



RÉAMÉNAGEMENT DES ABORDS DE L'ANCIENNE GARE DE LAEKEN ET LA FUTURE SERRE

Date : 26/09/2024

Présents : (OPP) (EPV), (Climat),
(RU), (DU)

1. Contexte

Cette réunion s'inscrit dans le cadre du projet de réaménagement des abords de l'ancienne Gare de Laeken (Parc Annie Cordy) et de la construction d'une serre, sous la maîtrise d'ouvrage de Beliris. Ce projet fait partie du Contrat de Quartier Durable (CQD) Bockstael, avec l'Unité Opérationnelle (UO) Rénovation Urbaine (RU) jouant le rôle d'interlocuteur principal (SPOC) pour la Ville de Bruxelles.

Pour rappel, rétroacte du projet :

- 2013-2018 : Initiation projet dans le cadre du CQD Bockstael ;
- 01/2021 : Introduction première demande PU ;
- 09/2021 : Introduction demande d'un PU modificatif après avis négatif par la commission de concertation ;
- 09/2023 : Approbation PU par la Région ;
- 12/2023 : Introduction de deux recours contre le PU ;
 - actuellement en traitement par le Conseil d'État ;
 - pas suspension de l'exécution prévue ;
 - la publication du marché des travaux par Beliris est attendue pour janvier 2025.

2. Objectifs de la Réunion

Cette réunion a pour but de définir les modalités relatives :

- À la validation technique du dossier d'adjudication, notamment le cahier des charges (CSC) et les documents graphiques, avec un focus particulier sur la serre ;
- Au suivi du chantier par la Ville (en deuxième ligne, Beliris étant maître d'ouvrage) ;
- À la gestion et à l'exploitation de la future serre.



VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL

Département Développement Urbain • Departement Stadsontwikkeling

Cellule Rénovation Urbaine • Cel Stadsvernieuwing

Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel

T : 02/279.25.03 • urb.renovationurbaine@brucity.be • www.bruxelles.be • www.brussel.be

3. Compte rendu et conclusions

3.1 Révision du dossier d'adjudication

Concernant la révision du dossier, les services des Travaux Publics et des Espaces Verts ont déjà émis leur avis pour la partie parc. Étant donné que la future cyclostrade pourrait être gérée par Bruxelles Mobilité (négociations en cours avec Beliris), les remarques sur la gestion par la Ville perdent en pertinence.

Toutefois, en ce qui concerne la serre, l'UO RU n'a pas encore identifié le service compétent pour la validation des clauses techniques.

- **OPP** souligne que les serres actuelles ne sont pas gérées par leur département, et qu'ils ne disposent pas de l'expertise interne nécessaire pour valider les spécifications techniques. Ils suggèrent que cette expertise soit fournie par le bureau d'études en charge du projet.
- **EPV** confirme que, bien qu'ils gèrent actuellement les serres de Sterrebeek via un adjudicataire externe, leur expertise interne reste limitée. Un agent pourrait être désigné pour évaluer le cahier des charges, en collaboration avec les UO Climat (pour l'agriculture urbaine) et RU (pour les équipements). Cependant, cela soulève des questions sur les ressources nécessaires pour le suivi technique ultérieur (voir 3.3 Gestion de la future serre).

3.2 Suivi du chantier par la Ville

OPP confirme qu'ils n'ont aucune expertise en matière de construction de serres. Les Espaces Verts se disent prêts à apporter leur aide si nécessaire, bien que Beliris reste le principal responsable.

3.3 Gestion de la future serre

3.3.1 Gestion technique

Plusieurs réunions ont déjà eu lieu entre les départements concernés pour discuter de la gestion de la future serre, sans qu'une conclusion définitive ne soit atteinte.

Toutefois, l'UO Climat a obtenu un mandat sur sa mission dont son expertise sur le thème agriculture urbaine. Cela ouvre la possibilité que les modalités d'exploitation et gestion de la serre soit confiée à ce service via un adjudicataire externe à la Ville. Cela impliquerait que le gestionnaire ne soit responsable que du suivi technique.

EPV, pour sa part, n'a pas la capacité de prendre en charge de nouvelles serres, étant donné qu'au vu des moyens disponibles à ce jour, ils peinent à entretenir correctement les serres de Sterrebeek. De plus, le contexte urbain de la nouvelle serre est également très différent, avec un risque accru de vandalisme, ce qui nécessiterait un budget d'entretien probablement plus élevé.

Un plan de gestion à élaborer pourrait permettre de définir plus précisément le budget nécessaire à l'entretien.



→ **Conclusion : Si EPV devait assumer la gestion technique, une augmentation des ressources humaines ainsi qu'un budget de fonctionnement supplémentaire seraient indispensables.**

3.3.2 Gestion opérationnel

En 2020, à l'initiative du cabinet Hellings, une étude de faisabilité (Urban Ecology & Osmos Network) a été menée pour définir les futurs modèles d'exploitation de la serre et son aménagement. Cette étude a proposé de diviser la serre en cinq zones distinctes (potager hors-sol, espace de semis, zone productive, espace de transformation, et cafet social), et a exploré deux scénarios d'exploitation :

- Un scénario d'exploitation professionnel : La serre étant jugée trop petite, ce scénario n'est pas viable.
- Un scénario d'exploitation associatif : Ce scénario semble plus réaliste mais implique un coût annuel élevé, estimé à environ 100.000 €, en plus d'un coût initial de 45.000 € pour rendre la serre opérationnelle.

L'UO Climat est disposée à prendre en charge l'exploitation, mais s'interroge sur la viabilité financière annuelle du projet compte tenu du coût/bénéfice estimé. De plus, l'UO Climat ne dispose ni des compétences ni des ressources pour gérer l'espace de transformation et le cafet social prévus.

Conclusion :

→ Les services présents s'accordent sur le fait qu'un coût de fonctionnement aussi élevé pour une exploitation associative ou collective n'est pas justifié. Il semble plus pertinent de remplacer la serre par un potager collectif, qui, à un coût modeste, pourrait apporter une réelle valeur ajoutée au quartier.

→ Si la décision est prise de conserver la serre, il faudra prévoir un budget initial de 45.000 € (non indexé) et un budget annuel de 100.000 € (non indexé) pour l'accompagnement du futur exploitant.

→ Les référents présents s'accordent pour faire remonter ces conclusions au niveau de leur cabinet de tutelle respectif. Selon les retours, une décision Collège sera élaborée par l'UO RU afin d'acter les présentes conclusions.

