



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. NOVA : 01/PFD/1718482 (corr. DU :Antoinette Coppieters )

Réf. CRMS : AA/MB/AND20283\_649\_Sel\_Bassins\_DigueDuCanal

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : ANDERLECHT. Rue du Sel / Rue du Gouverneur Nens / Rue des Bassins / Digue du Canal.

Demande de permis portant sur la démolition des immeubles existants sur l'îlot, la réalisation de sept immeubles avec parking souterrain, l'aménagement des abords et la création d'une place publique.

**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 19/12/2020, reçu le 20/12/2020, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 15/01/2020.

Contexte

L'îlot sur lequel veut s'implanter le projet est actuellement fortement enclavé, avec comme limites le bassin de Biestebroek, la ligne de chemin de fer 28 (rue du Sel) et la rue du Gouverneur Nens séparée de la chaussée de Mons par le square Emile Vandervelde. L'îlot jouxte le nœud routier stratégique au croisement de la Chaussée de Mons et de la rue Wayez. Le site a une localisation privilégiée le long de la Digue du canal, bénéficiant d'une vue paysagère tout à fait remarquable de près de deux kilomètres vers le bassin de Biestebroek, le bassin de Batelaget et le Canal.

Ce projet s'inscrit dans le périmètre du PPAS « Biestebroek », plus précisément sur l'espace affecté en Zone d'entreprises en milieu urbain (ZEMU) nommé « *Tête de Biestebroek* », qui fait l'objet des prescriptions particulières « A » au PPAS. Ces prescriptions sont :

1. Le potentiel constructible est limité à un P/S par parcelle de 4,3.
2. L'affectation minimum des activités productives, commerce de gros et équipements d'intérêt collectif dans les espaces situés au rez-de-chaussée est de 50% de la superficie plancher du rez-de-chaussée.
3. Le front de bâtisse obligatoire représenté au plan s'applique uniquement sur une hauteur de 18m à parti du niveau du trottoir.

Cette zone « *Tête de Biestebroek* » est également concernée par la modification du PRAS démographique approuvée le 02/05/2013 visant à renforcer la mixité en promouvant la fonction logement en ZEMU, est comprise de manière plus large dans le Plan Canal approuvé en 2014 ainsi que dans le Plan de Qualité Paysagère – BKP approuvé en 2019.



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



Implantation du projet sur l'espace « Tête de Biestebroek ».  
Image tirée du dossier

Image tiré du plan du PPAS Biestebroek disponible sur :  
<https://www.anderlecht.be/fr/plan-particulier-d-affectation-du-sol-ppas#Biestebroek>

### Analyse du projet

Le projet consiste en la démolition des bâtiments existants, constitué d'un ensemble de commerces, bureaux, ateliers, lieux de stockage et hangars, et la construction d'un ensemble de sept immeubles de morphologie et typologie assez similaires, mais de gabarits fortement diversifiés, allant de R+3 jusque R+24. Les bâtiments sont tous implantés dans l'alignement des voiries existantes, pour la plupart en

