

À l'attention du Collège du Bourgmestre et des échevins  
Du secrétariat de la commission de concertation  
Du département d'urbanisme de Molenbeek-Saint-Jean  
Rue du Comte de Flandre n°20  
1080 Molenbeek-Saint-Jean

**Objet : Avis sur l'enquête publique Chaussée de Ninove 1 1080 Molenbeek-Saint-Jean, Dossier 12/PFD/1933938, PU-39057.**



La friche triangulaire située au nord de la Porte de Ninove (entre le canal, le boulevard de l'Abattoir et la chaussée de Ninove) constitue depuis plus de 20 ans un chancre qui dégrade la qualité de vie des riverains et usagers du quartier. Cette situation est un produit direct de la spéculation immobilière qui a lieu depuis des décennies sur ce site. Le trou triangulaire actuel entouré de palissades résulte d'un début de construction en 2003 de fondations d'un parking souterrain.

Les riverains et usagers du site ont souffert des conséquences de l'abandon de ce site, mais ont combattu depuis plus de 20 ans, soutenus par les associations, les projets successifs de construire à cet endroit des bâtiments démesurés. Au cours de cette période, le terrain s'est rempli d'eau et a été colonisé par la végétation.

Un plan régional (PAD) devait permettre à la société NAUTEA, propriétaire du terrain, de s'affranchir des règles urbanistiques générales qui empêchent de construire des tours sur ce terrain, mais il est bloqué depuis début 2024. NAUTEA a quand même introduit la demande de permis actuellement à l'enquête, pour la construction de 5 bâtiments allant de 6 à 14 étages, soit 21.000 m<sup>2</sup> de planchers pour 4.000 m<sup>2</sup> de terrain, et 2 niveaux de parking souterrain.

### ***Une densité bien trop élevée***

Le projet s'inscrit à la jonction de 3 quartiers où la densité de population est largement supérieure à la moyenne régionale (7.527 habitants/km<sup>2</sup>) : Molenbeek historique (23.864 hab/km<sup>2</sup>), Dansaert (16.892 hab/km<sup>2</sup>), Cureghem Rosée (9.586 hab/ km<sup>2</sup>), selon Perspective.

Les projets et réalisations récentes d'ensembles résidentiels dans les environs du site sont déjà nombreux. Les habitant.es ont avant tout besoin de davantage d'espaces verts, de détente et de respiration. Le nouveau parc de la Porte de Ninove constitue le seul espace ouvert végétalisé à proximité et fait déjà l'objet d'une sur-fréquentation qui empêche aux plantes de bien se développer.

**→ Un grand nombre de citoyens concernés et les associations sont opposés à un projet aussi démesurément dense sur ce site.**

### ***Du logement qui ne répond pas aux besoins :***

L'argument de la croissance démographique est insuffisant pour justifier la construction de logement à la porte de Ninove. Selon les dernières projections de l'IBSA la Région peut s'attendre à une diminution importante de la croissance démographique comparée aux décennies précédentes. La véritable croissance qu'on observe à Bruxelles, est celle d'une demande pour l'accessibilité à un logement abordable et digne. Demande à laquelle les logements prévus au stade Vander Putten répondront. Nous ne pouvons pas en dire autant du projet à l'enquête : malgré 41 logements sociaux annoncés, aucun contrat n'a encore été passé avec la SLRB. Quant aux prix des logements classiques, ils risquent d'être trop élevés pour une grande partie des ménages bruxellois. De plus, l'offre en logement étudiant est trop importante et ces logements devraient être la propriété de personnes morales de droit public pour garantir des mesures facilitant l'accessibilité.

**→ Les quartiers ont besoin de logements abordables de qualité et d'équipements publics de proximité. La (petite) partie du projet relative aux logements sociaux et aux équipements ne répond que très partiellement à ces besoins, elle reste floue et sans garantie de gestion par un acteur approprié. Nous demandons un projet qui réponde à ces besoins.**

### ***Le projet est contraire au bon aménagement des lieux :***

Les niveaux de bruit et de pollution atmosphérique en bordure du boulevard de l'Abattoir et de la chaussée de Ninove sont très élevés. Contraindre des personnes (étudiant.es et locataires de logements sociaux) à habiter dans une zone si exposée aux pollutions est contraire à l'article 23 de la Constitution Belge.

Les hauteurs du projet (une muraille de bâtiments de 6 à 14 étages de haut) sont en rupture totale avec le tissu urbain environnant, créant une coupure supplémentaire entre les 3 communes. Cela va à l'encontre du besoin de (re)créer un lien entre ces quartiers.

Pour cela, les habitants et associations demandent depuis des années l'extension du parc existant et un programme d'équipements répondant aux besoins locaux.

→ **Nous demandons un projet en cohérence avec son environnement proche et avec la situation existante.**

***Toujours plus de béton :***

Même si en surface, des espaces publics sont projetés, le parking souterrain prévu entraînerait la bétonnisation totale de la parcelle et les bâtiments élevés généreraient une très forte minéralisation ( soit un taux d'imperméabilisation de 99%). Cela va à l'encontre de l'adaptation au changement climatique, de la lutte contre les îlots de chaleur urbains et de la préservation de la biodiversité que la Région entend défendre et qui sont d'autant plus cruciaux dans les quartiers denses et défavorisés du centre-ville.

→ **Le projet proposé est en rupture complète par rapport aux enjeux devenus cruciaux de réponse au changement climatique et de protection de la biodiversité**

***Des gabarits démesurés à l'échelle du quartier :***

Le chantier risquerait de déstabiliser le système fragile constitué par les quais, le canal et le voisinage de la Senne souterraine. La construction en hauteur exige des installations techniques coûteuses et gourmandes en énergie et induit une concentration du trafic automobile. Elle perturbe le microclimat et a inévitablement un impact sur le cadre bâti proche (ombre et barrière visuelle) et plus lointain (perspectives, paysage). Dans le cas de la Porte de Ninove, les bâtiments élevés auraient aussi pour effet de marginaliser les petits pavillons d'octroi classés qui marquent la porte de ville historique. Au vu des récentes menaces d'affaissement du quai du Hainaut à proximité direct du projet, des évaluations sur la santé du quai de l'industrie sont primordiales.

→ **Les effets négatifs potentiels, que ce soit au moment de la construction ou par après, seraient encore aggravés par le gabarit démesuré des bâtiments prévus.**

-----

→ **Pour toutes ces raisons, il faut revoir complètement non seulement le projet, mais le programme pour ce site et initier (enfin) un processus participatif pour son élaboration.**

**Observations ou demandes diverses :**

Par la présente :

- Je demande à être entendu à la commission de concertation du 18/03
- Je ne demande pas à être entendu à la commission de concertation

Nom :

Prénom :

Signature :

-----

A envoyer à [EP-OO@molenbeek.irisnet.be](mailto:EP-OO@molenbeek.irisnet.be)