



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Perspective Brussels

Bureau bruxellois de la planification
Département Stratégie Territoriale
Rue de Namur 59
1000 Bruxelles

V/Réf. : JH/ia/200219 (corr. : Mathilde Berlanger)

N/Réf. : AA/AH/MSJ40033_635_PAD_PortedeNinove

Bruxelles, le 28-03-2019

Annexe : 1 dossier

Objet : MOLENBEEK-ST-JEAN – Porte de Ninove (Quais des Charbonnages, du Hainaut et de l’Industrie / Petite Ceinture / place et chaussée de Ninove / rues Ransfort et Delaunoy) - Examen du projet de Plan d’aménagement directeur (PAD) et du rapport d’incidences environnementales ▪ Avis de la CRMS

Monsieur le Ministre-Président,

En réponse à votre courrier du 26 février 2019, et conformément à l’article 30/5 §1 du CoBAT, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 13 mars 2019 au sujet du dossier sous objet.

En préambule, l’Assemblée souhaite mettre en évidence la difficulté, notamment en terme de moyens, d’être interrogée quasiment simultanément sur les 4 projets de PAD (Casernes, Porte de Ninove, Gare de l’Ouest et Mediapark), particulièrement lorsque le délai légal est de 30 jours.

Vu la hauteur des enjeux de revalorisation de ces sites à grande échelle (et le volume des dossiers), la CRMS estime que ces dossiers méritaient - au minimum - une visite sur place, avec les porteurs de projet, ainsi qu’une présentation des lignes directrices aux instances, préalablement aux demandes officielles d’avis. Cela a été organisé uniquement pour le projet Usquare. Ce PAD est également le seul intégrant des principes d’économie circulaire et de remploi des bâtiments existants, ce qui est regrettable pour les autres, dans une visée de développement durable.

La CRMS remarque, par ailleurs, que pour les PAD de la Porte de Ninove et de Mediapark, une partie du(es) projet(s) sont déjà en cours de réalisation, ce qui pose question quant au processus de consultation. L’Assemblée note enfin que les PAD permettent de nombreuses interventions que le PRAS et le RRU n’auraient pas permises mais que les volets réglementaires sont peu étayés par rapport aux volets stratégiques et parfois explicitement signalés comme indicatifs. Ils ne garantissent donc pas de cadrer suffisamment les développements de projets futurs.

I. CONTEXTE

Cette demande concerne le projet de Plan d’Aménagement Directeur (PAD) de la « Porte de Ninove », zone aujourd’hui peu attractive, et son Rapport d’Incidences Environnementales (RIE). Elle s’inscrit dans les orientations du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) approuvé le 12/07/2018, et se conforme aux termes de l’Arrêté ministériel du 8/05/2018 donnant instruction à procéder à son élaboration.

1/10



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le PAD concerne le territoire compris entre les quais du Hainaut et de l'Industrie, la Petite Ceinture, la place de Ninove, l'Institut des Arts et Métiers, la chaussée de Ninove ainsi que les rues Ransfort et Delaunoy. Son périmètre intègre les deux pavillons d'octroi de la porte de Ninove, classés comme ensemble, ainsi que l'ancienne sous-station électrique situé boulevard de l'Abattoir, classé comme monument, assortis de leurs zones de protection. Aux abords immédiats du périmètre se situent d'autres éléments patrimoniaux inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural tels l'ancienne brasserie Belle-Vue et l'Institut des Arts et Métiers, occupant le site des anciens abattoirs dont subsiste le mur d'enceinte. Intramuros se trouve la Tour à plomb, classée comme monument.

Le site comprend plusieurs espaces structurants définis par le PRAS et est partiellement couvert par une ZICHEE. Au niveau du PRDD, il appartient au territoire du Canal ainsi qu'au site prioritaire de développement n° 3 « quartier Heyvaert » (carte des grandes ressources foncières). Dans le Cahier des Cartes du PRDD, le périmètre figure :

- en zone patrimoniale (carte 7),
- sur un axe structurant patrimonial (carte 9),
- en zone prioritaire de verdoisement (carte 10),
- en promenade verte (carte 11),
- en maillage bleu (carte 13),
- en zone d'économie urbaine stimulée (carte 17).



