



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
**Direction de l'Urbanisme**  
**Madame Bety WAKNINE**  
**Directrice générale**  
**Mont des Arts, 10-13**  
**B - 1000 BRUXELLES**

Réf. DPC : /

Réf. DU : 12/pfd/687313 (corr. : Mme S. Lagrillière)

Réf. CRMS : AA/KD/MSJ20214\_636\_Charbonnages\_88a90

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame la Directrice générale,

**Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Quai des Charbonnages, 88-90 / Place Saintelette, 31 / rue des Ateliers.**

**Demande de permis portant sur la construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial, espaces sociaux/bureaux au 1<sup>er</sup> étage et plusieurs niveaux de parking souterrain après la démolition d'un entrepôt (parcelles 230s et 231s).**

**Avis de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 07/03/2019, reçu le 11/03/2019, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 03/04/2019.

***L'avis défavorable de la CRMS est motivé par le gabarit hors norme de la future construction à un endroit particulièrement visible et stratégique près du carrefour de la place Saintelette. La tour projetée de 14 étages (+ rooftop) à l'aspect monolithique blanc serait implantée en bordure du canal, en face des Halles des Producteurs qui sont classées. Outre son impact sur l'immeuble classé, elle serait également en rupture totale avec les quartiers riverains qui sont repris en Zichee au PRAS et dont plusieurs biens figurent à l'inventaire du patrimoine architectural de Molenbeek-Saint-Jean.***

***La Commission demande de revoir l'implantation, le gabarit, le vocabulaire architectural de l'immeuble projeté et de l'intégrer au quartier en soignant ses connexions à l'espace public. Elle insiste notamment sur la nécessité de diminuer le gabarit trop important, de différencier les façades et d'aménager une surface en pleine terre.***

***Le projet hypothèque en effet la qualité des vues vers le canal et la cohésion avec les quartiers existants de la même manière que les projets soumis à l'avis de la CRMS pour la construction d'un équipement collectif au 86, quai des Charbonnages (cf. avis du 11/05/2016) et pour la démolition d'une partie des bureaux de la KBC et la reconstruction de logements, hôtel, bureaux, équipement collectif et commerces (cf. avis du 22/08/2018).***

***Pour la Commission, ces trois projets sont inacceptables car ils témoignent d'une forme de violence sur le plan urbanistique et de l'intégration aux quartiers existants et habités. Elle plaide pour que les opérations immobilières de grande envergure le long du canal fassent l'objet d'une intégration plus harmonieuse et équilibrée aux rives du canal, aux quartiers voisins et leur habitants et au paysage urbain.***

**Contexte**

Le projet fait suite à un concours organisé dans le cadre du contrat de quartier "autour de Léopold II" en collaboration avec le BMa. Occupé jusqu'en février 2018 par un entrepôt de meubles aujourd'hui disparu suite à un incendie, le site se situe en bordure du canal de Bruxelles, à proximité de la place Saintelette. Il est partiellement compris dans la zone de protection de et en face des Halles des Producteurs (boulevards du Neuvième de Ligne, de Dixmude et d'Ypres) et comme zone d'extension

1/5



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

à l'Atlas archéologique de la Région. Il est repris en Zichée au PRAS et comme zone administrative (à proximité de zones de mixité à forte mixité).

Le terrain a été exclu du périmètre du PPAS « Léopold II – partie C » dont il faisait initialement partie (abrogation partielle du 14/01/2010). Il est compris dans le « Pôle de développement prioritaire 11 ».



Vue de l'entrepôt avant l'incendie, depuis la place Saintelette,  
© Google maps

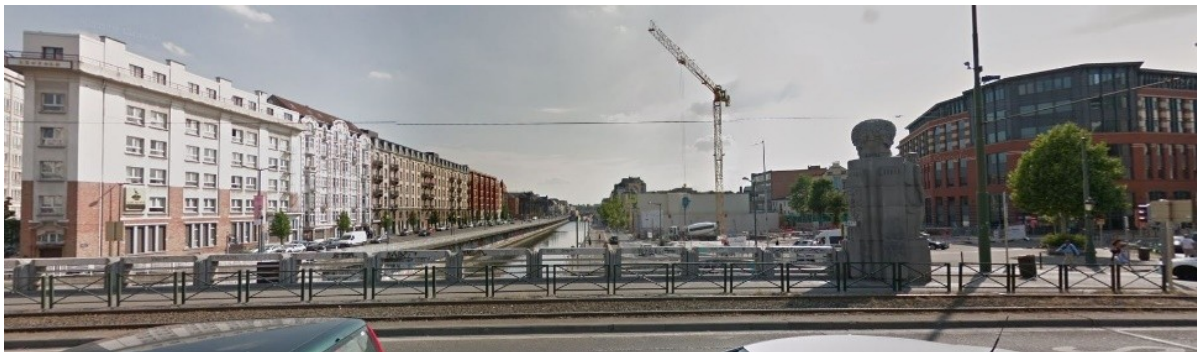


Incendie en février 2018

### Projet

Le projet totaliserait 20.479 m<sup>2</sup> pour 14 étages et un rooftop (50,38m de hauteur), soit 169 logements, des bureaux, une surface commerciale, 138 places de parking sur 3 niveaux souterrains. Les façades seraient traitées de manière identique et la couleur dominante serait le blanc. Au niveau des matériaux, on prévoit du béton blanc plein (rez et +1), du béton architectonique, des châssis aluminium doré (ouvertures en façade identiques). Un jeu de terrasses saillantes, de balcons avec barres d'appui et de simples baies vitrées composent les façades.

