS ET SITES

  
Nico  
Deswaef

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Noemi Royer

Digitally signed by Noemi Royer  
Date: 2024.08.28 10:02:50  
+02'00'

ADMINISTRATION COMMUNALE