Périmètre opérationnel du Pad - illustration issu du RIE (en haut à gauche)



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Biens protégés appartenant au périmètre avec leur zone de protection - © Brugis (en haut à droite)

Affectations du sol en vigueur selon le PRAS - illustration issu du RIE (image du bas)

Historique

A cheval sur les territoires de Bruxelles-Ville, de Molenbeek-Saint-Jean et d'Anderlecht, le périmètre correspond à l'une des articulations historiques entre le Pentagone, au droit du quartier néoclassique créé début XIXe siècle autour de la rue des Fabriques, et sa première couronne, anciennement appelé le Manchester belge. Le projet est ainsi situé à la croisée de grandes perspectives et de tracés historiques : axe structurant de la chaussée de Ninove, boulevards de la Petite Ceinture, rue des Fabriques, ainsi que la rue Heyvaert ou encore les tracés du canal et de la Senne.

Percée en 1816, avant le creusement du canal de Charleroi, la porte de Ninove devait prolonger la rue des Fabriques vers la chaussée de Ninove tracée la même année. En 1834, dans la foulée des travaux de la Petite Ceinture, fut aménagée la place de Ninove, ensemble remarquablement homogène entouré de maisons bourgeoises néoclassiques. Avec la création de l'octroi autour de Bruxelles, l'entrée de ville fut équipée à partir de 1835 de deux pavillons également néoclassiques, dessinées par l'architecte A. Payen fils et implantés au bord du Canal ouvert depuis 1832.

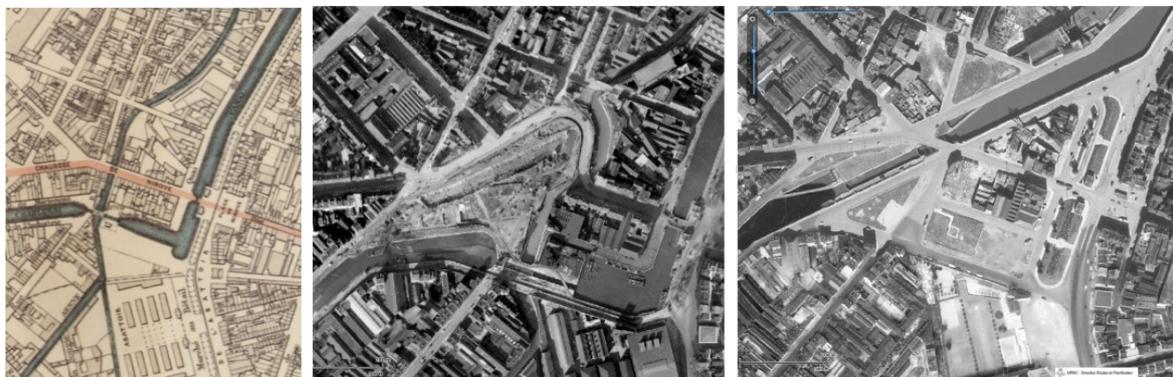


Porte de Ninove, pavillons d'octroi construits au bord du canal
© Delcampe.net



Écluse de la Porte de Ninove aménagée dans l'axe de la sous-station électrique, anciens abattoirs situées à droite © BUP

Au sud des pavillons, la voie d'eau décrivait un angle droit qui la liait au Canal vers Willebroeck. Suite à l'élargissement du Canal au début du XXe siècle, cet obstacle devenu impraticable pour les tonnages élevés, fut remplacé dans les années 1930-1940 par une écluse plus importante, aménagée dans l'oblique par rapport à la Petite Ceinture et tracée aux dépens des quartiers ouvriers existants.



