

CONTRAT DE QUARTIER « VILLAS DE GANSHOREN »

Commission de concertation #4



Lieu	Salle Culturelle au Hall des Sports	S13 CQD Les Villas
Date	26/06/2023 à 19h00	
Réalisé par	Florence Beaurepaire Candice Domingo	
Présents	<p>Habitants :</p> <p>Francis Ladavid Sylvia Descamp Chantal Pille Nadia Khaldoune Marie-Claire Moës</p> <p>Associations :</p> <p>Francis De Ridder - MJ83 Marie-Claire Moës - Le jardin des aromatiques</p> <p>Direction Régionale de l'Urbanisme Aurélie Schubert - cheffe de projet</p> <p>Commune Ganshoren :</p> <p>Florence Beaurepaire, Service CQD - cheffe de projet Candice Domingo, Service CQD - responsable de la communication et de la participation</p> <p>LoJeGa :</p> <p>Nasma Salhi, responsable support technique et développement</p> <p>Bureaux d'étude :</p> <p>Taktyk :</p> <p>1. Simon Auperpin</p> <p>Alive Architecture :</p> <p>2. Juliette Marchand</p>	
Excusés	Alice Jaspart - habitante Jean-Marc Dupont – représentant du club féminin de basket Linde Smeets – VGC Claire Mehauten - habitante Barbara De Win – habitante Christophe De Wannemaeker – directeur du département aménagement du territoire Commune Ganshoren Josette Charles - Passages asbl Eliane Beheydt – habitante	

Caroline Hennuzet - coordinatrice sociale CPAS Ganshoren
Julien Albisor - club sportif Go Kyo Ryu (Aikido Hall des sports)

Ordre du jour :

- Explications sur l'enquête publique et la commission de concertation.
- Présentation des projets prioritaire/de réserve.

Déroulement :

- Présentation par le bureau Taktyk (Simon Auperpin) et Florence Beaurepaire

I. PRESENTATION DE LA PROCEDURE EN COURS

L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête publique se déroule du 12 juin jusqu'au 12 juillet 2023.

C'est un des maillons importants de la participation autour de la mise en œuvre du CQD, qui complète le processus mis en place depuis le début de la phase d'élaboration du dossier de base. Cette procédure existe également lors des demandes de permis d'urbanisme ou d'environnement.

Pendant toute la durée de l'enquête publique :

- Le dossier complet peut être consulté :
 - o Du lundi au vendredi de 09h00 jusqu'à 12h00
 - o Les jeudis de 17h00 jusqu'à 20h00 à la Maison Communale 2, située au 31 Avenue de Villegas 1083 Ganshoren
 - o En ligne : <https://www.ganshoren.be/enquete-publique-cqd/>
- Des renseignements et explications techniques peuvent être obtenus :
 - o Tous les mardis après-midi sur rendez-vous
 - o Par mail : villas.cqdw@ganshoren.brussels
 - o Par téléphone au 02/600.25.03.
- Les réclamations, remarques ou soutiens aux projets peuvent être faits par téléphone, mail ou courrier à l'attention du Collège des Bourgmestre et Échevins, Avenue Charles Quint 140, 1083 Ganshoren.

LA COMMISSION DE CONCERTATION

La commission de concertation aura lieu le 19 juillet 2023 à 09h00 à la salle du Conseil, située à l'Avenue Charles-Quint 140, 1083 Ganshoren.

Elle est ouverte aux personnes ayant participé à l'enquête publique, sur inscription (par mail ou téléphone)

COMPOSITION DU DOSSIER DE BASE EN LIGNE

Le dossier de base se compose :

- Du cahier d'analyse qui comprend l'analyse détaillée du quartier Les Villas de Ganshoren,
- Du cahier de programmation qui reprend l'ensemble des projets du CQD,
- Du rapport sur les incidences environnementales (et son résumé non-technique) qui analyse l'ensemble du dossier de base et son impact sur l'environnement,

- Des annexes, reprenant le plan d'expropriation, le périmètre de préemption, le planning et le budget.

Les documents sont organisés selon les trois axes habituels : espaces ouverts, espaces construits, espaces vécus.

PERIMETRE DE PRÉEMPTION / PLAN D'EXPROPRIATION

Le périmètre de préemption et le plan d'expropriation sont deux outils permettant de soutenir la mise en œuvre du CQD.

Concernant le périmètre de préemption :

A partir de l'approbation du dossier de base par la Région, tout propriétaire qui souhaite vendre son bien sera tenu d'en informer la Commune et de lui communiquer les conditions et le prix de vente envisagée. La commune aura alors 2 mois pour informer le vendeur de sa décision d'exercer ou non son droit de préemption, ce qui signifie soumettre une offre au vendeur avant tout autre acquéreur potentiel. Le vendeur reste alors libre d'accepter ou de refuser cette offre.

Concernant le plan d'expropriation :

Le plan d'expropriation concerne quant à lui toutes les parcelles privées sur lesquelles des projets ont été établis dans le cadre du dossier de base, en tant qu'opération principale ou de réserve. L'extrême urgence est en outre justifiable par le fait que la Commune est tenue de mettre en place les projets CQD en respectant le temps imparti. Ces mesures constituent un cadre légal pouvant être activé en ultime recours, si les négociations à l'amiable n'aboutissent pas.

Cette procédure doit respecter plusieurs phases :

- La phase administrative, où le Conseil Communal décide la mise en place d'un plan d'expropriation qui liste les parcelles concernées et qui justifie de l'utilité publique et de l'extrême urgence. Le plan d'expropriation est ici présenté dans le cadre de l'enquête publique.
- L'arrêté d'expropriation qui est établi par la Région et publié au Moniteur belge.
- Les négociations à l'amiable, faites avec le propriétaire du bien sur base d'une estimation, avec l'aide possible du comité d'acquisition territorialement compétent.
- La phase judiciaire, si les négociations à l'amiables n'aboutissent pas.

