

Ministère de la Région de Bruxelles-  
Capitale  
A.A.T.L. – D.U.  
Monsieur François TIMMERMANS  
Fonctionnaire délégué  
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1

**B – 1035 BRUXELLES**

V/Réf : 12/pfd/481390  
N/Réf. : AVL/kd/MSJ-2.173/s.535  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Angle chaussée de Gand / rue du Comte de Flandre. Construction d'un ensemble de 8 logements passifs et d'une surface commerciale dans le cadre du contrat de quartier « Cinéma Belle-vue ».  
**Permis d'urbanisme** (Dossier traité par Mme I. Van Den Cruyce)

En réponse à votre lettre du 6 mars 2013, réceptionnée le 8 mars, nous vous communiquons les **remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en séance du 3 avril 2013, concernant le projet. Celui-ci a également été examiné lors de la séance plénière du 30 janvier dernier à la demande de la Commune.

***Les remarques et recommandations de la CRMS concernent les aspects suivants du dossier :***

- ***Respect de l'alignement et adoption d'une forme urbanistique cohérente: l'immeuble ne serait pas implanté à l'alignement sur l'angle (contrairement à ce qui est prévu par le PPA Place Communale) mais serait en retrait de celui-ci. En d'autres mots : le cours de la petite Senne serait construit tandis que l'angle serait dégagé. L'immeuble présenterait une forme trapézoïdale tronquée découlant de la forme de la parcelle investie (le cours d'eau) et de la volonté de dégager une perspective visuelle plus importante vers la maison communale. Ces options ne sont pertinentes ni du point de vue de la scénographie urbaine, ni du point de vue de la cohérence urbanistique. La CRMS demande de les abandonner en faveur d'un immeuble construit à l'alignement et s'étendant donc également sur la parcelle située à l'angle de la chaussée de Gand avec la rue Comte de Flandre, conformément au PPA Place Communale ;***
- ***Point de repère urbain : le projet mise sur un effet « landmark » qui découle des partis architecturaux poursuivis. Cet effet serait redondant étant donné la présence d'un autre bâtiment « focal » en vis à vis des parcelles concernées. On évitera donc soigneusement le geste architectural au profit d'une construction robuste et compacte, soutenant le tissu urbain néoclassique existant, et qui respecte les réglementations urbanistiques en vigueur***

***ainsi que les prescriptions du PPA Place Communale ;***

- ***Affectation : la Commission décourage le développement d'une activité commerciale sur deux niveaux et demande que cette affectation se limite au rez-de-chaussée.***

### **Contexte et demande**

La demande concerne deux parcelles situées dans la zone de protection de la maison communale de Molenbeek-Saint-Jean, classée comme monument par arrêté du 13/04/1995, ainsi que dans celle de l'ancienne manufacture Ajja, classée comme monument par arrêté du 25/09/1997. Elles sont également situées à proximité directe de l'ancien cinéma Forum sauvegardé comme monument par arrêté du 27/03/1997 ainsi que sur le tracé de l'ancien lit de la Petite Senne.

La parcelle de droite (n°416 A) offre une forme particulièrement inhabituelle résultant du fait qu'elle occupe le tracé du lit de l'ancien cours d'eau. L'autre (n°337 C4) rattrape l'alignement au carrefour de la rue du Comte de Flandre et de la chaussée de Gand.

Ces deux parcelles ont déjà fait l'objet de demandes de réaménagement depuis 2002, notamment dans le cadre de la restauration de l'ancienne manufacture Ajja et de ses abords. La CRMS a donc déjà rendu plusieurs avis à ce propos (cf. séances des 23/01/2002, 04/12/2002, 26/05/2004, 20/04/2005). Ses principales remarques formulées précédemment, de manière récurrente, portaient notamment sur les aspects suivants :

- ne pas morceler les projets de réaménagement de cette zone, dans la mesure où l'aménagement des abords de l'ancienne manufacture classée est en rapport direct avec l'aménagement de la placette et celui de l'angle de la chaussée de Gand avec la rue Comte de Flandre ;
- privilégier un traitement fermé de l'îlot, surtout à l'angle de la rue Comte de Flandre avec la chaussée de Gand ;
- conserver à l'îlot une cohérence extérieure par rapport aux anciens axes et compléter adéquatement l'alignement de la rue Comte de Flandre,
- porter une attention particulière au traitement des pignons et reliquats du tissu industriel ancien.

Ces remarques n'ont, pour l'instant, pas été rencontrées comme en témoigne l'aménagement actuel, dépourvu de cohérence globale : ouverture de l'angle de la rue Comte de Flandre avec la chaussée de Gand, aménagement d'un espace public posant des problèmes de perspectives, d'échelle, de lecture et de hiérarchie des voiries, vaste dégagement sur les murs mitoyens de l'ancien tissu industriel bordant la petite Senne ainsi que sur le pignon aveugle du n°20 de la rue Comte de Flandre qui est resté non construit, etc.

La présente demande de permis d'urbanisme porte sur le reste des deux parcelles encore non réaménagées, à l'angle de la rue Comte de Flandre et de la Chaussée de Gand. Elle propose la construction d'un immeuble de commerce et de logement (contrat de quartier « Cinéma Belle-Vue »). L'immeuble viendrait s'accoler au mitoyen des deux immeubles successifs situés au n°35 de la chaussée de Gand.