Le projet déroge en plusieurs points au RRU : hauteur des constructions par rapport aux bâtiments adjacents (ex : AVA s'élève à 18m) ; aménagement et entretien des zones de recul ; aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral, etc. Enfin, le projet a une emprise limitée sur le domaine public.



Situation actuelle. A gauche du canal, les Halles des Producteurs classées © Google maps



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



*Projet visible depuis le canal et la place Saintelette © TV Trans V+ MSA*

Pour rappel, la CRMS s'est prononcée défavorablement en mai 2016 sur la démolition d'un entrepôt situé à hauteur du 86, quai des Charbonnages/rue des Ateliers et sur la construction d'un équipement de quartier. Elle insistait notamment sur la nécessité de diminuer le gabarit trop important du projet (R+3), de différencier les façades et d'aménager une plus grande surface en pleine terre.

Plus récemment, la Commission a également émis un avis défavorable sur la démolition d'une partie des bureaux de la KBC et sur la construction d'un nouvel ensemble de logements avec hôtels, bureaux, commerces (avenue du Port, 12-14). Elle motivait son avis d'un point de vue urbanistique, à savoir la densité des constructions, la hauteur des gabarits R+12, la rigueur et l'aspect monolithique de l'écriture architecturale qui s'intégraient 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.

#### Avis CRMS

Comme pour le projet voisin (86, quai des Charbonnages), le site concerné par la présente demande a été exclu du périmètre initial du PPAS pour bénéficier de la faculté d'accroître le gabarit de la future construction (en dérogation au RRU). La Commission regrette cette manière de procéder et craint qu'elle ne constitue un mauvais signal pour les aménagements futurs (gabarit, alignement, etc.).

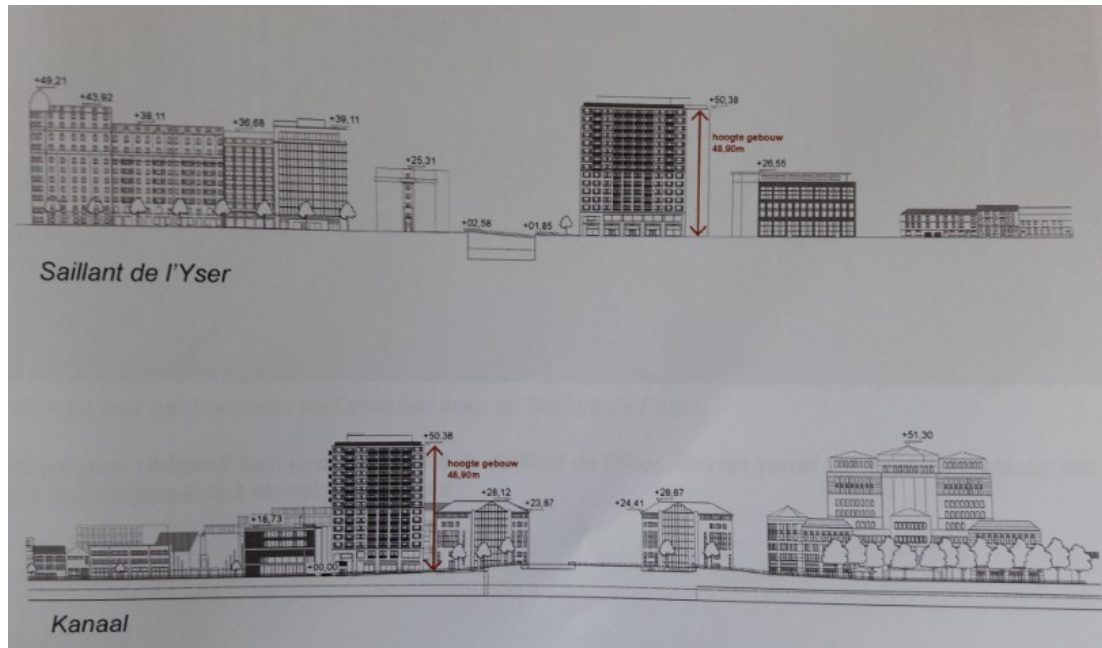
La localisation du site le long d'un des axes structurants de la ville, en bordure du canal et à proximité de la place Saintelette, conférerait à la future construction une position particulièrement visible et stratégique dans le paysage urbain. La construction d'un monolithe blanc de 14 étages créerait une véritable fracture dans le quartier. Sa massivité serait significative sur le skyline des bords de rive mais surtout écrasante pour les habitants du quartier, en particulier ceux de la rue des Ateliers (habitat de maisons types R+1 et R+2) qui serait perçue comme une rue de service étroite et sombre, ce qui n'est pas acceptable (perte d'ensoleillement, sentiment d'insécurité, etc. cf. simulation ci-dessous).

