

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

REF. DOSSIER : PU-39239

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/03/2026

15. Dossier PU-39239 – XX (nb)

<u>DEMANDEUR</u>	Bruxelles Environnement Monsieur Robin Lefèvre
<u>LIEU</u>	RUE ALPHONSE VANDENPEEREBOOM 31-31A
<u>OBJET</u>	Prolonger l'occupation temporaire du site avant et pendant les travaux phasés d'aménagement de manière à maintenir la dynamique sociale et participative en cours et de continuer à favoriser l'appropriation positive et la sécurisation des lieux.
<u>ZONE AU PRAS</u>	espaces structurants, zones d'intérêt régional - Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest.
<u>ENQUETE PUBLIQUE</u>	du 03/03/2026 au 17/03/2026 – 0 courriers et demandes d'être entendu
<u>MOTIFS D'ENQUETE/CC</u>	- 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 représentée par Monsieur Robin Lefèvre pour prolonger l'occupation temporaire du site avant et pendant les travaux phasés d'aménagement de manière à maintenir la dynamique sociale et participative en cours et de continuer à favoriser l'appropriation positive et la sécurisation des lieux, rue Alphonse Vandepereboom 31-31A ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité **du 03/03/2026 au 17/03/2026** et à l'avis de la commission de concertation du **24/03/2026** pour les motifs suivants :
- application de la prescription particulière 18.a13 du PRAS (actes et travaux dans une ZIR en l'absence de PPAS);

Considérant qu' aucune remarque ou demande a être entendu n'a été introduite lors de l'enquête publique ;

Considérant que le bien se situe en espaces structurants, en zones d'intérêt régional au PRAS démographique fixé par arrêté du gouvernement du 2 mai 2013 ; que le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine Gare de l'Ouest et dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD) dénommé Gare de l'Ouest approuvé par Arrêté du Gouvernement en date du 22/09/2021 ;

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 Beekkant 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 Beekkant ;

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 gestion du parc 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 18^{ième} siècle se densifie progressivement durant le 19^{ième} 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 3ème 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. ;

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 ;
- STIB ;

Situation existante 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 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 ;

Description des travaux, temporalité, objectifs et situation projetée :

Considérant que cette demande a pour but d'assurer la continuité de l'occupation temporaire en cours sur le site depuis décembre 2022 pour laquelle un permis d'urbanisme pour une occupation temporaire de trois ans a été délivrée en août 2023 et porte le numéro de dossier 12/PFD/1905572 ;

Considérant que la demande de permis porte principalement sur :

- La placement d'installations ludiques, éducatives, ou sportives ;
- De travaux de rénovation et de désimperméabilisations des dalles en béton, de rénovation d'un cheminement en béton et de pose d'une nouvelle clôture ;
- La plantation d'arbres ;

Considérant que les objectifs du projet sont les suivants :

- rendre l'espace plus intéressant et de favoriser les interactions sociales spontanées ;
- améliorer la qualité de vie, la sécurité et l'accessibilité de la zone Nord du Parc
- préfigurer les futurs aménagements prévus dans le Master plan.

Motivation :

Considérant que certains actes et travaux, comme l'installation de mobilier urbain, sont dispensées de permis ;

Considérant que la plantation d'arbres ne peut être accordée dans le cadre d'une autorisation temporaire ;

Considérant qu'il y a lieu d'accorder ces plantations de manière permanentes ;

Considérant que des demandes d'abattages d'arbres devront être introduits dans les cas où ces arbres devront être abattus dans le futur ;

Considérant que le projet améliore l'accessibilité du site en rendant un cheminement accessible aux PMR's ;

Considérant qu'une nouvelle clôture est nécessaire afin de protéger le domaine ferroviaire ;

Considérant que le projet améliore la qualité de séjour du parc ;

Considérant qu'il augmente la biodiversité ;

Conclusion :

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.

DELEGUES

SIGNATURES

URBAN BRUSSELS

Antoine Struelens
(Authentication)
Signé numériquement par Antoine Struelens (Authentication)
DN: C=BE, CN=Antoine Struelens (Authentication),
StreetName=Ci-Volkoren Park,
SERIALNUMBER=1091023027
Reason: J'approuve ce document avec ma signature
numériquement validée
Emplacement: Emplacement de votre signature ici
Date: 2026-03-27 10:56:33
Foxit Reader PDF Version: 9.7.1

MONUMENTS ET SITES

Nico Deswaef
(Signature)
Digitally signed by Nico Deswaef (Signature)
DN: C=BE, CN=Nico Deswaef (Signature), GN=Nico, SN=Deswaef,
serialNumber=89102339578
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.27 10:48:35+01'00'
Foxit Reader Version: 2025.3.0

BRUXELLES ENVIRONNEMENT

Absention

ADMINISTRATION COMMUNALE

Jm Dte