La Porte de Ninove en 1884, plan Van Mierlo, en 1935 et en 1953 - © www.cartesius.be et Bruciel

Suite aux développements urbanistiques de l'après-guerre, ce tissu urbain ne fut jamais recousu : il se dégrada et se transforma progressivement en une zone résiduelle peu attrayante. Celle-ci fait l'objet



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

d'environ 30 ans de démarches entamées depuis la régionalisation de Bruxelles pour améliorer son état :

- . outils de planification:
 - o le Schéma Directeur "Canal" de 1989-1992 (Région de Bruxelles-Capitale - RBC)
 - o le plan régional d'affectation du sol - PRAS de 2001 (RBC)
- . réflexions stratégiques:
 - o Masterplan Canal de 2010 (Molenbeek)
 - o l'étude "Bruxelles-Métropole 2040" de 2012 (RBC)
- . projets de réaménagement d'espaces publics de 2015 (Beliris)
- . schémas d'orientation:
 - o le Schéma d'Orientation de 2013 (Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale - SLRB)
 - o Plan guide de la rénovation urbaine durable à l'échelle de la Région de 2013 (RBC)
- . contrat de Quartier "Petite Senne" de 2014 (RBC et Molenbeek).

II. OBJET DE LA DEMANDE

Composé d'un volet stratégique à valeur indicative et d'un volet réglementaire, le présent PAD est en lien et/ou intègre plusieurs projets qui sont déjà en cours d'élaboration ou d'exécution au sein et aux abords du périmètre visé, à savoir :

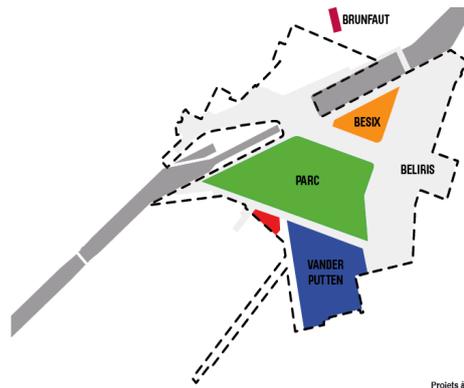


Schéma des projets en cours - issu du rapport introductif du PAD

- . réaménagement du parc et de l'espace public – PU délivré en 2012, travaux en cours,
- . projet de construction de tours sur socle collectif au nord du parc et de la chaussée de Ninove,
- . implantation de logements et d'équipement collectifs au sud du parc,
- . rénovation du stade Vander Putten,
- . rénovation et rehausse de la tour Brunfaut,
- . contrat de rénovation urbaine Heyvaert-Poincaré 2017-2024 intégrant le parc de la Sennette et la rénovation du stade Vander Putten,
- . Contrat de Quartier durable « Petite Senne » 2014-2018 comprenant notamment la halle Libelco reconvertie en jardin d'hiver, et le réaménagement du quai de l'Industrie,
- . Contrat de Quartier Durable « Compas » 2013-2017,
- . PAD Heyvaert.

Selon la note sur la « Vision d'ensemble », le PAD vise à reconstruire la cohérence urbanistique de la zone concernée et à créer un cadre urbanistique global pour :

- . la transformer en un espace public régional de convergence pour les diverses mobilités et usages, et pour favoriser la mixité sociale,



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- . organiser un espace ouvert comprenant un « cluster » de bâtiments hauts iconiques,
- . construire un cadre bâti de façades actives sur leur pourtour afin d'intégrer le Canal dans un espace public d'ampleur supra-locale,
- . accentuer les liens entre la Porte de Ninove et les maillages existants et à venir et minimiser la rupture physique est-ouest du Canal.

Ses objectifs se déclinent en 7 axes stratégiques, relatifs aux aspects suivants :

- . PAYSAGE : aménager des parcs selon les projets 'existants',
- . PAYSAGE BÂTI : restituer les fronts bâtis et opter pour des façades actives, réaliser des tours, requalifier des éléments remarquables et créer des bâtiments phare,
- . ÉLÉMENTS SINGULIERS : créer des points emblématiques aux angles chaussée de Ninove / rue Delaunoy en remplacement de la station de service existante, boulevard Poincaré / quai de l'Industrie / le kiosque dans le parc,
- . PROGRAMMATION,
- . MODES ACTIFS ET TRANSPORTS PUBLICS,
- . CIRCULATION ET STATIONNEMENT,
- . ACTIVATION DE L'ESPACE PUBLIC.