Il s'agirait d'un immeuble passif de type R + 5 + toiture plate. Des commerces occuperaient le rez-de-chaussée, éventuellement en duplex avec le premier étage, ou bien des bureaux prendraient place dans ce niveau tandis que des logements sont prévus dans la partie supérieure du bâtiment.

Concernant les matériaux, le projet prévoit un revêtement de façades en panneaux métalliques plissés perforés thermolaqués avec isolant (PIR ou autre), à l'exception des évidements

correspondant aux terrasses qui seraient enduits. Les châssis sont prévus en bois (mélèze), triple vitrage.

### **Avis de la CRMS**

La Commission constate que le projet tel que proposé ne permettra malheureusement pas de rendre sa cohérence à cet angle de rue ni de rencontrer les remarques formulées précédemment par la CRMS. Il gagnerait à être revu à la lumière des remarques et recommandations formulées ci-dessous.

#### 1) Forme tronquée de l'immeuble et non-respect de l'alignement

L'immeuble projeté présente une forme trapézoïdale irrégulière. Celle-ci découle en partie du fait qu'il se développe uniquement sur la parcelle (416 A) et suivant le tracé de celle-ci.

La Commission ne comprend pas ce parti et souligne qu'il serait d'ailleurs nettement plus opportun (tant d'un point de vue rentabilité que d'un point de vue urbanistique) de développer l'immeuble également sur la parcelle de l'angle (337 C4). La construction sur les deux parcelles permettrait à la fois d'inscrire, comme il se doit, et comme prévu par le PPA Place Communale (cf. annexe), l'immeuble à l'alignement et de lui conférer une forme cohérente, contribuant à refermer l'angle, et cadrer adéquatement la perspective depuis la chaussée vers l'hôtel communal et sa coupole.

En effet, contrairement à ce qui est affirmé, le parti pris d'accentuer encore davantage la forme irrégulière de l'immeuble en « cassant » la façade longeant la rue Comte de Flandre, ne permet pas de dégager une perspective visuelle plus importante vers la maison communale classée. Force est de constater que ce choix aurait pour seul effet d'élargir les vues vers le pignon latéral aveugle de la maison située au n°20 de la rue du Comte de Flandre. Cette option du projet est donc infondée et la Commission demande de l'abandonner.

***En regard du rôle structurant essentiel joué par les immeubles d'angle dans la trame urbaine et en regard également du fait que la forme tronquée choisie pour le futur immeuble n'est ni justifiée ni cohérente sur le plan urbanistique, la Commission préconise de revoir le projet de manière à inscrire le futur immeuble à l'alignement et de lui conférer une forme intelligible et robuste.***

***Cela s'avère d'autant plus important que ce morceau de ville a déjà beaucoup souffert d'aménagements peu judicieux qui lui ont fait perdre sa lisibilité.***

***Ce faisant, la possibilité de reconstituer un alignement le long de la rue du Comte de Flandre entre cet angle reconstruit et le n°20 ne serait pas irrémédiablement compromise (éventuellement à l'aide d'un alignement d'arbres palissés au niveau de la placette).***

***La construction du pignon du n°20, actuellement en attente, devrait dans ce cadre et tel que prévu par le PPA être également envisagée.***

#### 2) Effet « landmark » et non-intégration dans le tissu urbain néoclassique

La Commission constate que par sa différenciation de gabarit, de typologie et d'expression, le futur immeuble s'imposerait comme un nouveau landmark dans le quartier.

En effet, au lieu de respecter le PPA Place Communale préconisant à cet endroit des immeubles de type V4 (R+3+toiture à versants), le projet y prévoit un immeuble de R + 5 + toiture plate, fort éloigné des prescriptions recommandées tant en termes de typologie que de gabarit.

L'immeuble dérogerait de surcroît aux réglementations du RRU, notamment au niveau de la hauteur de sa façade avant ainsi que la hauteur et le retrait de sa façade arrière.

***La CRMS est défavorable à ce parti d'autant que l'immeuble récemment construit sur l'angle opposé (occupant tout l'îlot formé par les rues F. Brunfaut, des Mariniers, Cheval Noir et la Chaussée de Gand) a précisément été conçu pour jouer un rôle focal.***

***Elle demande d'opter pour un immeuble qui évite le geste architectural et s'intègre davantage dans le tissu urbain néoclassique existant, de par un gabarit et des caractéristiques conformes aux prescriptions urbanistiques et aux objectifs de la Commune décrits dans le PPA Place Communale.***

Il conviendra, dans ce cadre, de réduire le gabarit général de l'immeuble et d'adopter une typologie de toiture à versants. L'expression et le choix des matériaux à mettre en œuvre gagnerait également à être revus dans le même sens : préférer un enduit clair sur isolant au revêtement métallique projeté.

Enfin, certains aspects de composition pourraient être sensiblement améliorés : abandon des évidements (terrasses encastrées) en particulier celui du dernier niveau qui déstructure l'angle ; localisation plus appropriée de l'entrée des logements sur une des deux façades principales (plutôt que de la confiner dans un recoin de la façade arrière et de la priver de toute lisibilité).

### 3) Affectation

Le projet entrevoit la possibilité de développer le commerce en duplex sur le rez-de-chaussée et le premier étage. La Commission souligne que, de manière générale, elle décourage ce type d'occupation au profit du logement et demande de limiter les commerces aux seuls rez-de-chaussée.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. VAN DESSEL  
Vice-Président

C.C. :

A.A.T.L. – D.M.S. : M. H. Lelièvre (par mail Mme M. Vanhaelen, M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger et M. H. Lelièvre)