

Citydev

Mission de consultation participative

Compte rendu Moment collectif (visite de site et échange sur le projet) – LionCity
24 juin 2021

Liste de présence : +- 33 participants

Nom	Prénom	Titre
Coeurnelle	Didier	Habitant
Van Assche	Steyn	Asbl BRAL
Boggiano	José	Habitant
Moureaux	Isabelle	Constats asbl / Habitante
Larcin	Lionel	Habitant
Tierens	Régine	Habitante
Ballon	Roos	Habitante
Van Rossem	Pascal	Habitant
De Wit	Sam	Association
Schmitt	Gaspard	Association La Rue
Iyi Dogan	Claude	Habitant
Mrabet	Abdelilah	Habitant
	Christophe	Habitant
De Wolf	Chiara	Habitante
Tielemans	Joeri	Habitant
Gilain	Francoise	Association Molenbabbel
Ernst	Gaeten	Habitant
Alin Teclu	Codrat	Habitant
Roman	Lucia-Madalina	Habitant
Barighah	Youness	Habitant
Patinet	Isabelle	Habitante
El Jaidi	Khalid	Habitant
Sanchez	Mounir	Habitant
Izmar	Siham	Habitante
Dantes	Cristina	Habitante
Colleau	Sabine	Habitante
Pecci Boriani	Paolo	Habitant
	Khalil	Habitant / conseiller communal PS
Hidalgo	Axel	Commune Molenbeek
Biawir	Laura	Logement Molenbeekois
Vander Ghinst	Muriel	Logement Molenbeekois

Litt	Benoit	Espace Catastrophe
Magis	Catherine	Espace Catastrophe
Harchies	Lisa	Espace Catastrophe
Penneman	Isabelle	citydev.brussels
Perrini	Stephanie	citydev.brussels
Wellens	Céline	citydev.brussels
Vanhelder	Anne-Sophie	Citytools
Hemeleers	Nicolas	CityTools
El Makhokhi	Laïla	CityTools

Cadre de la réunion :

- 18h00 : Visite du site Delhaize
- 19h00 : Introduction par Citydev et présentation du projet LionCity par CityTools
- 19h30 : Forum de discussion et introduction de la nouvelle occupation temporaire Espace Catastrophe
- 20h00 : Moment convivial sur l'esplanade de l'Espace Catastrophe

Discussions :

- 1) Comment gérer le zonage du site ? Quel type d'industrie pouvons-nous retrouver sur le site ?
- 2) Y a-t-il une place pour les menuisiers ?
- 3) Pouvons-nous espérer que la logistique se fasse par la voie ferrée existante, comme avant ?

- 1) Le projet LionCity sera un projet mixte avec des ateliers aux rez-de-chaussées et des logements aux étages. Différents types d'activités économiques seront possibles avec des superficies différentes (allant de 50 m² à 500 m² – et quelques ateliers de 1000 m²).
Nous voulons respecter le tissu urbanistique existant tout en combinant plusieurs fonctions. L'enjeu est d'éviter les conflits d'usage (nuisances sonores, ...) et de voir les possibilités afin de concilier au mieux les différentes fonctions.
- 2) Oui c'est possible, il y a également des menuisiers présents sur le site de Greenbizz par exemple. Le projet propose différents volumes d'ateliers pour permettre ce type d'activités. Il faudra bien réfléchir à l'articulation des différentes fonctions (logements, équipements, ...) pour maintenir un bon équilibre sur le site.
- 3) Les voies resteront comme élément de patrimoine mais ne sera pas un axe logistique en tant que tel mais sera valorisé au sein du projet.

Quel sera le niveau de densité ? Pouvons-nous nous attendre à un mouvement de population ? Actuellement, le quartier est calme et apaisé.

- L'équipe de projet a eu la volonté d'avoir une réflexion à ce sujet. Bien conscient que le projet s'insère dans un tissu existant. C'est également une volonté régionale de tenir compte des densités.

