

PPAS DOSSIER DE BASE**MOLENBEEK****Avis de la Commission régionale de développement
relatif au dossier de base du PPAS****PORTE DE NINOVE****11 juin 1998**

Considérant la situation des îlots repris au dossier de base en périmètre d'intérêt régional N° 9 (PIR) au PRD, affecté aux logements, aux bureaux, aux commerces, aux entreprises artisanales et industrielles, aux équipements d'intérêt collectif et aux espaces verts ;

Considérant que les prescriptions du PRD précisent que :

- la superficie de planchers affectée aux bureaux est limitée à 30.000 M² ;
- la superficie de planchers affectée aux logements ne peut être inférieure à 50% de l'ensemble des superficies de planchers à réaliser dans le périmètre ;
- un espace vert public d'une superficie minimum d'un hectare doit être aménagé ;
- la composition urbaine de l'ensemble vise à recréer un quartier mixte, articulation entre les deux rives du canal.

Considérant que les déficiences actuelles du territoire concernent :

- la présence de chancres urbains et de bâtiments à fonction économique désaffectés ;
- la qualité médiocre du bâti et des espaces publics, réclamant une rénovation et une restructuration complète ;
- le manque de point de repère marquant le paysage ;
- la présence d'une activité commerciale monofonctionnelle liée à l'automobile et générant de nombreuses nuisances en l'absence de fonctions économiques structurantes générant des emplois stables.

Considérant la volonté communale de trouver une solution à la déstructuration de ce quartier en y favorisant un développement équilibré de différentes fonctions tout en préservant la mixité fonctionnelle caractéristique du quartier (logements, entreprises, bureaux, espace vert) ;

Considérant que le dossier de base tente de répondre à ces impératifs en prévoyant :

- la valorisation du site situé entre les limites communales et le canal par une restructuration et un nouveau découpage des îlots, une présence renforcée du logement, le maintien des entreprises existantes et de leur potentiel de développement futur ;
- le maintien et le renforcement du logement dans les îlots situés le long de la rue Ransfort ;
- le développement d'éléments clés, notamment par le revalorisation de l'image du canal, la création d'un espace vert de 1 hectare et la réalisation d'immeubles de bureaux sur les îlots situés de part et d'autre de la chaussée de Ninove de manière à renforcer l'entrée du quartier.

Considérant que le dossier de base prévoit une surface de logement de 40.400 M², soit 45,3% de la surface globale de planchers couverte par le plan, ce qui constitue une dérogation au PRD ;

Considérant que le dossier prévoit cependant une nette augmentation du logement qui se chiffre actuellement à 11.400 M² ;

Considérant que les charges d'urbanisme prévues pour la construction des bureaux seront affectées à la création de logement sur le site, ce qui garantit la réalisation effective d'une partie de ce projet ;

Considérant que le dossier de base respecte l'esprit du PRD dont l'intention est de valoriser le lieu et de lui donner une nouvelle impulsion de développement tout en respectant son caractère mixte ;

Avis favorable sur l'opportunité de la dérogation.

**Observations de la Commission Régionale de Développement
sur le dossier de base du PPAS « Porte de Ninove » à Molenbeek**

Considérant l'existence de chancres et de bâtiments désaffectés au sein de plusieurs îlots situés dans les limites du plan ;

Considérant qu'il faut donner toutes les chances à la mise en route d'un processus de rénovation du quartier ;

Considérant qu'à cet égard, les prescriptions du dossier de base relatives à la zone d'industries urbaines doivent permettre l'implantation d'entreprises de différents types, sans fermer la porte au logement ;

Considérant que la réalisation de bureaux prestigieux peut être à l'origine d'une valorisation de l'image de ce site ;

Considérant le projet de réaménagement de la Porte de Ninove ;

Considérant que le réseau vert est une option du PRD ;

La Commission émet les observations suivantes :

- la zone d'industries urbaines ne devrait pas limiter l'affectation économique potentielle aux seules *entreprises industrielles, artisanales, de production, de manutention, de transformation de bien meubles et de haute technologie*, mais devrait rester ouverte à d'autres types d'entreprises (de service, p.e.) pour autant qu'elles ne constituent pas une gêne pour l'habitation proche et présentent une forte valeur ajoutée à l'hectare ;
- la réintroduction de logements dans l'îlot situé entre le quai de l'Industrie et la rue Heyvaert devrait être envisagée comme affectation possible dans la partie de cet îlot repris en zone d'industries urbaines. Cela améliorerait la sécurisation du lieu et ne fermerait pas la porte à des projets qui iraient dans le sens d'une rénovation et revalorisation du site ;
- l'aménagement du parc et des voiries doit s'intégrer dans le projet régional de réaménagement de la Porte de Ninove. De plus, l'aménagement du nouvel espace vert devrait être d'une grande qualité et considéré dans sa liaison avec le canal proche. Il est regrettable, en effet, qu'aucune proposition ne soit faite pour le relier, au bénéfice de la circulation piétonne, aux rives du canal qui constituent d'ailleurs un axe régional du réseau vert ; une possibilité serait, par exemple, la récupération de l'espace du Quai de l'Industrie au minimum par des aménagements de la voirie privilégiant la circulation piétonne ;
La localisation de ce nouvel espace vert mériterait qu'on lui accorde un statut régional ;
- le remaniement des voiries (remise en parallèle à l'écartement normal) à proximité du pont devant la rue Delaunay permettrait de réaligner trottoirs et façades des îlots en bordure. Pour la sécurité des usagers, les arrêts de transport en commun devraient être déplacés dans la zone piétonnière ou dans la chaussée de Ninove (avancée de trottoir) ;
- les bâtiments destinés à abriter les bureaux doivent assurer une composition symétrique de part et d'autre de la chaussée de Ninove et de qualité architecturale dans la perspective des différents axes de circulation existants. Le PPAS devrait laisser plus de souplesse aux choix architecturaux ultérieurs et n'indiquer qu'une surface capable et un nombre de M² ne dépassant pas ce qui est prévu.
Ces immeubles forment, en effet, un îlot trop isolé. La CRD souhaite que ces bâtiments suivent l'alignement de façon à créer un meilleur raccord visuel avec le tissu urbain existant. Le fait que la limite communale avec la Ville de Bruxelles ne permet pas d'envisager une telle solution n'est pas un argument valable pour un projet qui constitue un pôle symbolique exceptionnel pour l'ensemble de la Région ;

- il a été constaté que le nombre de places de parkings ainsi que les charges d'urbanisme relatives aux 30.000 M² de bureaux à construire ne seront précisées que lors de l'octroi du permis d'urbanisme. Ces aspects conditionnent la viabilité économique du projet et ont une influence sur la mobilité du quartier. Ils devraient donc être étudiés dans le projet définitif ;
- la présentation du dossier de base comprend quelques faiblesses dans son analyse des situations de droit et de fait. La jointure avec les PPAS des communes limitrophes n'est pas explicite, et le document manque de façon générale de commentaires et d'analyses détaillées, par rapport aux constats ou éléments avancés. Par ailleurs la traduction néerlandaise est de piètre qualité.