

Collège des Bourgmestre et Echevins  
Service Urbanisme  
20, rue du Comte de Flandre  
1080 Bruxelles

Bruxelles, 09 novembre 2018

*Concerne: Réaction du BRAL à l'enquête publique concernant la demande de permis d'urbanisme pour une démolition et reconstruction rue du Cheval 19 quai du Hainaut 7 17 & 21 23 (PU 37.330) et portant sur : partie A : construction d'un projet d'habitation de 33 logements avec un espace commercial au rez; partie B : rénovation et extension d'un bâtiment existant vers un projet de logements avec 18 logements et un espace commercial au rez; partie C : construction d'un projet de logements de 89 logements et un espace commercial au rez et 2 niveaux de parking en sous-sol pour 129 emplacements; exploiter des emplacements couverts (129 emplacements dont 8 motos) et diverses installations.*

Madame la Bourgmestre,  
Mesdames et Messieurs les Échevins,  
Chers membres de la commission de concertation,

Par cette lettre, BRAL souhaite faire connaître ses objections au présent permis d'urbanisme mentionné ci-dessus.

## **1. Trop de nouveaux logements à Molenbeek**

Avec les 244 logements dans le projet prévu avenue du Port 12-14, et les autres projets en cours ou à l'étude dans le centre historique de Molenbeek et dans le quartier Maritime (chantier rue Fin, place Saintelette, constructions sur le site de Tour et Taxi...), Molenbeek comptera bientôt le long du canal plusieurs centaines de logement supplémentaires destinés à un public privé. Ensemble, ils impacteront fortement ces quartiers populaires déjà densément bâtis, pour très longtemps.

Le BRAL ne s'oppose pas en soi à la densification de Bruxelles, mais le tout est de voir où, comment, et pour qui.

Le projet proposé, avec environ 140 logements et montant jusqu'à 8 niveaux avec une très large emprise au sol, amène une densité bien plus importante que dans les quartiers environnants, déjà plus denses que la moyenne bruxelloise, avec des espaces publics existants sont déjà fort minéraux, et des rues étroites. Nous craignons qu'une telle densité à cet endroit étouffe ces espaces et la vie de quartier qui y prend place et demandons de réduire le nombre de logements.

## **2. Programme**

Densifier la ville est nécessaire pour répondre aux pénuries identifiées au niveau régional et local -en termes de logements abordables, d'espaces verts, de certains équipements ou d'espaces dévolus aux activités productives pourvoyeuses d'emploi non qualifié par exemple. Nous demandons donc que ce projet réponde aux besoins régionaux notamment en termes de logements à destination d'un public aux revenus limités.

### **3. Participation/concertation pour les grands projets**

Concernant les autres besoins, le BRAL demande plus de participation pour mieux pouvoir les identifier et les intégrer. Si beaucoup de projets publics doivent y recourir, il serait pertinent qu'il en soit de même pour de tels projets aussi.

Pour le BRAL, en effet, des projets d'une telle ampleur, qui apportent une grande plus-value financière au demandeur, doivent aussi apporter une plus-value au quartier, c'est-à-dire répondre aux attentes des habitants déjà présents. Celles-ci devraient être mieux entendues et intégrées au projet, qu'il s'agisse d'équipements – crèches, économie sociale, emploi,... et/ou d'espaces verts, avec une démarche de dialogue entre riverains, acteurs locaux et maître d'ouvrage. En effet, intégrer des équipements dans le socle en dialogue avec des espaces publics agréables et aux proportions humaines, pourrait faciliter la percolation des passants depuis le canal vers l'arrière de Molenbeek moins connu, par exemple.

### **Espaces publics :**

La petite placette prévue côté quai du Hainaut semble bien aménagée avec un peu de vert et permet une ouverture dans la façade vers le canal. Cependant cet espace, au regard des nouveaux volumes hauts qui l'encadreront, s'il semble suffire comme lieu de rencontre pour les futurs habitants, sera à notre sens d'un trop maigre apport par rapport aux grands besoins du quartier en termes d'espaces publics, de jeux et verts de qualité pour les habitants.

### **Waterfront :**

Au vu des connexions est-ouest perpendiculaires au canal qui doivent être renforcées pour favoriser le lien entre le pentagone et un centre de Molenbeek encore trop peu valorisé, nous craignons que la création d'une nouvelle façade aussi haute et massive renforce la fracture que représente le canal plutôt que les connexions vers le reste de Molenbeek qui se trouve derrière et toutes les richesses de son tissu social et multiculturel. Des percées pourraient être mieux mises en évidence pour favoriser une percolation vers la place Brunfaut par exemple, au moyen d'un volume plus perméable que permettrait un programme plus léger, et de connexions faisant la part belle au vert et à la mobilité douce.

### **Charges d'urbanisme :**

Les charges d'urbanisme sont l'un des moyens pour permettre de répondre aux points ci-dessus. Le BRAL souhaite que le meilleur usage en soit fait, en faveur de logements sociaux ou abordables (déjà fort présents autour de la rue Brunfaut)et/ou de plus d'espaces publics, verts et d'équipements répondant aux besoins du quartier.

### **Conclusion**

Le BRAL demande à la Commission d'émettre un avis défavorable. Le projet doit être analysé dans un contexte plus large – notamment au regard des autres grands projets qui densifieront aussi considérablement les abords du canal pour apporter une réelle plus-value qui réponde aux attentes des

habitants, qui concernent des besoins en logement abordables, en espaces verts et publics, en équipements pour ces habitants, plutôt qu'en logements pour un public souvent extérieur au quartier et plus solvable.

Nous demandons à la Commission de prendre en compte ces remarques et souhaitons être entendues lors de la réunion de concertation autour de ce dossier.

Marie Coûteaux  
Pour le BRAL vzw