

Administration communale de **MOLENBEEK-SAINT-JEAN**  
Avis de la Commission de Concertation du **mardi 29 septembre 2009**

**1 - Dossier Contrat de quartier «Cinéma - Bellevue»**

<u>Demandeur</u>	<b>ADMINISTRATION COMMUNALE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN</b>
<u>Lieu</u>	<b>PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ PAR : LA RUE DE L'AVENIR, QUAI DES CHARBONNAGES, QUAI DU HAINAUT, RUE DE L'INDEPENDANCE, RUE VANDERSTRAETEN, RUE DELAUNOY, RUE DE LA SAVONNERIE, RUE DES QUATRE-VENTS, CHAUSSEE DE GAND, RUE DES DEMENAGEURS, RUE WAUTERS KOECKX, RUE TAZIEAUX, CHAUSSEE DE MERCHTEM, RUE BONNEVIE, RUE DU FACTEUR, RUE DE LA PROSPERITE</b>
<u>Objet</u>	Contrat de Quartier
<u>Zone au PRAS</u>	zones d'habitation, mixte, de forte mixité, d'équipements, de parc et ZICHEE au PRAS ; 3 lotissements n°82, 83 et 84, PPAS 'place Communale » autorisé le 20/11/1986, plusieurs sites classés (avec zone de protection : Maison Communale et site Ajja ; sans zone de protection : l'église Saint-Jean-Baptiste) et des sites protégés (parc de la Fonderie, compagnie des Bronzes, cinéma Forum) ;
<u>Enquête</u>	25/08/2009 au 11/09/2009 – 15 lettres de remarques
<u>Motif d'enquête</u>	Contrat de Quartier

Considérant que le présent contrat de quartier vise la revitalisation d'un ensemble d'îlots par un programme d'opérations s'inscrivant dans un plan quadriennal ;

Vu les 15 lettres de remarques introduites lors de l'enquête publique et pendant la commission de concertation portant sur :

- Dans l'opération 1.3. + 2.2. + 4.2. + 5a1 (Vandermaelen / Sainte-Marie – îlot Stevens) : demande d'agrandir la surface non-bâtie, l'utilité de démolir les 2 bâtiments existants en bon état, la conservation de la zone de jardin existante, la possibilité de développement d'un futur projet par les propriétaires du terrain, le développement d'un projet de logements dans cette zone de forte mixité, l'incompatibilité du projet par rapport aux indications de la zone levier n°4 du PRD, l'éventuelle délocalisation des sociétés, la perte de revenu locatif, ouverture d'une crèche par rapport aux besoins immédiats du quartier, l'intérêt public par rapport à la propriété privée, demande d'amélioration des conditions d'habitabilité de l'immeuble sis rue Vandermaelen, 24 en fond de parcelle ;
- Dans l'opération 1.1. (Angle Gand / Comte de Flandre) demande d'augmenter l'espace non-bâti rue du Comte de Flandre et de veiller à l'esthétique des constructions ;
- Demande d'amélioration des aménagements de la rue Fin, demande des associations de projet de logement mixte en volet 2 ;

Considérant que les îlots de ce contrat se situent dans des zones d'habitation, mixte, de forte mixité, d'équipements, de parc et ZICHEE au PRAS ;

Considérant également qu'il existe 3 lotissements n°82, 83 et 84, le PPAS 'place Communale » autorisé le 20/11/1986, plusieurs sites classés (avec zone de protection : Maison Communale et site Ajja ; sans zone de protection : l'église Saint-Jean-Baptiste) et des sites protégés (parc de la Fonderie, compagnie des Bronzes, cinéma Forum) ;

Vu l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 5 février 2009 désignant les quartiers qui font l'objet d'un contrat ;

Administration communale de **MOLENBEEK-SAINT-JEAN**  
Avis de la Commission de Concertation du **mardi 29 septembre 2009**

**1 - Dossier Contrat de quartier «Cinéma – Bellevue» suite 1**

Considérant que la mise en œuvre des opérations du contrat de quartier s'effectue aussi bien par l'expropriation pour cause d'utilité publique qu'en collaboration avec le propriétaire du bien concerné ;

Considérant que le contrat de quartier vise plus particulièrement, prioritairement :

Les logements :

- Opération 1.1. (Angle Gand / Comte de Flandre) : Construction d'un immeuble R+5 de 7 logements avec un commerce au rez-de-chaussée & un équipement aux 1er et 2ème étages sur un terrain non bâti ;

