



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

Commune de Molenbeek-Saint-Jean
Service de l'Urbanisme
Madame Sophie Kervyn
Rue Comte de Flandre, 20
B - 1080 BRUXELLES

V/Réf. : (corr. : PU-37640)

N/Réf. : AA/KD/MSJ20221_650_Escaut_131

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue de l'Escaut, 131.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition du bâtiment industriel et sur la reconstruction d'un immeuble de 19 logements avec parking souterrain.

Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 14 janvier 2020, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 5 février 2020.

Étendue de la protection

La demande vise la démolition d'un immeuble récent (showroom, bureau, atelier et garage) et la reconstruction d'un immeuble de logements. L'immeuble en question ne présente pas de valeur architecturale particulière mais il est compris dans la zone de protection de l'ancien dépôt et magasin de vins et spiritueux de l'entreprise Besse Père et Fils (classé par AG du 23 janvier 1997), auquel il fait face (rue de l'Escaut 122).

Reprise en ZICHEE au PRAS, la rue de l'Escaut fait partie du quartier Maritime et présente une grande mixité d'entreprises, d'immeubles à appartements et d'habitations bourgeoises, rappelant l'essor extraordinaire du quartier dès le début du XXe siècle dans la suite du développement du site de Tour et Taxis. En fond de parcelle se trouve d'ailleurs aujourd'hui la coulée verte *parkfarm* sur le site de Tour et Taxis. Le dénivelé entre la rue de l'Escaut et le parc de Tour et Taxis correspond à un niveau.

Le tronçon concerné par le projet présente une belle diversité architecturale, plusieurs immeubles figurant à l'inventaire du patrimoine architectural de Bruxelles (n°s 110, 111, 112, 118, 119, 153).

La parcelle voisine, non bâtie, comprend en outre un frêne commun qui figure à l'inventaire des arbres remarquables de la Région bruxelloise (+/- 18 mètres de haut et +/- 12 mètres de diamètre à la couronne).



© Google Maps



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

Projet

A l'emplacement de l'immeuble à démolir, le projet prévoit la construction de 19 logements passifs qui seraient gérés en co-housing locatif (espaces extérieurs et locaux communs partagés entre les habitants).

L'ensemble comprend un bâtiment principal à front de rue (R+4 dont le dernier étage en retrait de l'alignement) ainsi qu'un petit volume perpendiculaire en intérieur d'îlot (R+1), un parking de 16 emplacements souterrains et une surface de bureau.

Le parement du bâtiment principal est prévu en briques de teinte claire (blanche ou grise, avec un bandeau reprenant un appareillage particulier alternant des briques mates et émaillées, ou un simple jeu de bichromie légère sans brillance comme variante). La brique se retrouve également en façade arrière du bâtiment principal en version claire et mate tandis que le petit volume en intérieur d'îlot retrouverait sous un autre dessin l'alternance mat/brillant. La façade côté Tour et Taxis serait en briques rouges. La façade mitoyenne à la parcelle non construite est prévue en enduit sur isolant.



Façade du bâtiment principal à droite de l'arbre protégé (extrait du dossier)

Le projet déroge en plusieurs points aux réglementations en vigueur :

Art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)

Art. 6 du titre I du RRU (toiture – hauteur)

Art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Le projet tient compte par ailleurs de la possibilité d'étendre le projet sur la parcelle voisine qui abrite le frêne remarquable et qui est actuellement affectée en parking.

Avis défavorable

La CRMS n'émet pas d'objection à la démolition du bâtiment existant car il ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier. En revanche, elle estime que la mise en œuvre du projet ne serait pas sans impact tant sur le bien classé et le contexte patrimonial environnant que sur la coulée verte récemment aménagée sur le site de Tour et Taxis. Elle demande de revoir les aspects suivants du projet :

. Gabarit

Malgré le parti d'aménager le dernier étage en recul et de prévoir des balcons en retrait de l'alignement de la façade, le gabarit projeté R+4 serait particulièrement imposant face au bâtiment classé (lui-même d'un gabarit faible R+1 dû à la fonction économique d'origine) et ne contribuerait pas à le mettre en valeur. Sa massivité créerait aussi un déséquilibre dans le front bâti riverain composé de petites maisons de maître éclectiques (R+2 ou 3).



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La Commission demande de réduire au minimum d'un niveau le gabarit projeté de l'immeuble côté rue et de marquer davantage le parcellaire de la rue dans l'expression de sa façade pour atténuer la massivité de la construction et mieux l'intégrer dans le contexte urbanistique et patrimonial environnant.

. Trop grande proximité avec l'arbre remarquable

L'immeuble projeté serait construit à 2 mètres à peine du tronc du frêne, y compris au niveau du parking souterrain. Or une telle proximité ne peut garantir la survie de l'arbre qui compte parmi les sujets remarquables de la Région. Sa masse végétale, bien visible dans la rue de l'Escaut et depuis le boulevard du Jubilé, est d'autant plus importante dans ce quartier densément bâti.

La CRMS demande de revoir l'implantation du projet, y compris le niveau souterrain, et d'éloigner au maximum les nouvelles constructions du réseau racinaire et de la couronne de l'arbre pour lui garantir des conditions de conservation optimales.



Extrait de l'inventaire des arbres remarquables
(© Urban)



© Google Maps

. Traitement de la façade latérale mitoyenne au terrain non construit (n°133)

L'élévation de la façade latérale mitoyenne au terrain non construit (n°133) n'est pas documentée.

En tout état de cause, la CRMS demande de revoir le traitement du pignon latéral et de profiter de la présence de l'arbre et du large parcellaire des n°131 et 133 pour envisager une implantation qui mette en valeur l'articulation entre le bâti et le non bâti.

. Visibilité depuis l'espace public

La parcelle concernée est actuellement très visible depuis l'espace public en raison du dégagement important qui existe depuis le site de Tour et Taxis jusqu'au pont du Jubilé. La qualité architecturale de la future construction et son impact sur les différentes perspectives en seront d'autant plus déterminants. A cet égard, tant le gabarit (voir remarque ci-dessus) que le traitement projeté des façades arrières (donc visibles depuis le parkfarm) conféreront un effet de massivité, renforcé par la différence de dénivelé entre les deux terrains, qui serait inapproprié à cet endroit du site.

La CRMS demande de prévoir un traitement architectural plus sobre pour les façades arrières (ex : pas de balcons filants sur la quasi-totalité de largeur de façade) de façon à davantage fondre le projet dans l'arrière-plan du site industriel. Les connexions entre les deux parcelles (projet et parkfarm) devraient également être revues et intégrées dans une réflexion paysagère globale. Le maintien d'une plus grande surface perméable devraient également y contribuer.



Vue depuis le pont du Jubilé



Vue depuis le site de Tour et Taxis
(extrait du dossier)



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE

Secrétaire

C.c. : BUP-DPC : M. Kreutz et Th. Jacobs ; BUP-DU : I. Van den Cruyce ; Commune : urbanisme@molenbeek.irisnet.be

C. FRISQUE

Président