

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE  
**Madame Bety WAKNINE**  
Directrice générale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU : 12/PFD/668660  
Dossier traité par I. Van den Cruyce  
DMS : //  
N/réf. : AA/AH/MSJ20065\_628\_Picard\_LeLorrain  
Annexe : //

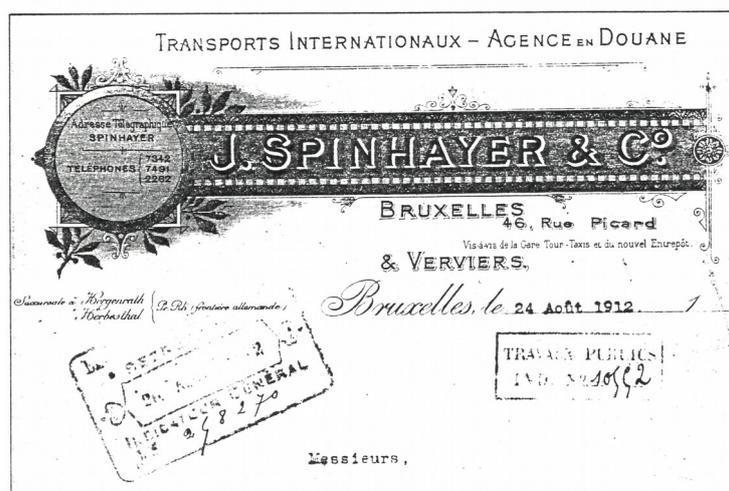
Bruxelles, le

Madame la Directrice générale,

**Objet :** MOLENBEEK-ST-JEAN. Rue Picard, 46-48 / rue Le Lorrain, 31-37. Anciens établissements Spinhayer. Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition / reconstruction d'un ensemble de logements, de commerces et de bureaux. Avis de la CRMS.

En réponse à votre courrier du 9 octobre 2018 sous référence, nous vous communiquons les remarques et les observations formulées par la CRMS en sa séance du 24 octobre 2018, concernant l'objet susmentionné.

Le projet concerne la parcelle traversant l'îlot depuis la rue Picard, 46-48 jusqu'à la rue Le Lorrain, 31-37, anciennement occupée par les établissements Spinhayer & C<sup>o</sup> firme de transports internationaux et agence de douane, maison fondée à Verviers en 1850 et établie à Molenbeek vers 1900.



Papier à lettre datée de 1912 - Inventaire visuel de l'Architecture Industrielle à Bruxelles, Molenbeek 3B, fiche 176

Suite à un incendie dans les années 1990, la parcelle avait conservé en place seuls la façade de la rue Picard ainsi que le rez-de-chaussée côté Le Lorrain, démoli depuis. Réalisée en pierre de taille

et pierre blanche, la façade conservée témoigne du lien étroit qui s'était développé à partir des années 1900 entre le complexe de Tour et Taxis, situé en face, et les activités douanières environnantes. Il s'agit d'un témoin significatif de la mémoire collective de l'ancien quartier portuaire.

La façade date d'avant 1932 et figure à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise. La parcelle est entièrement reprise en ZICHEE au PRAS.



Photo © Civa / St-Lukasarchief



Photo © BUP

L'évolution du dossier se résume comme suit :

- ensemble incendié dans les années 1990 ;
- 1998 : projet non réalisé portant sur la construction de l'ensemble de la parcelle ; avis CRMS du 20/01 et du 19/05/1999 ;
- 2006 : octroi de permis (n° 33.671) portant sur la construction d'un rez-de-chaussée traversant et de deux immeubles, dont un à l'arrière de la façade conservée ; avis CRMS du 22/06/2005 ; chantier débuté en 2010 mais arrêté au milieu du gros-œuvre ;
- 2015 : nouveau permis (n° 36.096) sur projet similaire ; avis CRMS du 10/09/2014 ; le chantier ne reprend pas pour autant.

Le site se présente actuellement comme un chantier abandonné au stade du gros-œuvre. Il comprend deux étages de sous-sol, le rez-de-chaussée et le premier étage non couvert. La façade historique est maintenue au moyen de chevalets et d'étauçons.

Le projet actuel vise le maintien de la façade historique rue Picard mais la démolition des autres éléments en place et la construction de deux immeubles de logements R+4 reliés entre eux par un espace vert commun aménagé sur le rez-de-chaussée commercial qui occuperait l'entièreté de la parcelle. Le complexe comprendrait également des bureaux, des commerces ainsi que deux niveaux souterrains de parkings (17 et 19 emplacements).

#### **Avis CRMS**

La Commission approuve les grandes lignes du projet et se réjouit que le terrain soit enfin reconstruit qu'après tant d'années, d'autant que le programme permet de rendre tout son sens à la façade de la rue Picard, dont le gros-œuvre ainsi que les grilles en fer forgé sont entièrement

conservés. En même temps cette opération renforcera la fonction de logement dans ce quartier en plein développement.

Afin de préserver la cohérence de la façade, la Commission demande d'y limiter les modifications au strict minimum et de conserver les allèges des trois baies centrales du rez-de-chaussée ainsi que les ferronneries encore présentes. Cette option constituera une plus-value pour le projet tant sur le plan architectural et esthétique que fonctionnel. A cette fin, la CRMS invite à organiser l'accès aux logements via l'entrée de droite et à aménager le rangement vélos ainsi que la première volée de l'escalier derrière les allèges conservées. Selon les dessins, ces zones seraient organisées derrière les grandes baies vitrées et seraient de ce fait trop exposées. L'accès au commerce (+ sortie de secours des logements) devrait se faire via l'ancienne porte cochère dans la travée de gauche.

La CRMS approuve le choix des menuiseries en bois ainsi que les divisions qui sont proposées pour les baies des étages mais elle conseille de respecter les divisions originelles des fenêtres de l'entresol (divisions en 4 - voir photo ci-dessus) et de recourir à des menuiseries de qualité en matériaux nobles, bois ou acier, pour les nouvelles portes d'entrée. Les nouvelles menuiseries devront être placées dans les batées originelles et non en retrait, comme figuré sur les dessins (fenêtres alignées au niveau de l'isolation intérieure) car le retrait, tel que proposé, nuirait particulièrement à la composition architecturale de la façade et à sa cohérence (au rez-de-chaussée le retrait atteint jusqu'à 50 cm).

Enfin, toutes les garanties devront être fournies pour assurer une restauration de la façade selon les règles de l'art, y compris les lettrages dorés sur l'entablement du rez-de-chaussée ainsi que sur l'acrotère.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

Ch. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à : BDU-DU : I. Van den Cruyce / J. Van Laethem  
BDU-DMS : H. Lelièvre, cellule Concertations  
COMMUNE : Sophie Kervyn = skervyn@molenbeek.irisnet.be