Considérant que le gabarit proposé pour le projet (R+5) ne respecte pas le gabarit prévu dans les prescriptions du PPAS (R+3+toiture à versants) qu'il y aura dès lors lieu de solliciter une dérogation en ce qui concerne la hauteur de construction ;

Considérant que les affectations proposées actuellement (commerce / équipements / logements) sont conformes aux prescriptions de la 'zone de commerces et de services' du PPAS ;

Considérant qu'il y aura lieu d'apporter un soin particulier à la qualité architecturale du futur projet, notamment à cause de la proximité de biens classés (maison Communale + site Ajja) et la nécessité de solliciter l'avis de la CRMS (zone de protection) ;

- Opération 1.2. + 4.3. (Rue de l'Avenir, 19a) : Construction d'un immeuble R+3 de 4 logements et création d'un jardin pédagogique en intérieur d'ilot sur un terrain non bâti ;

Considérant que le gabarit proposé pour le projet (R+3) semble s'intégrer correctement par rapport aux immeubles voisins existants (R+3 & R+2+TV) ;

- Opération 1.3. & 2.2. (volet 2) + 4.2. + 5a1 (Vandermaelen / Sainte-Marie – ilot Stevens) : Construction de 2 immeubles (R+2) comportant un total de 10 logements à front des 2 rues et un équipement en intérieur d'ilot et en volet 2 , reconstruction d'un front bâti en intérieur d'ilot comportant 25 logements ;

Considérant que le nombre de niveaux proposé pour l'ensemble des projets doit s'adapter aux immeubles voisins existants (R+2) ;

Considérant qu'au niveau de la mobilité, les terrains de l'opération 1.3. sont peu profonds et ne permettent pas l'aménagement d'un parking en sous-sol ; contrairement à l'opération 2.2. qui doit être envisagée avec un nombre de parkings équivalent au nombre de logements (titre 8 du RRU) ;

Considérant qu'une allée verte est envisagée pour traverser cet ilot (circulation piétonne, liaison entre 2 rues) qu'il s'agit d'un espace public d'environ 800m<sup>2</sup>, reprenant le tracé de la petite Senne ;

Considérant que les affectations proposées sont conformes aux prescriptions du PRAS en zone de forte mixité ;

Considérant qu'en effet la prescription 4.1. du PRAS délimite tant la surface de bureaux que la surface de commerces présents sur l'ilot de la zone concernée, que cette prescription ne limite pas les superficies de logements ;

Considérant que le développement d'un projet de logements et d'équipements n'est pas en contradiction avec les prescriptions du PRAS en zone de forte mixité ;

Considérant que par rapport à 'l'agrandissement de la zone non-bâti', la zone des bâtiments projetés est une représentation schématique de l'emprise maximale au sol des constructions et que le RRU et le PRAS seront d'application pour maintenir des zones de cours et jardins suffisantes ;

Considérant que le contrat de quartier envisage un programme, représenté schématiquement dans les documents, que lors de l'étude plus approfondie du site il serait éventuellement possible d'intégrer les 2 bâtiments existants dans un futur projet et d'y inclure le jardin existant ;

Administration communale de **MOLENBEEK-SAINT-JEAN**  
Avis de la Commission de Concertation du **mardi 29 septembre 2009**

**1 - Dossier Contrat de quartier «Cinéma – Bellevue» suite 2**

Considérant que depuis la démolition des immeubles rue Vandermaelen (1994), l'administration communale n'a pas connaissance du développement d'un projet par les propriétaires des terrains ;

Considérant que le projet se situe en zone de forte mixité, que l'implantation de bureaux entre dans les activités prévues dans cette zone, qu'en ce qui concerne le maintien des activités des sociétés y implantées, rien ne s'oppose pas au projet élargé ; qu'il y a donc lieu d'envisager le maintien de leurs sièges sociaux sur les lieux sous réserve d'un accord entre les parties ;

Considérant que l'acquéreur du terrain visé par l'opération 2.2. pourra, outre les logements demandés, proposer également des locaux destinés à des activités productives, des bureaux ou du commerce ce dans les limites de superficies définies par le PRAS en zone de forte mixité ;

Considérant que le prix de revente du terrain de cette opération devra tenir compte de cette possibilité afin de répondre aux conditions de l'ordonnance relative aux contrats de quartier ;

Considérant que le contrat de quartier s'inscrit dans le cadre de la protection et la valorisation de l'intérêt général, que celui-ci prime sur les intérêts particuliers ;

Considérant en effet que seulement +/- 32% de la superficie du site est utilisée pour des activités (bureaux & logements) ;

