

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Benoit PERILLEUX
Directeur – Chef de service
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 12/pfd/660939
N/Réf. : AA/MSJ20213_625
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Avenue du Port, 12-14 - Siège KBC
PERMIS D'URBANISME : démolition des immeubles de bureaux existants et construction
d'un ensemble de logements, comprenant un hôtel, des bureaux, un équipement collectif et des
commerces. **Avis de la CRMS.****

En réponse à votre courrier du 06/08/2018, reçu le 7/08/2018, nous vous communiquons l'avis défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 22/08/2018.

Demande

La demande concerne la démolition d'immeubles de bureaux existants (KBC III) et la construction d'un ensemble de logements, comprenant un hôtel, des bureaux, un équipement collectif et des commerces. Le projet mixte de reconstruction ne concerne pas la partie de l'îlot comprise entre la rue Picard et le prolongement de la rue Le Lorrain.

Le projet se présente sous la forme d'un immeuble long à front de la rue Bouvier (parallèle à l'avenue du Port) et de trois immeubles isolés (immeubles 1,2 et 3) au long de l'avenue du Port. L'immeuble 1 est prévu à l'alignement rue Van Meyel, les deux autres à l'alignement de l'avenue du Port. L'ensemble est séparé par un jardin collectif sur dalle.

Un sous-sol à usage de parking et caves occupe la totalité du site, en ce compris le jardin collectif ; il se raccorde au parking de la partie de l'îlot non concernée par le projet (vers Picard). L'immeuble 1 (R+12) est à usage d'hôtel (partie basse) et de logements (partie haute). L'immeuble 2 (R+12) est à usage de logement avec crèche et commerce au rez. L'accès aux logements s'organise par l'arrière. L'immeuble 3 (R+12) est à usage de bureaux (partie basse) et de logements (partie haute). L'immeuble long (R+3 + recul) est exclusivement à usage de logements; les entrées s'organisent côté rue et jardinets privatifs à l'arrière. Chaque immeuble a sa propre image architecturale. Un pont commun cependant, la répétitivité des pleins et vides par immeuble, quelle que soit la fonction rencontrée.

Contexte

Le terrain est en ZICHEE et est bordé d'un espace structurant. L'avenue du Port pour cette partie n'est pas en ZICHEE, mais le PRDD définitivement approuvé le 12/07/2018 reprend cette partie comme « Périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine » (PEMVP) destiné potentiellement à devenir des ZICHEE lors de la prochaine révision du PRAS. (Page 84 du PRDD, carte et texte). Le projet intervient partiellement dans la zone de protection de la Société des Entrepôts de Bruxelles, construit en 1924 au 26-32 Van Meyel (sont classés comme monument, les façades et toitures ainsi que la halle et sa verrière des bâtiments). Il est également situé à proximité de la Ferme des Boues,

construite en 1901-1904, (sont classés comme monument les façades à rue et les versants de toiture à rue) mais sa zone de protection ne s'étend pas de ce côté du canal.



Rappelons aussi que la CRMS a introduit une demande de classement de l'Avenue du Port le 19 janvier 2018. Celle-ci a été considérée comme irrecevable par le GRBC en vertu du CoBat, sans que la CRMS ne souscrive à cette interprétation juridique d'irrecevabilité.

Avis

L'îlot concerné fait partie d'un linéaire de +/- 400 m construit dans les années '90 par la KBC au long de l'avenue du Port. C'est le plus grand linéaire d'architecture d'allure post-moderne de Bruxelles, mais loin des préceptes de l'Ecole de la Reconstruction de la Ville Européenne qui s'opposait à ce type de monofonctionnalité. L'allure générale évoque une succession de palais. L'ensemble était exclusivement destiné aux bureaux (déjà en contradiction avec le PRD de 1995, qui voulait aussi y voir du logement). La réorganisation de la KBC permet de libérer des lieux qui pourront accueillir du logement, qui entretemps est passé de fonction faible à fonction forte.

Sous l'angle du patrimoine protégé, le projet ne soulève pas d'importantes remarques si ce n'est que la Société des Entrepôts de Bruxelles, avait bénéficié, lors de la construction de l'actuel immeuble KBC, d'un élargissement visuel de la rue, à proximité de l'avenue du Port, ce dont le nouveau projet ne tient pas compte. La perception de ce dégagement était toutefois neutralisée par une clôture, réalisée, elle, à l'alignement. La Ferme des Boues est quant à elle relativement éloignée et donc peu impactée.

Par contre, d'un point de vue urbanistique et considérant en outre le caractère patrimonial remarquable de l'Avenue du Port, la CRMS est défavorable au projet. La densité des constructions et la hauteur des gabarits R+12 (liées à la lourde charge de programmation), la rigueur et l'aspect monolithique de l'écriture architecturale, s'intégreront très difficilement à l'environnement urbain, tant pour ce qui concerne les quartiers arrières que pour ce qui concerne le skyline et la physionomie de l'avenue du Port. Les magnifiques vues vers le Canal et les nécessités d'une cohésion avec les quartiers existants devraient conduire à une révision profonde du projet tant en terme d'implantation, de gabarits que de vocabulaire architectural.

La CRMS apprécie par contre la volonté de prolonger la rue Le Lorrain jusqu'à l'avenue du Port à la jonction entre le projet et le reliquat de KBC III, si toutefois cette percée est vraiment publique, et donc accessible 24h sur 24.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. H. Lelièvre (DMS), I. Van Den Cruyce, J. Van Laethem (DU)