



**MOLENBEEK**

**PROJET DE PLAN PARTICULIER D’AFFECTATION DU SOL 6D**

**(Dérogação au PRAS)**

---

**AVIS DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE DÉVELOPPEMENT**

**1<sup>er</sup> juin 2016**

---

Vu la demande d'avis sollicitée par la Commune de Molenbeek, sur la modification du Plan particulier d'affectation du sol 6D, pour laquelle le dossier a été introduit en date du 4 mai 2016 ;

Vu les articles 7 et 42 et 49 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

Vu l'arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 2010, relatif à la Commission régionale de développement ;

La Commission s'est réunie le 26 mai 2016 et a procédé à l'approbation de son avis le 1<sup>er</sup> juin 2016 ;

Après avoir entendu les représentantes de la Commune, ainsi que l'auteur de projet ;

la Commission émet en date du 1<sup>er</sup> juin 2016, l'avis suivant :

## 1. SUR LE PRINCIPE DE LA DEROGATION

La Commission ne s'oppose pas au principe de la dérogation au PRAS de cette modification de PPAS 6D (modification de la répartition de l'espace vert et établissement d'un passage carrossable sous-terrain, sous l'espace vert public). Elle est d'avis que cela répond à l'art 42 du CoBAT en ce :

*1°) qu'il ne peut être porté atteinte aux données essentielles du PRAS, ni aux dispositions de ce plan indiquant les modifications à apporter aux plans particuliers d'affectation du sol :*

Il s'agit, en effet, de faire une liaison, en sous-sol, de deux espaces de parkings, dont la traversée ne dépassera pas 3 m de large et qui ne devra pas nécessiter l'abattage d'arbres, ni de travaux de terrassement au niveau de la surface ; qu'aucun ouvrage d'art n'émergera en surface et qu'une profondeur de 1 m minimum sera conservée à cet endroit pour permettre des plantations.

*2°) que la dérogation doit être motivée par des besoins économiques, sociaux, culturels ou d'environnement, qui n'existaient pas au moment où le plan régional d'affectation du sol a été adopté ou approuvé*

Le projet prend, en effet, en compte les questions de sécurisation du parc en évitant les interactions entre les immeubles contigus et l'espace vert, en favorisant un aménagement rendant son accès, son utilisation et sa surveillance plus aisée, favorisant également l'interconnexion avec le quartier et la mobilité douce.

*3°) qu'il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait*

Les voiries existantes autour de l'îlot sont suffisamment équipées pour répondre à l'implantation des nouveaux logements prévus au PPAS ; la zone de futur parc sur des parcelles actuellement non bâties est reprise en zone de parc au PRAS et la nature des terrains que cela concerne n'offre pas d'obstacle à l'affectation prévue au PPAS.

## 2. REMARQUES PARTICULIÈRES

La Commission prend acte que ce projet a fait l'objet d'une procédure entamée depuis un certain temps, qu'il s'agit de mener aujourd'hui à son terme.

La Commission apprécie la volonté de créer des continuités urbaines en créant un passage transversal permettant la traversée nord-sud de l'îlot.

Elle prend acte que ce projet de PPAS résulte d'un compromis pour répondre à la fois aux demandes des habitants du quartier et aux exigences des promoteurs.

Ainsi, elle est d'avis que le projet pourrait être plus volontariste sur la question des densités, de l'articulation de cet îlot par rapport aux autres îlots, des perspectives à créer, de la structuration des espaces construits et non construits au sein de l'îlot,....

1.

La Commission trouverait intéressant de réfléchir, plus avant, la structuration de cet îlot, de manière à déterminer la répartition des zones constructibles et des espaces ouverts qui éviterait une introversion trop marquée de l'espace vert public.

De plus, malgré le fait qu'une partie de ce quartier présente une typologie de maisons unifamiliales, la Commission estime que l'esprit du PRAS démographique serait mieux rencontré en prévoyant la densification de cet îlot en jouant sur les variations de gabarits. Cela permettrait aussi une meilleure transition entre les divers typologies des quartiers environnants.

La Commission s'interroge, par ailleurs, sur la question des bâtiments traversants de 17 m ; des études montrent, en effet, qu'au-delà de 12m cela entraîne une consommation d'énergie plus importante.

2.

La Commission trouverait intéressant de prendre en compte, dans la réflexion de ce PPAS, le passage de l'ancien lit du Leybeek, canalisé aujourd'hui. La mise en valeur de l'ancienne présence de l'eau permettrait de retrouver et de mettre en valeur les caractéristiques intrinsèques de cet ancien site marécageux et de gérer la problématique hydrologique en la mettant à profit dans l'aménagement global de cet îlot.

3.

L'inscription des zones constructibles et les prescriptions en termes de gabarits devraient être exprimées de manière à garantir des directives générales, tout en laissant une plus grande liberté aux architectes quant à la répartition des volumes construits, par l'application de variations de masse et de volume, par exemple : les prescriptions pourraient porter essentiellement sur la définition des gabarits maximum et les taux d'emprise au sol.

4.

Sur la question de la visibilité et du traitement des perspectives, la Commission est d'avis qu'il serait intéressant de garantir une meilleure visibilité de l'accès au parc public par un traitement adéquat du bâtiment situé avenue du Scheutbos, en regard de la rue Levallois-Perret.

De même, le bâtiment à l'angle de la rue de la Belle au Bois Dormant et de l'avenue du Scheutbos devrait être traité en tenant compte des perspectives qui y aboutissent.

5.

La Commission s'interroge sur la concrétisation des limites entre espace privé et espace public, tant du parc lui-même que de ses accès à partir de l'espace public :

d'une part, elle pense qu'il faut éviter de créer un passage trop étroit vers le boulevard Edmond Machtens ;

d'autre part, il faudrait clarifier (dans les prescriptions ?) comment se structurera l'espace public intérieur. A ce stade, elle craint, en effet, une semi-privation de cet espace intérieur.

Et enfin, il s'agira d'affirmer les accès à l'espace vert public en intérieur d'îlot, en continuité avec l'espace public extérieur (par exemple, en jouant sur le choix des matériaux).

6.

Sur la question de la mobilité, la Commission estime qu'il manque une réflexion globale visant à libérer l'espace public : des propositions alternatives en matière de parking, par exemple, devraient être analysées.

Elle attire l'attention, par ailleurs, sur la nécessité d'une bonne gestion de la conception d'entrée et de sortie des parkings de ces immeubles par le biais des permis d'urbanisme, de façon à en limiter l'impact sur le quartier.

7.

Enfin, la Commission regrette l'absence de coupes transversales qui auraient augmenté la compréhension du projet et du profil du terrain de cet aménagement.