Considérant que d'après l'étude qui a été réalisée, l'équipement proposé répondra aux besoins du quartier ;

Considérant qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre 'l'outil' contrat de quartier et les indications de la zone levier n°4 du PRD, qu'en effet, il ne ressort nullement de la transversalité (voir points 1.1. à 1.3. du PRD) que les zones levier ne peuvent faire l'objet de contrats de quartier ;

- Opération 1.4 (Sainte-Marie, 35) : construction d'un immeuble R+3 de 2 logements sur un terrain non-bâti ;

Considérant que le gabarit proposé pour le projet (R+2 ou 3) semble s'intégrer correctement par rapport à la hauteur des immeubles voisins (R+2 et +3) ;

Considérant qu'il y aura lieu d'étudier la possibilité d'intégrer les entrées de la salle de fêtes située rue du Comte de Flandre sous réserve qu'elle obtienne les autorisations nécessaires ;

- Opération 1.5 (Ransfort, 40) : Démolition, assainissement et construction d'un immeuble R+3 de 2 logements ;

Considérant que le gabarit proposé pour le projet (R+3) semble s'intégrer correctement par rapport à la hauteur des immeubles voisins (R+2 et +3) ;

- Opération 2.1 (angle quai des Charbonnages, 8 / Vandermaelen – immeuble Pandy) : Démolition + Construction d'un immeuble R+3 de 1 logement ;

Considérant que l'immeuble à démolir est abandonné depuis de nombreuses années et ne présente pas de caractéristiques architecturales particulières nécessitant sa conservation ;

Considérant que le gabarit proposé pour le projet (R+3) s'intègre correctement par rapport aux voisins ;

- Opération 2.3. (quai du Hainaut, 23) rénovation d'un immeuble R+2 en 7 logements ;

Considérant que le projet permettra la rénovation de cet immeuble occupé à titre précaire par un collectif d'artistes ;

Administration communale de **MOLENBEEK-SAINT-JEAN**  
Avis de la Commission de Concertation du **mardi 29 septembre 2009**

**1 - Dossier Contrat de quartier «Cinéma – Bellevue» suite 3**

- Opération 2.4. (rue du Cheval Noir, 13) : rénovation d'un immeuble R+2 pour 1 logement ;  
Considérant que le projet permettra la rénovation de cet immeuble en un logement éventuellement géré par une AIS ;

Considérant que pour l'ensemble des opérations, il y a lieu de tenir compte des normes d'habitabilités minimales du RRU ;

Aménagement de l'espace public : opérations 4.1. (création de 2 œuvres d'art - emplacement non défini), 4.4. (embellissement de la Place Communale, rues du Prado et du Comte de Flandre), 4.5. (aménagement en mobilité douce de l'axe Sainte-Marie, Facteur, Bonnevie, Voltaire), 4.5. (réaménagement des rues Fin, de l'Ecole, Van Male de Ghorain, et de la Savonnerie) & 4.7. (parcs + vivants) ;

Considérant que ces opérations ont pour but d'aménager les espaces verts existants et de sécuriser l'espace public grâce à la réfection de plusieurs voiries et trottoirs ;  
Considérant cependant que la demande des habitants du quartier 'Vandermaelen-Sainte-Marie' de maintenir l'espace vert situé rue St-Marie devrait être étudié afin de conserver le cèdre existant et de dégager l'immeuble ancien existant (rue Vandermaelen, n°24 en fond de parcelle) ;

Equipements collectifs : opérations 5a.1 à 4 ;

Considérant que le contrat de quartier augmentera l'offre en équipements, par la création de deux crèches, de locaux extrascolaires et sportifs, d'un espace hôtelier ;  
Considérant que l'opération 5a2 – rue Van male de Ghorain, 9/13 envisage d'implanter une crèche (terrain vide + dépôt) de gabarit R+1 s'intégrant aux immeubles voisins ;  
Considérant que l'opération 5a4 – rue Fin, 33 envisage la construction d'un équipement extrascolaire (école de devoirs, cours de langues,...) sur un terrain vide de gabarit R+2 (50% de la parcelle bâtie) s'intégrant à l'immeuble voisin de gauche ;

Opérations de réserve : opérations R1 à 6 ;

Considérant que les opérations de réserve prévoient également de créer des logements mais que ces projets ne sont pas suffisamment définies pour les analyser mais devront respecter les règlements en vigueur notamment le RRU ;

**AVIS FAVORABLE**

Délégués

Signatures

A.A.T.L.

A.A.T.L. / Monuments et Sites

S.D.R.B.

I.B.G.E.

Administration Communale

ABSTENTION