

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

Bruxelles, le 13 novembre 2018

Concerne : Dossier de demande de permis mixte d'urbanisme et
d'environnement (PU-37330)

Mesdames, messieurs,

Par la présente, Inter- Environnement Bruxelles souhaite émettre les remarques suivantes dans le cadre de la commission de concertation portant sur les demandes de permis d'urbanisme PU-37330.

Sur le processus d'enquête publique :

Au cours de l'enquête publique, nous avons rencontré de multiples difficultés détaillées ci-après :

- tout d'abord, l'enquête publique débute le 30 octobre, juste avant un long week-end ;
- la veille (le 29 octobre donc), nous introduisons une demande pour recevoir une copie du dossier, restée sans réponse malgré deux mails de rappel (le 31 et le 5 novembre) ;
- le 5 novembre à 16h18, finalement, la commune envoie une copie non complète du dossier. En effet, le rapport d'incidences, pièce maîtresse du dossier de demande de permis, est manquant ;
- le 8 novembre, nous demandons à la commune les éléments manquants du dossier (rapport d'incidences) ;
- le 8 novembre à 16h04, la commune nous répond qu'elle est dans

l'impossibilité de scanner le rapport d'incidences et qu'elle ne peut de ce fait pas l'envoyer. Suite à cela, elle conseille d'introduire une demande

auprès de la région ou propose de venir le consulter sur place ;

- le 9 novembre à 9h52, la commune envoie tout de même le rapport d'incidences scanné qu'elle prétendait ne pas avoir la veille, mais uniquement en néerlandais...

- le 9 novembre, nous demandons à la commune une version du rapport d'incidences en langue française ;

- ce n'est que le vendredi 9 novembre à 19h11 que Julie Van Laethem de la direction de l'urbanisme de la Région bruxelloise envoie la version en langue française du rapport d'incidences.

Dans les faits, il ne nous reste que le lundi 12 et le mardi 13 pour analyser le dossier et rédiger notre avis.

Deux jours sont largement insuffisants pour analyser convenablement un dossier de cette ampleur (rapport d'incidences de 107 pages !!!).

En résumé de ce qui précède, le processus d'enquête publique a été systématiquement entravé par une série d'irrégularités, comme le confirme le long « ping-pong » décrit ci-dessus. En particulier, le rapport d'incidences en version langue française devrait être disponible dans le dossier soumis à enquête publique, ce qui n'a pas été le cas.

Dans cette mesure, pour lui permettre de faire utilement valoir ses observations et suggestions, IEB sollicite que l'enquête publique soit recommencée. A défaut de renouveler l'enquête publique, IEB se réserve la possibilité de faire valoir des observations complémentaires dans les jours à venir.

De plus, le projet ayant un impact dépassant les limites de la commune de Molenbeek, il nous semble capital que les riverains du Boulevard Barthélemy relevant de la Ville de Bruxelles soient **également conviés à donner leur avis** sur ce projet de grande ampleur par lequel ils sont directement concernés.

Enfin et d'une manière générale, ayant été confrontés à de nombreuses reprises à des barrières d'accessibilité aux dossiers mis à l'enquête publique, nous invitons la commune de Molenbeek à revoir profondément le processus de publicité-concertation en matière d'urbanisme et d'environnement.

Sur le projet en lui-même :

A titre liminaire, il est précisé que, compte tenu du délai qui nous a été laissé pour examiner certains éléments importants du dossier (v. ci-dessus), **la présente réclamation est établie sous réserve d'un examen approfondi de celui-ci.**

Il apparaît cependant déjà que le nombre de demande de dérogations est démesuré. D'autre part, la densité de logements est bien trop élevée, et entraînera une densité supplémentaires de voitures (116 emplacements – 2 étages de parking !) dans un quartier déjà irrespirable à cause du trafic automobile.

Nous nous questionnons sur le découpage du projet en différentes parties (A+B, et C). Cela empêche d'avoir une vision d'ensemble.

Il n'y a pas d'axonométrie de l'ensemble du projet dans la notice explicative. Or c'est un élément important pour évaluer sa qualité. Avec un projet de cette ampleur il en faudrait d'ailleurs plusieurs, de différents points de vue.

La question des hauteurs est évacuée avec des références aux concertations avec les services d'urbanisme et avec le bouwmeester. Or c'est une très grosse dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU).

La part de surface de pleine terre est très faible, et déroge également au RRU. La plus grosse part de « jardin » est au-dessus du garage souterrain.

Le jardin au-dessus du parking n'est accessible qu'aux occupants des logements, entouré de murets en béton et de grilles, enserré entre des bâtiments élevés des deux côtés, et quasiment invisible depuis le quai et les rues avoisinantes. Cela limite les apports à la qualité de vie du quartier.

En terme de charges d'urbanisme, IEB demande qu'une part du logement construit soit cédée à un opérateur public.

Nous insistons sur le fait qu'accorder de telles dérogations au RRU va

créer un précédent pour justifier des projets du même type, qui vont aboutir à densifier au-delà du raisonnable – et du viable – la zone du canal.

Chaque projet essaye en effet de maximiser le nombre de logements rapporté à la superficie dont il dispose. Le résultat final risque d'être catastrophique pour la qualité de vie (de tout le monde !).

De surcroît, ce type de projet va inévitablement renforcer le processus de gentrification déjà en cours sur cette zone.

D'ores et déjà, nous demandons à la commission de concertation de refuser les dérogations demandées par WOOW SA et d'inviter ce dernier à reconsidérer ce projet dans des dimensions plus adaptées à son environnement.

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

Meilleures salutations,
pour Inter-Environnement Bruxelles,
Mohamed BENZAOUIA