

Commune de Molenbeek-Saint-Jean
Collège des Bourgmestre & Échevins
Secrétariat de la Commission de Concertation
rue Comte de Flandre 20
1080 Bruxelles

Bruxelles, le 15/09/ 2021

Concerne : Dossier de demande de permis (PU-38125) pour le bien sis Quai des charbonnages 88-90/Place Saintelette 31

Mesdames, messieurs,

Un avis collectif vous a été transmis par l'asbl Le Foyer dont IEB est signataire.

Par la présente, Inter- Environnement Bruxelles souhaite rajouter les remarques suivantes:

1. Impact sur la cohésion sociale

Dans le quartier du canal, les projets immobilier sont légion mais quasiment **tous inadaptés aux besoins de la population**, qui sont : **des logements abordables et adaptés aux besoins des familles avec enfants**. Ce projet ne fait pas exception à la règle : l'étude de mobilité indique en effet que « Compte tenu du programme proposé, ce projet vise clairement les personnes seules ou les jeunes ménages de taille limitée » (page 29).

Le projet est en outre conçu comme une sorte de tour d'ivoire où le jardin et les espaces communautaires sont destinés aux seuls résidents. Exactement l'inverse des conditions qui permettent une bonne intégration dans le tissu social local.

En fait, cela évoque plutôt une sorte de complexe d'appart-hôtels / logements de tourisme comme on voit s'en développer dans le Pentagone et à proximité.

2. Impact sur le bruit et la pollution atmosphérique

Le bruit et la pollution atmosphérique sont déjà très intenses à cet endroit en raison du trafic automobile. Le projet va y rajouter les utilisateurs de 74 emplacements de parking.

A cause de l'accès du parking par la rue des Ateliers, ces véhicules devront faire, pour sortir, une large boucle dans les quartiers de Molenbeek les plus surchargés (voir la carte de la page 27 de l'étude de mobilité) et vont aggraver encore les problèmes existants.

Non seulement l'étude de mobilité ne mentionne pas de comptage de véhicules, mais les cartes représentant le trafic actuel (pages 19 et 20) ne montrent qu'une partie des axes qui seraient affectés. En particulier elles omettent un des principaux points noirs du trafic, le pont sur le canal au sud du projet, entre la rue de l'Avenir et le Petit Château.

3. Impact sur la qualité urbanistique

La place Saintelette est un endroit symbolique de croisement entre le canal et un des axes urbains principaux. Elle est bordée de bâtiments dont certains présentent plus d'intérêt que d'autres, mais qui ont au moins une caractéristique commune, une relative homogénéité des gabarits en hauteur. **Le bâtiment projeté va rompre cette homogénéité et déséquilibrer la place en présentant une façade bien plus haute que toutes les autres.**

4. Impact sur le paysage

Il n'y a apparemment aucune étude de l'impact de cette construction sur le paysage à moyenne distance, par exemple depuis la petite ceinture, depuis l'axe du canal, depuis le boulevard Léopold II, ni à plus longue distance.

Par ailleurs, le rapport d'incidences se réfère, pour justifier la dérogation au RRU en matière de hauteur, non seulement au triste précédent de la tour UpSite, mais aussi à un projet contesté contre lequel deux recours (encore pendants) ont été introduits devant le Conseil d'état (projet « Triple Living » de la KBC)

Si les projets mégalomanes se justifient l'un l'autre, la bruxellisation a encore de beaux jours devant elle...

5. Impact sur l'ensoleillement

Il y a dans le dossier du rapport d'incidences une étude des ombres portées par le projet à différents moments, mais il n'y a pas de représentation des ombres en situation existante. Il est donc impossible de pouvoir juger correctement de l'impact que le bâtiment va avoir. L'estimation de l'impact différentiel est pourtant la principale raison d'être d'un rapport d'incidences.

Mais même sans pouvoir comparer, il est évident que le bâtiment envisagé va projeter son ombre une bonne partie du temps sur la

place Saintelette, et, à certains moment de l'année, même bien au-delà. Cela compromet par avance toute tentative de rendre cette place publique un peu plus hospitalière. Un comble alors que les pouvoirs publics projettent son réaménagement.

Merci de joindre nos remarques au PV de la réunion de la commission de concertation.

Meilleures salutations, pour Inter-Environnement Bruxelles,

Mohamed BENZAOUIA