Nous faisons par exemple usage d'un indice de densité (coefficient d'occupation des sols (COS) divisant la surface de plancher/surface de terrain). A titre d'exemple :

- Les Tour Machtens ont un indice de 3,5
 - Logements Molenbeekoïes ont un indice de 2,5
 - Le projet LionCity a un indice de 1,4. Un coefficient plus bas, afin de diminuer la densité.
- Une autre volonté est de travailler sur la perméabilité des espaces, leur respiration. Le projet prévoira un minimum de 25% d'espaces verts et 50% d'espace non-bâti.

Il est bien que le ratio soit à 1,4 mais il ne s'agit pas que de l'occupation du sol mais aussi de l'augmentation de la population que les logements engendreront.

- Il y a effectivement un équilibre à garder à l'échelle du projet mais aussi sur une échelle plus large, à l'échelle de la Région.
- Il est important de réfléchir aussi à ce qu'on ne construit pas. Le site de la Gare de l'Ouest par exemple, aujourd'hui inaccessible, sera bientôt un espace ouvert et accessible.
- Point important : il faut que la vision globale soit en équilibre.

Est-ce qu'un accompagnement social est prévu avec les Tour Machtens ? Ce site se trouve dans une des poches d'indicateur élevé en termes de chômage etc, Pourquoi ne pas mettre à l'emploi ces jeunes. Cela montrerait qu'il y a une volonté par rapport au public qui s'y trouve.

- Le Logement Molenbeekoïes effectue des rénovations au sein des tours de logements en parallèle avec une étude de faisabilité. Le but étant d'améliorer l'état des logements et la qualité de vie des locataires.
- Le Foyer Molenbeekoïes a changé de direction avec une nouvelle équipe depuis août 2019.
- Il y a en effet un taux de chômage et de décrochage scolaire élevé ainsi qu'une densité de population importante au sein des Tours Machtens et de Roovere.
- Une importante tranche d'âge entre 12-13 ans. Ces derniers n'ont pas toujours de quoi s'occuper et n'ont souvent pas accès aux équipements sportifs (clubs) par exemple car trop onéreux.
- Problème de deal au pied des logements, une occupation inappropriée et qui cause un sentiment d'insécurité auprès des habitants.
- Peu d'éducateurs de rue ; seulement 2 actifs sur tout le périmètre.
- Une maison de quartier ou un pôle de rencontre au sein du projet LionCity ?

Quid du logement ? Il y a un manque de logements abordables, qualitatifs et adaptés aux familles dans le quartier. Quels seront vos critères pour garantir la qualité des logements ?

- *Réponse par Logement Molenbeekoïes* – L'objectif est d'améliorer la qualité de vie des locataires et faire une remise aux normes des appartements (construction date des années 1970). C'est l'occasion d'offrir une intervention complète (acoustique, électricité, ...).
- Les normes de dimensions des logements aujourd'hui sont différentes de ceux du passé. Notre patrimoine en termes de logements connaît un grand manque de logements de grandes tailles.
- La rénovation des logements Ghandi, se trouve au stade de faisabilité.
- Depuis peu, le Logement Molenbeekoïes met un volet participatif en place.

Une évolution positive en termes d'occupation temporaire. La zone 1 sera occupée par l'Espace Catastrophe. Quid de l'occupation temporaire sur la zone 2 ? Jusque quand Delhaize compte rester ?

- Pas de réponse à ce stade. Nous estimons que Delhaize quittera les lieux vers 2022. Citydev.brussels lancera alors un appel à projet pour la zone 2.

Quelques autres remarques :

- Peut-être une réflexion à avoir sur le nom LionCity
- Étonnement par rapport à la lenteur du développement des projets urbanistiques à Bruxelles ... Dans ce cas-ci le projet à l'air de pouvoir se dérouler rapidement, en espérant qu'il se finisse en 2030.
- « Quant à l'aspect de densité de population dans le quartier, ce n'est pas vraiment le cas ici. S'il y a un endroit où il faut densifier et ajouter les logements sociaux : c'est ici ! Compte tenu de sa centralité et accessibilité en termes de mobilité. »

Suivi de la mission

- Une réunion publique aura probablement lieu en septembre afin de continuer à alimenter la réflexion sur le projet et de répondre à la demande des habitants de rester impliqués dans ce processus.