

**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 : 34.572
N/Réf : AVL/KD/MSJ-2.134/s.444
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 8 octobre 2008, en référence, reçue le 13 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 29 octobre 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

Historique du dossier

En sa séance du 20 février 2008, la CRMS était invitée à se prononcer sur la démolition d'une petite maison unifamiliale qui émerge au périmètre de protection du site classé du Scheutbos, et sur la construction d'un immeuble de 20 appartements (R+6). Ce projet est soumis aux prescriptions du PPAAS du Quartier Scheutbosch-bis 3.1 qui a été approuvé le 8 octobre 1992 par la Commune.

La CRMS, qui regrettait la démolition de la maison (qui date d'avant 1932) car elle témoigne encore du paysage rural du quartier du Scheutbos, avait émis un avis défavorable sur la construction de l'immeuble en raison notamment de son gabarit excessif et de son expression architecturale.

Précédemment, elle avait déjà formulé une série de remarques lors de la demande d'avis concernant la construction de l'immeuble qui forme l'angle avec le boulevard Mettewie (avis du 20/12/2006) dans la continuité de laquelle s'inscrit l'immeuble de la rue du Scheutbos.

En effet, si le gabarit R+6 se justifie en alignement du boulevard Mettewie, la CRMS estime qu'il est 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.

Nouveau projet

Aujourd'hui, une nouvelle demande est soumise à l'examen de la CRMS pour avis. Le projet a été légèrement modifié et un rapport d'incidence, réalisé dans le cadre d'une demande de permis d'environnement (20/03/2008), est joint au dossier.

Le nouveau projet raccourcit la longueur de la façade dès le 5^e étage et prévoit la construction du 6^e étage en retrait des niveaux inférieurs. Quelques modifications ont également été apportées à la mise en oeuvre des matériaux.

Avis de la CRMS

La Commission constate que hormis la nouvelle articulation en gradins prévue à l'extrême droite de l'immeuble, le gabarit reste identique à celui de l'immeuble qui borde le boulevard Mettwie, contrairement au PPAS qui prévoit une différence de 2 à 3 mètres entre le front bâti du boulevard Mettwie et celui du premier immeuble à construire dans la rue du Scheutbos.

La CRMS réitère donc sa demande de respecter le PPAS et, par conséquent, de réduire d'au moins un niveau le gabarit du futur immeuble sur toute sa longueur. Les techniques qui seraient reportées en toiture ne pourront en aucun cas être visibles depuis le site classé ou s'ajouter au-dessus du 5^e niveau.

La Commission réitère également sa demande de planter la totalité de la zone de recul, hormis l'accès aux logements et l'accès au parking souterrain, pour assurer une bonne transition avec la zone de parc qui lui fait face et le site classé en fond de perspective.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); A.A.T.L. – D.U.