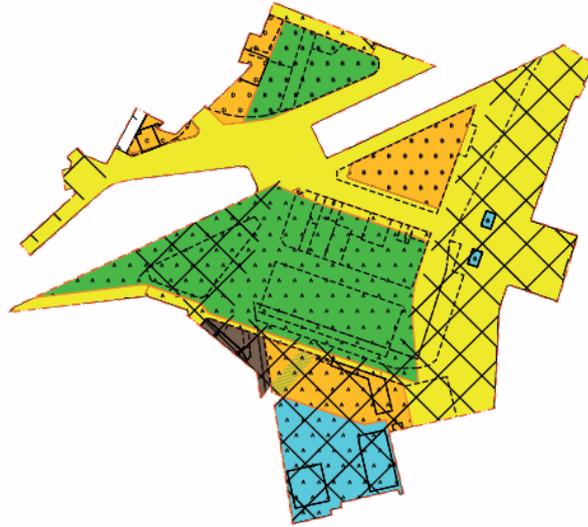
et s'appliquent à 8 sites :

1. parc de la Porte de Ninove,
2. espace Pierron,
3. nouveaux logements sur le versant sud du parc de la Porte de Ninove,
4. stade Vander Putten rénové,
5. immeubles singuliers mixtes sur socle au cœur de la Porte de Ninove,
6. immeubles de logements sur plinthe équipée de commerces et/ou équipements locaux,
7. équipement public le long de l'Espace Pierron,
8. pavillons d'octroi, où il y aurait la possibilité de d'installer un petit commerce.

Formulé de manière très générale, le volet réglementaire comprend des prescriptions générales et des prescriptions d'affectation appliquées aux 8 zones ainsi qu'aux espaces structurants. Ces prescriptions ont un caractère peu directif et l'option a été prise de ne retenir que les prescriptions essentielles de gabarit et d'implantation.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Affectations renseignées envisagées par le projet de PAD



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
III. Avis

La CRMS souscrit bien entendu aux options visant à renforcer la cohérence urbanistique de la Porte de Ninove. Le rétablissement des fronts bâtis, la connectivité imposée pour les rez-de-chaussée ou encore la continuité des alignements d'arbres préconisée pour les espaces structurants, constituent des éléments positifs du PAD. Ceci semble cependant difficilement réalisables sur base de prescriptions réglementaires peu étayés et concrètes,

Mais fondamentalement la Commission constate que le PAD, bien qu'il ambitionne une approche supra-locale, est limité à un périmètre très restreint, et qu'il sert surtout à permettre de concrétiser des projets ponctuels déjà en cours, que l'application des réglementations en vigueur hors PAD, dont le RRU, n'aurait jamais permis. Ceci est particulièrement le cas pour les tours, justifiées par le PAD et par l'arrêté ministériel qui le fonde, en raison de la nécessité de densifier la zone concernée qu'il est, dès lors, prévu d'équiper d'un 'signal' sous forme de tours pour marquer l'entrée de Ville.

Pourquoi alors, si la création de logements est une priorité territoriale pour cette zone, les prescriptions particulières pour la zone de logement B permettent-elles d'affecter une partie importante du triangle comme hôtel (205 chambres) ? Quant à la fonction de balise urbanistique accordée aux trois tours, il s'agit selon la CRMS d'un faux prétexte. C'est en effet aux pavillons d'octroi existants, et non aux tours, que revient le vrai rôle de porte de Ville .

