

P.U. 37330

<u>Aanvrager</u>	Woow N.V. Mijneer Steve Nysten
<u>Plaats</u>	Zwart Paardstraat 19, Henegouwenkaai van 15 tot 21, Henegouwenkaai 23;
<u>Onderwerp</u>	Gedeeltelijke afbraak van de bestaande gebouwen en oprichten van een nieuw woonproject van 140 woonéenheden bovenop een commerciële sokkel en een ondergrondse parkeergarage van 129 parkeerplaatsen alsook de aanleg van 2 gemeenschappelijke private tuinen;

* L'Avis de la Commune de Molenbeek ne peut être considéré comme unanimement favorable. Un seul des membres désignés par le Collège est favorable (Olivier Mahy, président). L'autre (Karim Majoros) est défavorable.

JUSTIFICATION DE L'AVIS DEFAVORABLE DE KARIM MAJOROS (Commune de Molenbeek)

- Le projet étant d'un volume important et situé en bordure du territoire de la Ville de Bruxelles (avec impact sur l'éclairage des habitations Boulevard Barthélémy), l'enquête et la commission auraient dû être élargies à la Ville, pour permettre à ses citoyens d'en prendre pleinement connaissance et d'y prendre part. Il conviendrait dès lors de relancer une enquête publique conforme au COBAT.

- Revoir à la baisse d'au moins 2 étages les gabarits des constructions à front de canal (quai du Hainaut), pour éviter un effet "mur" entre l'intérieur du quartier et le canal.

- Retirer du projet le bâtiment A comptant 33 logements envisagé à l'arrière, rue des Mariniers (à l'emplacement actuel du parking de Dépôt Design). Il augmente de manière inconsidérée le volume bâti dans un quartier que les habitant.e.s vivent comme oppressant de par son volume très dense de construction. Il accentue l'effet "mur" entre l'intérieur du quartier et le canal. Au contraire, pour compenser la densification provoquée par la construction des volumes à front de canal, inviter les pouvoirs publics communaux et régionaux à acquérir et verduriser cette surface moins favorable à une bétonisation.

- Diminuer le nombre d'unités de logements, en augmentant considérablement la proportion de grands logements et en diminuant les petites unités (studios et une chambre), qui ne correspondent pas aux besoins des habitants du quartier, lesquels devraient être les premiers destinataires des habitations construites, pour éviter un sentiment de gentrification, autant qu'un développement trop important du nécessaire aspect de "quartier de transit", voyant des personnes nombreuses n'habiter dans cette partie de Molenbeek que quelques mois ou quelques années. La proportion de petites unités (studios, une chambre) ne devrait pas dépasser 30%. Les unités de 2 chambres et plus devraient atteindre 70%.

- Toutes les surfaces vertes, peu nombreuses, devraient être accessibles aux habitant.e.s, par la conclusion de conventions entre la Commune et le promoteur.

- Maintenir au moins les deux-tiers des surfaces économiques actuelles (de l'ordre de 35700m²) comme surfaces économiques et équipements utiles au quartier (anciens et nouveaux habitants): crèche, locaux associatifs, centre médical, école de devoirs...) pour éviter la quasi monofonctionnalité et l'effet ghetto accentuant la dualisation de la zone du canal.

- Exiger le maximum légal de logements conventionnés (actuellement 15%) comme charges d'urbanisme, pour éviter l'effet ghetto, la dualisation de la zone de canal et l'accentuation du caractère "transit" du quartier (la proportion de locataires dépassant les 90%), permettre à des ménages aux caractéristiques de la moyenne des habitants de la commune, ne disposant pas pour autant de moyens financiers considérables et souhaitant y poursuivre leur vie d'y acquérir un logement à gestion publique (social acquisitif de préférence, modéré ou moyen acquisitif, à défaut).

- Revoir l'entièreté de cet imposant projet en menant un travail de prise en compte du réel, au contact de l'ensemble des habitants du quartier et des associations principales, à l'aide d'un bureau spécialisé en participation citoyenne, plutôt que d'une seule "Chambre de qualité" déconnectée de la réalité des habitant.e.s du quartier.



Karim Majoros