II. PRÉSENTATION DES PROJETS

Opérations de réserve : projets qui ne disposent actuellement pas de financement mais qui pourraient être réalisées dans le cas de nouveaux apports financiers (subsides complémentaires) ou dans le cas d'opérations premières ne pouvant être réalisées.

1. ESPACES CONSTRUITS : « FAIRE QUARTIER »

Opérations prioritaires :

- 1.1 Ferme Vanderveken (opération mixte : logement équipement et commerce)
- 1.2 Equipement de quartier

- 1.3 Aménagement intérieur crèche Van Overbeke

Opérations de réserve :

- 1.4 Opération mixte Sainte-Cécile
- *Présentation de cette opération de réserve qui remplacerait le projet 1.1 (Ferme Vanderveken) si celle-ci ne pouvait pas se réaliser.*
- 1.5 Project pilote acquisition rénovation :
 - *Plus complexe à mettre en place car implique que la commune devienne co-propriétaire au sein d'un immeuble à appartement ou de développer des opérations isolées au sein d'un parc privé existant – opération qui remplacerait les projets 1.1 et 1.4 si ceux-ci ne pouvaient pas se réaliser. Ce projet pilote nécessitera une étude préalable ainsi qu'une phase de veille immobilière attentive.*
- 1.6 Extension maison des jeunes :
 - *En réserve car le projet 1.2, axé sur l'aspect intergénérationnel, est favorisé.*
- 1.7 Extension rdc LoJeGa :
 - *En réserve car le projet d'une étude de faisabilité pour rénovation des rdc des tours trèfles en réflexion chez LoJeGa.*

2. ESPACES OUVERTS : FAIRE LA VILLE PARC

Opérations prioritaires :

- 4.1 Masterplan et plan de gestion : le masterplan permet d'avoir LoJeGa dans la boucle.
- 4.2 Réaménagement des espaces ouverts
 - *Le rapport du Centre Culturel La Villa démontre une hausse de la population jeune à Ganshoren. Cette catégorie de population a peu d'endroits pour se défouler. La question qui se pose est : comment peut-on garder ces jeunes dans le quartier, s'il n'y a pas assez d'endroits appropriés ?*
- 4.2.1 Les rues partagées : Avenue Van Overbeke, Avenue des 9 Provinces, Avenue Maxe Smal, Avenue J. Peereboom
- 4.2.2 Parvis et seuils : Virage Avenue des 9 Provinces / Van Overbeke
- 4.2.3 Parc étendu, réaménagement terrain de basket

Opérations de réserve :

- Parvis du Hall des sports :
 - *CQD : En réserve, faute de moyens*
 - *Remarques des participant.e.s : si des financements / subsides complémentaires sont identifiés au fil du processus cette fiche serait une des*

premières à réintégrer dans le programme prioritaire (si l'opération « 1.1 Ferme Vanderveken » est mise en œuvre).

- Parvis Sainte-Cécile
 - *CQD : En réserve faute de moyens.*
 - *Remarques des participant.e.s : si des financements / subsides complémentaires sont identifiés au fil du processus cette fiche doit être une des premières à réintégrer dans le programme prioritaire (si l'opération « 1.4 Opération mixte Sainte-Cécile » est mise en œuvre).*
- Seuil Neuberger Parvis école Les Bruyères
 - *CQD : le projet a été adapté à la baisse pour des raisons budgétaires, sans modification du rond-point, pour se concentrer sur les traversées et les connexions de part et d'autre de l'avenue Van Overbeke.*
 - *Remarques des participant.e.s : L'avenue mériterait d'être repensée en dehors du CQD, jusqu'au Rond-Point de la Liberté, voir dans sa globalité, en tenant compte des différents projets supra (traversée de la voie de chemin de fer, RER vélo, etc...).*

3. ESPACES VÉCUS : OPÉRATIONS SOCIO-ECONOMIQUES (max 20% du montant total du CQD)

- 5.1 Activation et préfiguration de l'espace ouvert
- 5.2 Culture partagée : 5.2.1 mémoire de quartier / 5.2.2 Appel à projets culture pour toutes et tous
- 5.3 Quartier solidaire
- 5.4 Valorisation et soutien du tissu associatif existant
- 5.5 Aide à l'emploi et à la formation
- 5.6 Aide à la gestion des espaces verts et déchets organiques
 - *Remarques des participant.e.s : Les espaces verts situés derrière le terrain de foot sont gérés par LoJeGa, mais les résidents du quartier ne les identifient pas comme « parc ».*
- 5.7 Appel à projets soutien à l'écologie et la biodiversité
 - *CQD : pendant la phase d'exécution, du janvier 2024 jusqu'au 2028, plusieurs appels à projets seront lancés. Les habitants du quartier pourront également soumettre leurs projets.*
- 5.8 Expression de femmes
- 5.9 Autour des mobilités douces et partagées
- 5.10 Zéro déchets / Soutien à la propreté publique, au recyclage et à la valorisation des déchets
- 6.1 Initiatives citoyennes.

III. PROCHAINE COMMISSION DE QUARTIER

La date de la prochaine Commission de Quartier n'est pas encore connue mais elle se tiendra en 2024.

L'antenne LISA restera opérationnelle tous les jeudis.

L'équipe CQD restera joignable par téléphone au 02/600.25.03 et par mail : villas.cqdw@ganshoren.brussels.

IV. APERO DE QUARTIER

La Commission de Quartier se fait suivre d'un apéro de quartier, ou de nombreux participants ont rejoint l'assemblée.

Des échanges informels et explications sur le CQD et la procédure en cours ont pu être échangés.