

Brussel, dinsdag 30 juni 2020

*Betreft: de reactie van BRAL op het openbaar onderzoek voor het afbreken van een bestaand kantoorgebouw en bouwen en bouwen van nieuwe gebouwen en
PU/SV P808/2018*

Geachte leden van de overlegcommissie en van de College van Burgemeester en Schepenen,

Met deze brief wenst BRAL haar bezwaren te uiten tegen de stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van het huidige kantoorgebouw gesitueerd op de Havenlaan nummer 2 – 14 in Molenbeek en de integratie van het project in de omliggende wijk.

1. Milieuimpact

Le futur Plan Climat Régional en cours d'élaboration implique un changement de politique concernant les rénovations de tous les bureaux obsolètes des années 80,90 vers moins de démolition-reconstruction et la KBC. En effet, la quantité annuelle de déchets de construction a quasi doublé depuis 2004 pour atteindre 20 millions de tonnes en 2016. Détruire transporter puis stocker ou transformer les déchets demande de l'énergie et pollue, et implique des coûts « cachés » que la société entière devra porter. Détruire et reconstruire massivement est aujourd'hui totalement anachronique.

Le BRAL demande que ce projet, emblématique de ce type de bâtiments arrivant maintenant à « obsolescence » à Bruxelles, **marque le changement de paradigme nécessaire** avec une architecture suffisamment créative que pour s'adapter au **maintien de la structure existante du bâtiment**. En effet, miser sur la recyclabilité du neuf pour détruire l'existant (même pour des bâtiments performants, modulables, et en ordre de passeports matériaux) ne peut suffire à répondre à la crise climatique quand on sait qu'aujourd'hui à peine 1% des matériaux est réutilisée dans la construction.

2. Verdichting kanaalzone

Met de 216 voorziene woningen in dit project en de andere lopende of in studie zijnde projecten in het historisch centrum van Molenbeek en in de Maritieme wijk (o.a. Sainteletteplein, constructies op de site van Tour et Taxi, ...), zal Molenbeek binnenkort enkele honderden bijkomende eenheden langs het kanaal hebben voor een particulier publiek. Samen zullen ze een sterke impact hebben op deze reeds dichtbebouwde arbeiderswijk.

Premièrement le projet doit aussi être revu à la lumière des projections démographiques actuelles.

Ten tweede steunt BRAL het idee om de stad te verdichten als dit een antwoord biedt op tekorten die op regionaal en lokaal niveau zijn vastgesteld, bijvoorbeeld op het gebied van **betaalbare woningen**, groene ruimten, bepaalde voorzieningen of werkgelegenheid voor een ongeschoold publiek. We vragen daarom dat dit project rekening houdt met de uitdagingen en behoeften van dit deel van het stadscentrum en er ook huisvesting wordt voorzien voor een publiek met een

beperkt inkomen, men bedoelt hier **sociale huisvesting**. Ook om dit nieuwbouwproject goed te integreren in de bestaande wijk benadrukken we het belang van minimum twintig procent sociale woningen. Een toegankelijke woningmarkt voor het geheel van de Brusselse bevolking is belangrijk indien we een duurzame stad willen creëren.

Dat er rekening wordt gehouden met de bebouwing achter de drie torens is positief (lage bebouwing) op die manier wordt er op zijn minst op architecturaal vlak opnieuw verbinding gemaakt met de omliggende wijk. Dit is zeker een vooruitgang in vergelijking met de huidige situatie. Het feit dat je de lage bebouwing ook kan zien vanaf de Havenlaan is een groot pluspunt.

2. Participatie

Premièrement, contrairement aux règles en vigueur, le **dossier de permis n'était pas en ligne** comme demandé, nous demandons donc de reporter cette enquête publique afin que tous puissent le consulter comme il se doit.

Du reste, le BRAL s'inquiète que des changements aussi importants dans un quartier ne soient pas décidés en concertation avec les habitants lors de projets, même privés. Lors de projets publics, un dispositif de participation est souvent obligatoire car ils transforment la ville sur un périmètre parfois conséquent. Ici, le cumul des projets privés sur le canal confère à ces interventions une ampleur peu commune qui en soi justifierait bien plus d'information et de concertation. Elles n'ont pas eu lieu.