2/8

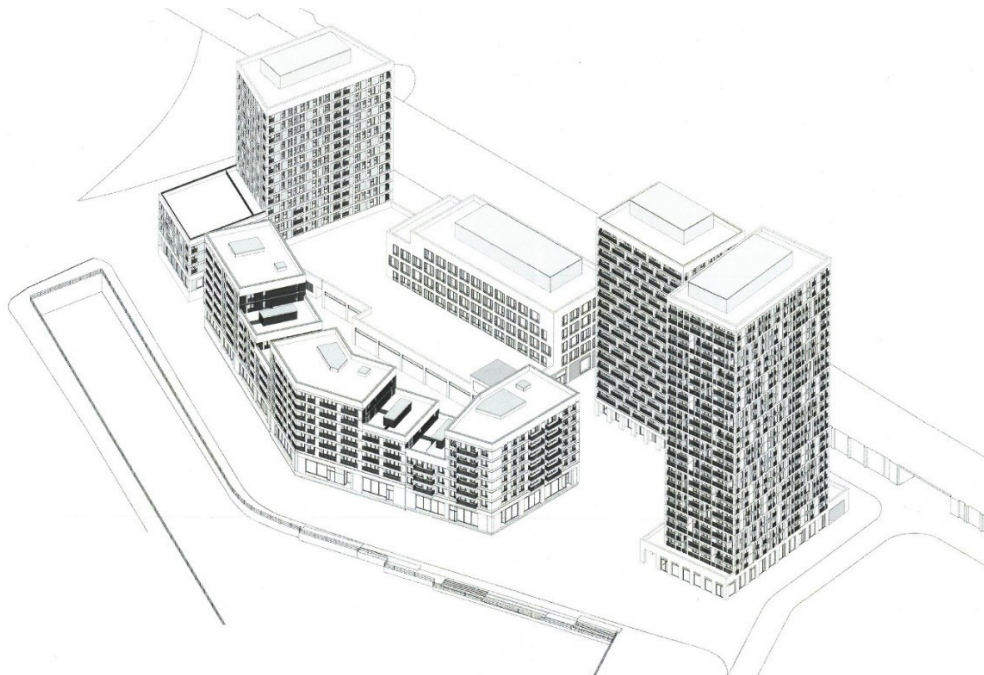


## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

ordre quasi continu si ce n'est quelques percées dans les fronts bâtis, avec les deux émergences en ordre ouvert. Les nouveaux immeubles peuvent se distinguer en 4 ensembles distincts :

1. En bordure de la digue du canal : Localisation d'une série de blocs (bâtiments E, F, G) de R+3, R+4 & R+6, tous à façade de briques rouges et de composition similaire. Le bâtiment E (R+6), a une implantation en L et forme l'une des rives de la nouvelle « place du Canal ».
2. Le long de la rue Gouverneur Nens : Deux bâtiments R+3 et R+12+T (bâtiments A). L'émergence a un traitement de façade en briques claires qui le distingue.
3. Le long de la rue du Sel : Un bâtiment R+4+T longeant le chemin de fer (bâtiment B), affecté à l'activité économique & productive avec implantation d'une ferme urbaine en toiture du niveau +1 en intérieur d'îlot.
4. Implantés à l'extrême Sud de l'îlot : Les deux immeubles les plus élevés R+17 et R+24 (bâtiments C et D) ont le même traitement de façade en briques claires que le bâtiment A. Ils sont conçus comme « *toile de fond* » du projet et ont pour justification urbanistique celle de repère paysager.



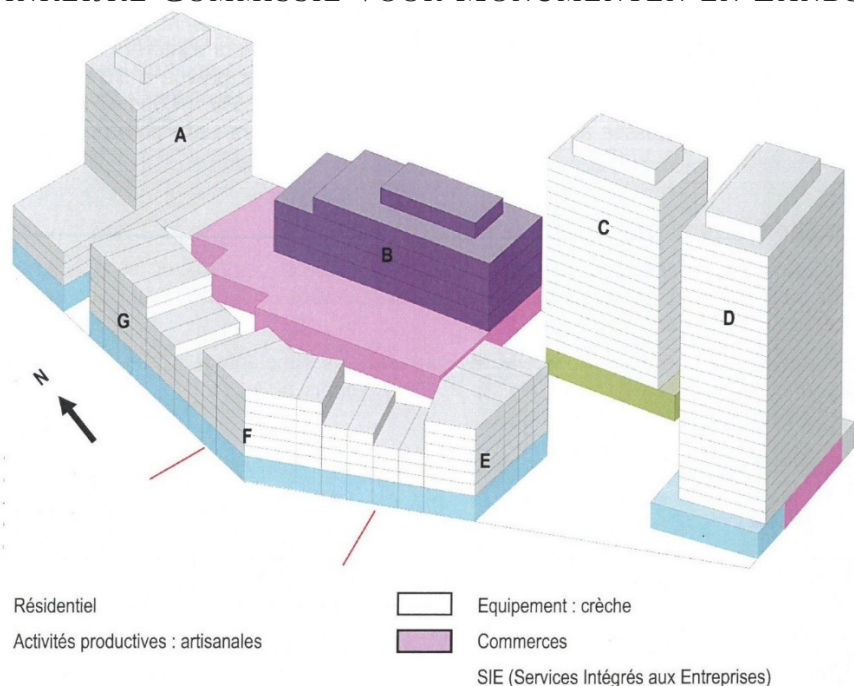
Axonométrie des différents immeubles. Image tirée du dossier.

Le programme de nouvel îlot prévoit :

- 524 logements, variant du studio à l'appartement 3 chambres
- 3.455m<sup>2</sup> de surface destinée à l'activité productive de type artisanale
- 5.066m<sup>2</sup> de surface de services intégrés aux entreprises (SIE)
- 2.699m<sup>2</sup> de surface commerciale divisée en 10 entités et répartie dans 5 bâtiments
- Une crèche pouvant accueillir 42 enfants
- Un vaste parking souterrain sur deux niveaux pourvu de 383 emplacements
- L'aménagement des abords comprenant des espaces privés et publics (7.300m<sup>2</sup>) dont la nouvelle *Place du Canal* au pied des bâtiments C & D.



