



AVIS

Projet de plan d'aménagement directeur

« Gare de l'Ouest »

21 mars 2019

Demandeur	Ministre-Président Rudi Vervoort
Demande reçue le	19 février 2019
Demande traitée par	Commission Aménagement du territoire - Mobilité
Demande traitée le	28 février 2019
Avis rendu par l'Assemblée plénière le	21 mars 2019

Préambule

Le Conseil rend son avis sur base de l'article 30, § 5 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) qui prévoit que le Gouvernement soumet le projet de plan d'aménagement directeur (PAD) et le rapport sur les incidences environnementales (RIE) simultanément aux avis de diverses instances dont le Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale et à l'enquête publique.

Le PAD s'inscrit dans les orientations du plan régional de développement et il détermine :

- les affectations
- la structuration des voiries, des espaces publics et du paysage
- les caractéristiques des constructions
- la protection du patrimoine
- l'organisation de la mobilité et du stationnement

Le PAD comprend un volet stratégique (à valeur indicative, il indique les grands principes de conduite pour l'aménagement du périmètre) et un volet réglementaire (à force obligatoire qui reprend les éléments fondamentaux qui doivent être réglementés et qui s'imposent tant aux particuliers qu'aux autorités publiques).

Le projet de PAD « Gare de l'Ouest » se structure autour de 5 stratégies d'intervention :

- ouverture du site par son cœur : le cœur du site est développé afin de participer au changement d'image de la friche de la Gare de l'Ouest et permettre la redécouverte d'un paysage ferroviaire
- gares-destinations : les gares et stations, si connectées à des espaces publics d'envergure et équipées de programmes attractifs, ont le potentiel d'être de véritables lieux de destination
- parcs en réseau : le parc du projet de PAD s'inscrit dans une séquence d'un système de parcs autour de la ligne ferroviaire
- synergies programmatiques : la programmation vise avec priorité l'articulation des espaces ouverts, la mixité des fonctions, et l'intégration du nouveau avec l'existant
- partition en quadrants : les lignes de mobilité au cœur du site structurent le site en 4 quadrants (« Parc activité », « Espace vert de biodiversité », « Campus » et « Quartier »)

Le périmètre du projet de PAD « Gare de l'Ouest » correspond à la ZIR n°3 – Gare de l'Ouest : rue Vandennepeereboom à l'Est, la chaussée de Gand au Nord, la rue Dubois-Thorn et l'avenue de Roovere à l'Ouest et la chaussée de Ninove au Sud.

Avis

1. Considérations générales

Le Conseil souligne positivement les ambitions qui sont développées dans ce projet de PAD au travers des 5 stratégies d'intervention. **Le Conseil** apprécie qu'il soit prévu une réversibilité des affectations.

1.1. Logements

Même si le PAD n'est pas l'outil permettant de déterminer le type de logements à développer sur le site, **le Conseil** se permet d'insister sur la nécessité d'avoir une mixité dans le type de logements proposés : une proportion claire et définie à l'avance doit être consacrée aux logements sociaux.

1.2. Services et équipements collectifs

Vu le nombre de m² supplémentaires qu'il est prévu de construire sur le périmètre du site, **le Conseil** insiste pour que des équipements collectifs (crèches, écoles, ...) et des services soient développés concomitamment aux logements.

À cet égard, **le Conseil** estime qu'il serait, d'ores-et-déjà, important d'identifier quels sont les besoins en services et équipements collectifs du quartier et de les prendre en compte dans le développement du PAD afin d'adapter l'offre aux besoins tant du quartier que du futur projet développé sur le site « Gare de l'Ouest ».

Par ailleurs, **le Conseil** estime important qu'un certain nombre de m² puissent également être prévus pour accueillir des activités telles qu'un pôle emploi-formation et ainsi compléter l'offre qui est déjà présente via l'Infrabel Academy.

1.3. Mobilité

Concernant les aspects de mobilité, **le Conseil** souligne positivement la volonté de favoriser la mobilité active sur le site eu égard au fait que celui-ci est très bien desservi par les transports en commun.

En matière d'offre de stationnement, il demande, toutefois, de prendre en compte les besoins de l'ensemble du quartier et non pas seulement du site de la Gare de l'Ouest pour définir le coefficient de places de stationnement/logement avec une attention particulière pour les véhicules partagés.

Quant aux livraisons, **le Conseil** attire l'attention sur le fait que celles-ci doivent être rendues possibles pour les activités productives, notamment au niveau des cours productives.

*
* *