Dans tous les cas, la CRMS remet en cause la pertinence d'augmenter à tel point la pression immobilière et la densité sur un quartier qui est entouré de zones déjà très denses tel le quartier Heyvaert, lequel méritait d'ailleurs d'être intégré à la réflexion globale. De manière générale, le PAD permet des gabarits, dont les tours prévues en zone de logement B sur lesquels la CRMS se prononce défavorablement,

La Commission demande dès lors de poursuivre l'étude du PAD, d'en revoir le fondement même et d'intégrer ses stratégies dans une réflexion urbanistique et paysagère à l'échelle de la Ville tout en tenant compte des points soulevés ci-après. A remarquer que ceux-ci rejoignent pour la plupart les recommandations du RIE, qu'il faudrait davantage intégrer au projet (voir RNT – p. 81 et suivantes).

1. Elargir le périmètre et l'intégrer au PAD Heyvaert ou à tout le moins l'assortir d'une « zone de veille active »



Selon la Commission, le périmètre défini par le présent PAD est trop restreint et ne permet pas de définir de stratégies urbaines à l'échelle de la Ville. La Commission ne souscrit pas à ce morcellement de stratégies territoriales. Étant donné que ce périmètre jouxte le PAD en cours sur le quartier Heyvaert, il serait pertinent de regrouper les deux plans d'aménagement en raison de leurs enjeux communs.

PAD Porte de Ninove en rouge / PAD Heyvaert en rose - © Arau



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Indépendamment de cette remarque, la CRMS demande d'assortir les périmètres proprement dits des PAD d'une « zone de veille active » et d'y mesurer et évaluer les conséquences des mesures sur le tissu environnant. Dans ce cas précis, l'articulation du futur quartier avec l'ensemble intra-muros néoclassique de la porte de Ninove et de la rue des Fabriques, patrimonialement fort remarquable, devrait mieux être pris en compte. Il en est de même des liens avec les quartiers situés au-delà du canal.

2. Significativement réduire les gabarits des constructions prévues dans la zone de logement B afin de préserver la perspective urbaine Poelaert / Basilique de Koekelberg et supprimer le cluster des 3 tours



© Google Earth

Le projet de PAD propose de déroger au RRU dans la zone B pour permettre la construction de trois tours de 90, 70 et 50 mètres, à savoir des immeubles compris entre R+14 et R+30 + étage technique.

La CRMS rend un avis défavorable sur ce parti en raison du préjudice de leur implantation pour le panorama exceptionnel offert sur la Ville depuis la place Poelaert (vue sur la Basilique de Koekelberg - voir vue aérienne ci-dessus). Il s'agit - avec celui du Mont des Arts et de la place du Congrès - d'un des trois panoramas de Bruxelles qui offrent une aussi large vue sur la Ville, voulue par les urbanistes de l'époque. Pour rappel, la Basilique est reconnue comme patrimoine emblématique par le PRDD (carte 8 du cahier des cartes – objet patrimonial n° 54).

Pour préserver cette perspective urbaine et pour assurer la continuité avec les formes urbaines environnantes existantes, la Commission estime plus raisonnable d'opter dans cette zone pour une typologie d'immeubles bas organisés autour d'un îlot fermé. Ceci sans compter les avantages en termes de mobilité (projet fort orienté voiture au vu du parking souterrain), de coût (surcoût lié à la construction en hauteur), de flexibilité et de microclimat et de respect des quartiers environnants, déjà très denses. A ce sujet, la CRMS constate que la question des ombres portées et du régime des vents est à peine abordée par les études préliminaires et que ces aspects ne sont à ce jour pas maîtrisés.

Néanmoins, les dispositions réglementaires conditionnent l'implantation des tours notamment par leur impact limité sur le micro climat, ce qui reporte cette problématique à la phase des permis sans garantie sur la qualité de vie du futur quartier.

8/10



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La Commission estime que, dans le cas de la porte de Ninove, le cluster de tours n'offre pas la bonne réponse à la demande de densité, de proximité, de mixité et d'interaction. Elle demande de promouvoir des interventions respectueuses des alignements des rues et des places des zones environnantes, marquées par une connectivité continue, dense et régulière du parcellaire. Par conséquent, elle demande de prévoir la mise en œuvre de « l'alternative médiane » examinée par le RIE et d'adapter les prescriptions particulières en ce sens.