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



Répartition des différentes fonctions. Image tirée du dossier.

### Avis

L'îlot n'étant pas concerné par des zones de protection, et les différents composants actuels de l'îlot ne présentant que peu d'intérêt patrimonial, l'incidence patrimoniale du projet réside surtout dans son impact sur le paysage urbain et sur la composition d'ensemble ainsi que sur son articulation avec les quartiers avoisinants.

Le projet se situant entièrement dans le périmètre du PPAS « Biestebroeck », la CRMS rappelle les avis qu'elle a émis à ce sujet. Un premier avis en date du 14/09/2016 sur la version d'origine et son RIE, et un second en date du 10/05/2017 sur la version modifiée. La CRMS y faisait mention des lacunes du PPAS en termes d'exploitation des ressources urbaines issues de la période industrielle, de valorisation des lignes paysagères et du maillage urbain, et d'articulation et connectivité des différents quartiers entre eux.

### Paysage urbain historique et composition d'ensemble

De manière générale, le parti urbanistique et architectural de ce nouveau projet, prend très peu en compte une lecture historique et paysagère des caractéristiques industrielles et portuaires. Un des rares éléments de rappel de l'histoire du canal mentionnés dans la note explicative est l'utilisation de la brique dans des déclinaison de tons de rouge ou claire « *qui rappelle particulièrement les bâtiments industriels longeant le canal Bruxelles-Charleroi* »

Le paysage que constitue le canal, possède un caractère exceptionnel et historique reconnu par tous mais qui ne dispose cependant d'aucune mesure légale de protection. Les caractéristiques industrielles et portuaires, les éléments historiques majeurs ou de détail, comme les grues ou les garde-corps, sont encore présents dans l'ambiance, les vues et les lignes paysagères de cette zone du canal et font partie intégrante de l'identité de celui-ci. Le projet, par son programme de densification et de renforcement de la mixité des fonctions, particulièrement celle du logement, introduit une typologie urbaine sur le site en rupture avec le paysage du canal.

4/8



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Rappelons que nous sommes ici en présence d' « espaces structurants » au PRAS tandis que le PRDD reprend la voie d'eau et les voiries limitrophes en « périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine ».

La vue la plus significative est celle depuis le pont Marchant. Le nouveau quartier, particulièrement les émergences projetées, constituent dorénavant un fond de perspective très présent et écrasant pour le bassin de Biestebroek, dévalorisant les lignes paysagères historiques dégagées. Si les différents blocs ont des gabarits distincts qui confèrent un rythme, et permet l'identification des différentes unités, le choix de l'uniformité dans les compositions de façade et les matériaux utilisés, renforcent la massivité de l'ensemble, en particulier le front bâti de la digue du Canal à façade de briques rouges. Si la variation des gabarits répond aux recommandations inscrites dans le complément au RIE du PPAS de mars 2017, la CRMS fait remarquer que les différents scénarii analysés dans le dit complément de 2017 ont été conçus avec la hauteur maximum des bâtiments de l'îlot fixés à 45m, soit celles prévues dans le PPAS original (complément au RIE pp 42-57)<sup>1</sup>, alors que le plan approuvé prévoit une hauteur maximum fixée à 70m.<sup>2</sup>

La programmation donne une part prédominante au logement et la fonction économique est réduite à portion congrue : 5% pour l'activité productive de type artisanale et 8 % pour les services intégrés aux entreprises (SIE, soit 13% pour ces deux fonction). Ceci alors que l'activité productive est la caractéristique majeure de cette zone. Cette disproportionnalité renforce la rupture avec le côté industriel historique du quartier et interpelle sur l'affectation en ZEMU du quartier.



<sup>1</sup> <https://www.anderlecht.be/sites/default/files/medias/Files/developpement-urbain/FR/Biestebroek-FR/6.Biestebroek%20AG%2007-12-2017%20RNT%20Complément%20FR.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.anderlecht.be/sites/default/files/medias/Files/developpement-urbain/FR/Biestebroek-FR/1.Biestebroek%20AG%2007-12-2017%20Plan%20Affectation%204a.pdf>



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



Vues depuis le pont Marchant vers le bassin de Biestebroeck et le site du projet. Sans et avec photo-montage. Images tirées du dossier.

