



Porte de Ninove : Région et privé se concertent

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et la société BESIX RED, tous deux propriétaires de vastes terrains à la Porte de Ninove, lancent conjointement un schéma directeur dans le but de développer leurs projets respectifs de manière concertée. A cet effet, les deux partenaires mettent en place une convention d'aménagement : une première en Région bruxelloise !

Les projets seront principalement voués au logement et viseront l'exemplarité au niveau du développement durable, au niveau de la performance environnementale et de la mixité sociale. Des équipements d'intérêt collectif sur le site (crèche, école, équipement culturel) seront créés. Un vaste processus participatif accompagnera par ailleurs l'élaboration du schéma directeur.

Schéma directeur

Charles PICQUE, Ministre-Président en charge de l'Aménagement du territoire, et Christos DOULKERIDIS, Secrétaire d'Etat au Logement, ont conclu une convention d'aménagement avec la société anonyme BESIX RED.

Dans le cadre de la réalisation du Plan Régional du Logement, destiné à augmenter l'offre en logements publics en Région de Bruxelles-Capitale, la Région a confié à la SLRB la maîtrise d'ouvrage d'un projet portant sur un ensemble de parcelles dont elle est - ou va devenir - propriétaire à Molenbeek-Saint-Jean, à proximité immédiate du canal et de la Porte de Ninove.

BESIX RED est propriétaire d'un ensemble de parcelles immédiatement voisines du projet de la Région et souhaite aussi développer, sur son bien, un projet immobilier à **vocation essentiellement résidentielle**.

Afin de réaliser harmonieusement leurs projets respectifs et de réaménager, ainsi, un espace urbain d'une taille significative, la SLRB et BESIX RED ont initié un processus de collaboration.

Conscientes de l'intérêt stratégique de la zone, les parties ont décidé d'établir une collaboration approfondie et notamment un schéma directeur, afin de favoriser la mixité sociale à l'échelle de la zone et d'assurer, à chacune des propriétés – publiques et privées – une meilleure cohérence au niveau architectural et urbanistique.

Concrètement, la collaboration prévoit :

1. L'élaboration d'un **schéma directeur commun couvrant l'ensemble du périmètre** ; ce schéma constituera un document d'orientation qui définira les options d'aménagement relatives au périmètre, tout en veillant à la bonne insertion de celui-ci dans son environnement urbain immédiat.

Le développement du périmètre à réaménager visera l'exemplarité au niveau du développement durable et intégrera dans une démarche volontariste :

- une conception et une gestion intégrant les **critères environnementaux** ;
 - un développement social urbain équilibré favorisant la **mixité sociale** et des lieux de vie collective.
2. La traduction de ce schéma directeur en des termes réglementaires dans le cadre d'un **permis de lotir**.

La S.L.R.B. sera chargée d'exercer les prérogatives liées à la qualité de pouvoir adjudicateur dans le cadre d'un marché conjoint avec BESIX RED. Les partenaires financeront conjointement les frais relatifs à cette mission, au prorata des surfaces des biens dont ils sont propriétaires.

Le maître architecte de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean ainsi que les Communes limitrophes seront consultés au cours du processus d'élaboration du projet de réaménagement.

3. A l'issue de la procédure d'adoption des permis de lotir, les parties conviennent qu'un **échange** de parcelles peut avoir lieu entre les deux îlots, en vue de concrétiser les options identifiées de commun accord dans le cadre du schéma directeur en termes d'affectations et de mixité sociale.

4. Ensuite, il est convenu que chaque partie désignera et dirigera ses **architectes** et bureaux d'études. Les parties imposeront à leurs architectes et aux bureaux d'études qu'ils auront chacun choisis, de se concerter, voire de collaborer, afin de conférer une cohérence architecturale et esthétique à l'ensemble des constructions à réaliser dans le périmètre à réaménager.

Des logements sociaux, moyens et privés

Les parcelles de la SLRB. seront principalement affectées à usage de logements publics et accessoirement à usage de commerces et équipements d'intérêt collectif ou de service public. Les logements publics seront en principe affectés environ pour moitié à des logements sociaux et environ pour moitié à des logements moyens et seront réalisés dans le cadre du Plan régional du logement.

La SLRB envisagera également de mettre une ou des parcelles à disposition de la Société du Développement de la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) en vue de la réalisation de logements moyens acquisitifs. Elle peut également initier d'autres partenariats pour d'autres affectations, en fonction du schéma directeur. **La création d'équipements d'intérêt collectif sur le site (crèche, école, équipement culturel) sera envisagée. L'objectif de ces équipements sera, prioritairement, de rencontrer les besoins découlant de l'accroissement de la population.**

BESIX RED affectera ses biens principalement à usage de logements libres et accessoirement à usage de commerces, d'activités productives, de bureaux et d'équipement d'intérêt collectif ou de service public.

En vue de dynamiser la zone, des affectations de type commerce, bureaux, activités productives, entre autres, pourront être accessoirement prévues au rez-de-chaussée et aux premiers étages des immeubles.

Participation

Outre l'exemplarité architecturale et environnementale, la Région et BESIX RED se sont mis d'accord pour inscrire le développement de la Porte de Ninove dans les principes de la gouvernance que sont la transparence, la participation et le partenariat et de mettre en place un processus de participation volontariste.

Ce processus participatif large sera organisé en amont du projet.

Calendrier du programme

La réalisation des constructions à ériger dans le périmètre se fera suivant le calendrier **prévisionnel** suivant :

Phase	Délai	Objectif maximal
0. signature convention d'aménagement		23/04/2012
1. désignation auteur schéma directeur	Dans les 3 mois	23/07/2012
2. finalisation schéma directeur	Dans les 8 mois	23/12/2012
3. dépôt demandes de permis de lotir	Dans les 14 mois	23/06/2013
4. délivrance permis de lotir	Estimé à 8 mois	23/02/2014 ?
5. échange des lots qui auraient été identifiés dans le cadre du schéma directeur et des permis de lotir, en vue d'améliorer la mixité sociale	Dans les 4 mois après obtention des permis de lotir	23/06/2014 ?
6. désignation architectes	Dans les 4 mois après obtention du permis de lotir	23/06/2014 ?
7. dépôt demandes de permis d'urbanisme	Dans les 6 mois après désignation des architectes	23/12/2014 ?
8. délivrance permis d'urbanisme	Estimé à 8 mois	23/08/2015 ?
9. début travaux de construction des logements	Dans les 12 mois après obtention des permis d'urbanisme	23/08/2016 ?

Plus d'infos ? evelyn.gessler@deciders.eu