3. Imposer dans les prescriptions générales une meilleure prise en compte du patrimoine néoclassique et industriel, renforcer le rôle emblématique des pavillons d'octroi comme nœud d'échange ainsi que la continuité historique de la rue des Fabriques et la chaussée de Ninove

La Commission constate que les volets historique et patrimonial sont très peu étayés (quelques pages du RIE, DPC pas associée au Comité d'accompagnement). Or, bien que peu d'éléments patrimoniaux matériels subsistent, le périmètre est chargé d'histoire étant structuré par la présence du canal et de la Senne et organisé en fonction des activités économiques (présence de l'octroi) et industrielles (brasseries, abattoir, logements ouvriers, etc.). Le PAD gagnerait à rendre à ce futur morceau de Ville une identité forte et spécifique en référence avec la mémoire des lieux, et en requalifiant les éléments patrimoniaux en place.

A cette fin, il est important d'imposer une continuité historique de l'axe est-ouest de la rue des Fabriques et de la chaussée de Ninove, aujourd'hui interrompu par la Petite Ceinture. La création d'une percée visuelle perpendiculaire au boulevard de l'Abattoir telle que figurée dans le volet stratégique, devrait donc adopter un statut réglementaire.

Ceci pour favoriser le retour à la fonction d'origine des pavillons d'octroi comme porte de Ville. Leur rôle de charnière extra- / intra-muros, devra être confirmé par un espace public de qualité. Or, il est prévu à endroit, les seuls 10 emplacements de stationnement de surface tandis qu'il y en a des centaines de place prévues en sous-sol. Selon le volet réglementaire les pavillons seraient affectés aux équipements d'intérêt collectif ou de service public et aux commerces. Cette affectation n'appelle pas de remarques pour autant qu'elle ne porte pas préjudice à l'intégrité patrimoniale des constructions.

La Commission demande aussi d'intégrer aux prescriptions générales des dispositions spécifiques relatives aux façades néoclassiques de la porte de Ninove, ensemble aujourd'hui fort délaissé (respecter les spécificités architecturales : façades enduites claires, menuiseries de qualité, ..., etc.).

D'autres éléments patrimoniaux encore en place, tels les vestiges du mur de l'ancienne écluse ou le mur des anciens abattoirs, méritent également d'être remis en valeur en raison de leur intérêt historique et patrimonial, et pour leur rôle structurant, d'un point de vue paysager et urbanistique. Au préalable, il conviendra de réaliser un diagnostic patrimonial sur l'ensemble du périmètre.

4. Tirer parti du cours de la Senne pour structurer les lieux et contribuer à la mémoire des lieux



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

En mémoire des lieux, la CRMS insiste sur la remise à ciel ouvert, sur le court ou le moyen terme, de la Senne aujourd'hui voutée. Ceci devra être accompagné par la création de plusieurs ouvertures sur l'espace public. La pérennité et l'accessibilité du futur parc de la Sennette devront être garanties.

5. Remarques à propos du permis d'urbanisme relatif au parc de la porte de Ninove

Enfin, la CRMS regrette que le concept du nouveau parc ne tire que trop peu parti du passé historique des lieux. L'évocation des anciens bassins, de la Petite Senne, de l'ancienne écluse, etc. auraient en effet pu dicter sa structure paysagère tout en optant pour un aménagement résolument contemporain. La présence de l'eau étant essentielle pour rencontrer cet objectif.

La CRMS relève en outre la trop faible biodiversité, le peu de zones d'ombres ou encore l'articulation difficile du parc avec la structure urbaine préexistante qui semble effacée. Dans toute la mesure du possible, et si l'occasion se présente à l'occasion des opérations prévues par le PAD, la Commission demande d'ajuster les aménagement paysagers pour ouvrir le parc vers le canal.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre-Président, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP : hlelievre@urban.brussels ; mmuret@urban.brussels / Perspective : mberlanger@perspective.brussels