De manière générale, le BRAL demande que **pour les projets immobiliers de ce type à partir de 2 500 m², le une concertation obligatoire avec les riverains et les usagers de la ville soit organisée avant le dépôt de la demande de permis d'urbanisme.**

Nous saluons par ailleurs le travail réalisé avec la **chambre de qualité**, mais nous regrettons que cette réflexion entre acteurs institutionnels, certes essentielle, n'ait pas **été rendue publique plus tôt** et que les citoyens n'aient été inclus dans la réflexion beaucoup plus en amont de l'enquête publique afin d'éviter des rebondissements inutiles.

3. Mobilité

Des centaines, voire milliers de nouveaux logement sont en cours de projet ou construction le long du canal. Densifier là ne peut se faire au détriment de la mobilité et de la qualité de l'air, que du contraire. Cela doit se faire en accord avec GoodMove, avec les objectifs climatiques régionaux et en matière de santé et justice environnementale.

Pollution et climat :

Les statistiques de santé et de pollutions le disent : Molenbeek n'est clairement pas favorisé sur ce point. Le plafond de **pollution aux particules fines de l'OMS est à ce jour encore largement dépassé à l'endroit du projet**, qui se trouve par ailleurs sur un **axe problématique du point de vue de la pollution aux NOX** selon la carte haute résolution d'Irceline.

Le projet avec son nombre de parkings vient à l'encontre des engagements du gouvernement (déclaration politique régionale) -de suivre la norme OMS, de réduire ses émissions CO₂, et pour un modal shift selon GoodMove.

Mobilité :

A ce jour en moyenne 0,55 % des bruxellois dispose d'une voiture et ce chiffre est appelé à diminuer.

Le nombre de parkings doit donc être considérablement réduit !

Cela apportera la cohérence nécessaire avec le futur aménagement de l'avenue du Port (statut auto quartier dans Good Move) dont les bandes de voitures seront réduites à 1+1 et à la riche infrastructure mobilité douce prévue (vélo, bus ou tram), sous peine de sinon aggraver les problèmes de congestion.

Verder is de implementatie van een verbinding tussen de Bouvierstraat en de Havenlaan/Becopark een grote verbetering van de actuele context (helemaal geen verbinding), en de intentie om een gedeeld elektrische auto- en fietsplatform te voorzien hoopgevend.

4. Stedenbouwkundige lasten

Ce projet impliquera aussi des coûts indirects pour le quartier et la société –densité, émissions, hausse des prix du foncier,... Le BRAL demande qu'il soit tenu compte de la demande des réclamants aux dernières commissions de concertation d'appliquer *l'entière* des charges d'urbanismes, et de les consacrer à des investissements leur bénéficiant vraiment : logements abordables surtout.

Een project van deze grootte bestaande uit appartementen, een hotel en kantoren is onderworpen aan stedenbouwkundige lasten. Triple Living wacht op de precieze berekeningen van de stedenbouwkundige kosten door de overheid, maar benadrukt dat een groot deel van de kantoorruimte wordt afgebroken en vraagt dat er hier via de stedenbouwkundige lasten aan toegemoet gekomen wordt. BRAL verzoekt dat er op deze vraag niet wordt ingegaan. De promotor maakt immers een investering in een project met hoogrendement op lange termijn waar de overheid niet ook nog eens in moet inversteren.

Triple Living geeft openlijk aan geen sociale of geconventioneerde woningen te wensen binnen het project. BRAL wilt onderstrepen dat er niet in gegaan kan worden op deze wens als men wilt werken aan een duurzame en solidaire stad op lange termijn. Zoals eerder aangegeven boven is het van uiterst belangrijk dat dit project geïntegreerd wordt in de wijk door op zijn minst een deel van de woningen toegankelijk te maken voor de Brusselse bevolking rondom.

Molenbeek centre a besoin de plus de dialogue entre ses habitants anciens et nouveaux souvent issus d'une classe socio-économique plus aisée, et ceci au bénéfice des deux. Mêler les deux publics au sein d'un projet ne peut donc qu'être positif pour tous.

5. Conclusie

De l'eau a coulé depuis sa première mouture et la Région fait face à des défis sociaux et climatiques inédits. Avant toute chose, le BRAL demande donc qu'il soit profondément revu à leur lumière : **maintien de la structure existante, logements sociaux, moins de parkings.**