

**Commune de
Molenbeek-Saint-Jean
Monsieur Paul LEMAIRE
Service de l'Urbanisme
Rue du Comte de Flandre, 20
B – 1080 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 34.394
N/Réf : AVL/KD/MSJ-2.134/s.429
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue du Scheutbosch, 2.
Démolition d'une maison unifamiliale et construction d'un immeuble à appartements.

En réponse à votre lettre du 7 février 2008, en référence, reçue le 11 février, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 20 février 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande soumise à l'avis de la CRMS porte sur l'obtention d'un permis d'urbanisme pour la démolition d'une maison unifamiliale (R+1+T) qui date d'avant 1932 et la construction d'un immeuble de 20 appartements (R+6).

La maison, qui émerge au périmètre de protection du site classé du Scheutbos, est construite en briques sous une toiture en bâtière. Située en face du "Parc du Scheutbosch", elle est flanquée d'une annexe latérale tandis que du côté est, le pignon aveugle témoigne de l'intention initiale qu'elle termine un alignement de maisons mitoyennes.

La démolition de la maison est invoquée en raison du non respect de la hauteur sous corniche requise dans le PPAS dans lequel elle s'inscrit, une stabilité relative ne permettant pas une surélévation et des équipements techniques devenus obsolètes.

Elle serait remplacée par un immeuble construit en continuité avec ceux en cours d'exécution sur l'angle du boulevard Mettwie et de la rue du Scheutbosch (gabarit : R+6, toits plats, expression architecturale, matériaux) et sur lequel la CRMS avait émis une série de remarques en sa séance du 20 décembre 2006.

Parmi ses remarques, la Commission avait estimé dans cet avis que si le gabarit R+6 se justifiait en alignement du boulevard Mettwie, il était exagéré à l'angle du boulevard et le long de la petite rue du Scheutbosch qui constitue une zone tampon entre le boulevard et le Scheutbos classé. Cet immeuble constituant un des fonds de perspective du site classé, la CRMS demandait de le concevoir comme un volume de transition entre ceux du boulevard et ceux de la rue pour préserver autant que possible l'échelle du site et éviter de créer de fortes ruptures urbanistiques, ne mettant pas en valeur le site classé.

Le présent projet s'inscrit entièrement dans la logique des immeubles en construction, tant au niveau de leur volumétrie et gabarit, qu'au niveau de leur expression architecturale. Il sollicite deux dérogations dont l'une porte sur le nombre d'emplacements de parking (18 en lieu et place des 20 prescrits dans le PPAS). La seconde concerne la volumétrie du nouveau bâtiment. En effet, le PPAS impose une réduction graduelle, le long de la rue du Scheutbosch, du nombre de niveaux, passant de 6 à 3, afin de marquer la transition vers un gabarit de maisons unifamiliales. Le PPAS n'ayant pas tenu compte du

parcellaire existant et la largeur du terrain (20,50m), étant insuffisante pour respecter cette prescription, les auteurs de projet ont pris le parti d'aligner le gabarit de l'immeuble sur celui formant l'angle Mettewie-Scheutbosch, soit de maintenir 6 niveaux sur la totalité de sa largeur. La contrainte du PPAS serait ainsi reportée sur le bâtiment suivant, contre leur pignon aveugle.

Pour plusieurs raisons, la CRMS ne peut souscrire au projet.

D'une part, les motifs invoqués (dont celui du gabarit alors que le nouvel immeuble serait bien au-delà!) pour justifier la démolition de la maison sont peu convaincants. La CRMS estime qu'elle témoigne encore du paysage rural du quartier du Scheutbos. D'autre part, la C.R.M.S. constate que ses remarques formulées dans l'avis relatif à la construction de l'immeuble d'angle (Mettewie/Scheutbosch) n'ont pas été suivies.

Par conséquent, si la démolition de la maison et la construction de l'immeuble se confirmaient, ce qu'elle n'encourage pas, la C.R.M.S. réitère les remarques qu'elle avait déjà formulées dans son avis relatif à l'immeuble d'angle. Elle demande dès lors de :

- réduire le gabarit du futur immeuble, conformément aux prescriptions du PPAS qui prévoit une différence de gabarit entre les constructions du boulevard de Mettewie et celles de la rue du Scheutbos;

- revoir l'interface entre la nouvelle construction, la zone de protection du Scheutbos et les autres constructions existantes dans la rue qui constitue une zone de transition entre le boulevard Mettewie et le site classé proprement dit;

- planter la totalité de la zone de recul, hormis l'accès aux logements et l'accès au parking souterrain.

- Dans ce contexte, la Commission relève que l'implantation d'un parking le long du "Parc du Scheutbosch" ne contribue pas non plus à améliorer cette zone de transition que constitue la rue du Scheutbosch vers le site classé. Elle invite la Commune à envisager ce type d'interventions dans le cadre d'une réflexion globale sur le site.

- Enfin, la CRMS s'interroge sur le tracé modifié de la rue du Scheutbosch tel qu'il figure sur certains plans. Ceci ne semble pas adéquat par rapport au site classé.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président