L'impact visuel sur le patrimoine environnant et sur l'ensemble du paysage urbain serait également très marquant à la fois pour les vues vers et depuis les Halles des Producteurs (sur la rive opposée du canal), pour l'avenue du Port et l'immeuble Citroën (à l'opposé de la place Saintelette) et pour l'ensemble du quartier repris en Zichee dont plusieurs biens figurent à l'inventaire du patrimoine architectural de Molenbeek-Saint-Jean.

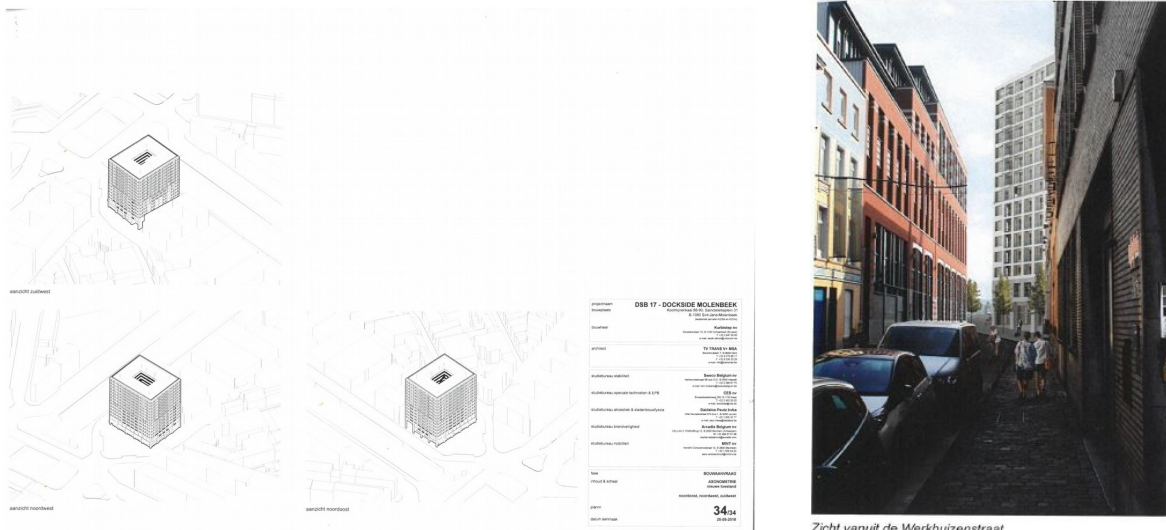
A titre de comparaison, parmi les immeubles hauts à proximité, le saillant d'Yser culmine à 49 m et le bâtiment de la KBC culmine à 51 m.



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



Extrait du dossier



Extraits du dossier

En ce qui concerne l'aménagement intérieur, le concept vise l'accessibilité des vélos aux étages, grâce notamment à deux ascenseurs extérieurs, un système de passerelles intérieures (atrium) ainsi que des emplacements de parkings pour habitants et visiteurs. Les appartements s'organiseraient autour d'un atrium au rez-de-chaussée, surmonté d'un patio, un espace public « bel étage » ainsi qu'une bibliothèque et un rooftop. La parcelle serait entièrement minéralisée.

La CRMS s'interroge sur la pertinence de ces aménagements qui valorisent notamment des façades intérieures autour d'un atrium au lieu d'optimiser les vues donnant sur la ville et sur le canal qui constituent l'attrait majeur du quartier.

Elle plaide également pour une meilleure connexion à l'espace public, à coordonner notamment avec le futur équipement TRUSS (86, quai des Charbonnages) et le parvis Saintelette. Elle demande de respecter strictement les prescriptions en vigueur en matière d'occupation de la parcelle et



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

d'imperméabilisation du sol surtout dans un quartier aussi dense (pas de minéralisation complète du terrain).

Enfin, la cellule « archéologie » de la Direction des Monuments et Sites devra être consultée préalablement aux travaux de démolition/construction pour mener des investigations sur l'ensemble du site (proximité de la petite Senne).

Par conséquent, la CRMS émet un avis défavorable pour les raisons évoquées ci-dessus. Elle regrette que les remarques et recommandations formulées pour le projet du 86, quai des Charbonnages et pour celui situé à l'emplacement du siège actuel de la KBC n'aient pas été entendues.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DPC : Dhr. H. Lelièvre ; Mmes M. Muret et M. Kreutz ; BUP-DU : Mme S. Lagrillière.