### Articulation aux quartiers historiques existants

La parti pris du PPAS est de faire de cet îlot un pôle de quartier. D'un point de vue urbanistique et patrimonial également, la réussite du développement du nouveau quartier tiendra dans les interrelations positives qu'il aura avec les quartiers environnants, dans la perspective d'un renforcement du maillage urbain.

De manière générale, l'ensemble du projet et de ses différents éléments sont pensés en fonction de l'îlot et sont de cette façon renfermés sur eux-mêmes ne s'incluant pas aisément avec les quartiers environnants. Tout comme la CRMS l'avait demandé lors de son avis sur le PPAS en 2016, elle demande à ce que les aménagements soient pensés autour des axes et des voiries afin de renforcer la trame urbaine générale et l'inclusion de l'îlot avec ses quartiers avoisinants.

L'implantation de la future *Place Du Canal* en fond d'îlot (depuis le du pont du Canal) rend la place éloignée des quartiers résidentiels environnants. De plus, le projet la localise après le coude de la Digue, qui confère à l'îlot cette forme particulière, et est de ce fait peu visible depuis le square Emile Vandervelde. Sa forme en L la rend déstructurée, peu lisible et refermée sur elle-même ; l'espace n'est pas maximalisé et son interaction avec les immeubles d'habitation et avec le paysage du bassin n'est pas valorisé, alors qu'il s'agit là d'un lieu unique dans la Région, principal point d'attrait pour cet îlot. Enfin, la CRMS s'interroge sur l'activation d'une place de cette dimension bordée de deux bâtiments hauts de 18 et 25 niveaux, climat propice à la création de tourbillons et à une exposition au soleil



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

réduite. L'ensemble de la note d'intention valorise par ailleurs la qualité de vie pour les habitants et leurs visiteurs. A cet effet, la future *Place du Canal* demande à être revue afin de la conforter comme un espace au bénéfice de la ville. Les scénarii élaborés dans le cadre du PPAS (Complément du RIE, p. 44-57) proposent tous une localisation plus proche du coude du canal et une implantation rectangulaire en longueur ouverte vers le paysage du bassin. Ce type d'implantation dégagée et rapprochée du coude permettrait de surcroît aux utilisateurs de mieux profiter du panorama sur le bassin et de valoriser les lignes paysagères, tel que recommandé par le BKP (BKP p.57). Son aménagement devrait aussi renforcer son importance et son implantation unique sur le canal ainsi que sa cohérence avec les quais en rappelant le caractère industriel de ces derniers (recommandations du BKP pour la *Tête de Biestebroeck* – p.222)

Les ouvrages d'art à valeur patrimoniale comme le pont ferroviaire de Cureghem et ses abords, sont les éléments de transition entre quartiers et mériteraient d'être restaurés et remis en valeur. Dans le même ordre d'idée, la rénovation de petits espaces résiduels, comme ceux aux abords du pont de la rue des Bassins, permettrait une meilleure inscription dans la trame urbaine et encouragerait le passage des riverains vers ce nouveau quartier, et l'appropriation du quartier par ces derniers. La partie du projet implantée le long de la rue du Gouverneur Nens, en tant qu'élément de connexion sur le tronçon reliant le quartier de Saint-Guidon à la gare du Midi, demanderait une volumétrie et implantation qui puissent favoriser son intégration. Par exemple, un dégagement à partir du 4<sup>ème</sup> pourrait minimiser la perception massive de son gabarit depuis la rue.



Vue sur l'îlot depuis le pont du Canal. Lieu d'articulation incluant le pont du chemin de fer et les futurs bâtiments A. Image © Google Street View.

Les immeubles d'angle sont des éléments de transition avec les autres quartiers et participe autant à la morphologie du projet que les immeubles bordant le pont du Canal. Ils méritent à ce titre un traitement particulier. Pour marquer l'angle, le projet devrait s'inspirer du principe de triple façade du bâtiment économique actuel voué à la démolition et participer de cette façon à la cohérence et la continuité des abords du pont du Canal.



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



*Vue vers la rue Wayez et la Chaussée de Mons depuis le pont du Canal. Les immeubles participeront avec les bâtiment du projet à la morphologie du lieu. Image © Google Street View.*

Enfin, ce projet semble ne pas tenir compte de la volonté régionale de rétablir le rôle ferroviaire de la station Cureghem (réseau RER). Une telle station, avec des quais de l'ordre de 300 m, impliquerait un second accès à proximité de la rue des Bassins, ce qui serait un élément d'activation de la place du Canal.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à BUP-DU : [acoppietters@urban.brussels](mailto:acoppietters@urban.brussels)