



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. : PU-37640 - 12/AFD/1727237

N/Réf. : AA/KD/MSJ20221_669_PU_Escaut_131

Annexe : /

Bruxelles, 05/03/2021

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 16 logements avec parking souterrain.

Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 17 février 2021, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 24 février 2021.

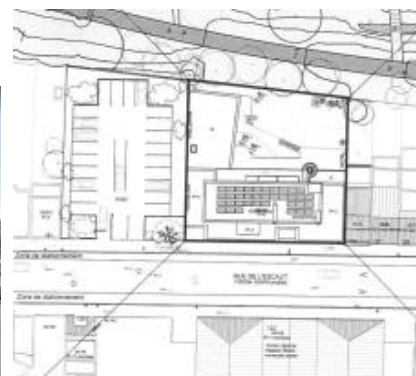
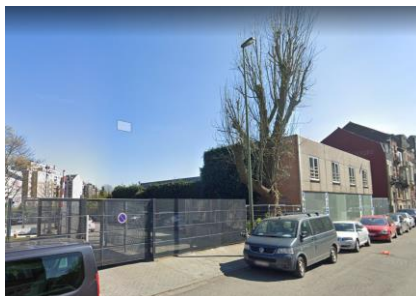
La demande vise la démolition d'un immeuble récent (showroom, bureau, atelier et garage) et la reconstruction d'un immeuble de logements. L'immeuble à démolir ne présente pas de valeur architecturale particulière mais il est compris dans la zone de protection de l'ancien dépôt et magasin de vins et spiritueux 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 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



Implantation projetée (extrait du dossier)



© Google Maps

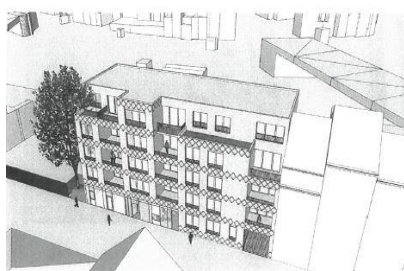
Rétroactes

Pour rappel, la CRMS a émis, en sa séance du 5 février 2020, un avis défavorable sur un premier projet visant la démolition de l'immeuble et la construction de 19 logements passifs qui seraient gérés en co-housing locatif (espaces extérieurs et locaux communs partagés entre les habitants). L'avis défavorable était motivé en raison du gabarit trop imposant (R+4 dont le dernier étage en recul) et de sa massivité créant un déséquilibre dans le front bâti, la trop grande proximité de l'arbre remarquable, le traitement de la façade latérale mitoyenne au terrain non construit. Elle demandait aussi de soigner la visibilité depuis l'espace public, y compris depuis le site de Tour et Taxis. La Commission de concertation s'est également prononcée à deux reprises (21/01/2020 et 07/07/2020) en défaveur du projet.

Projet modifié 2021

Le projet modifié vise :

- la réduction du programme (de 19 logements à 16),
- la création au rez-de-chaussée d'une surface commerciale de 246m²,
- l'augmentation du retrait latéral par rapport à l'arbre remarquable, y compris au niveau du sous-sol, impliquant la réduction du parking à 12 unités,
- la réduction et le réaménagement de l'étage sous toiture du bâtiment principal (recul supplémentaire du volume par rapport à l'alignement, suppression de la coursive),
- la modification du dessin de la façade avant et de la volumétrie afin d'accentuer la verticalité,
- la simplification de la volumétrie de la façade arrière et du volume perpendiculaire à la rue.



Façade avant. A gauche, le projet 2020. A droite, le projet modifié 2021 (extraits du dossier)



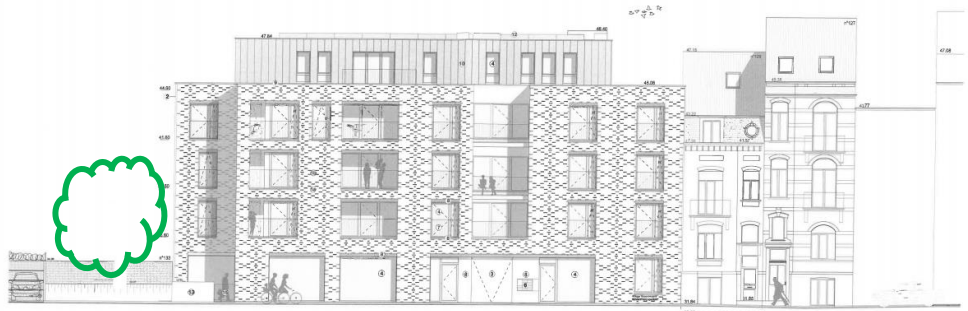
Façade arrière vue depuis le site de Tour et Taxis. A gauche, le projet 2020. A droite, le projet modifié 2021 (extraits du dossier)

Avis

Comme elle l'a déjà formulé dans son avis du 5 février 2020, la CRMS n'émet pas d'objection à la démolition du bâtiment existant car il ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier. Par ailleurs, en ce qui concerne le projet de construction faisant l'objet de la présente, elle constate que les améliorations suivantes ont été apportées :

- le gabarit a été revu à R+3 à front de rue. Un 4^e niveau en retrait est maintenu mais son recul a été augmenté, et serait en décrochement des deux côtés mitoyens ;
- A front de rue, le traitement en creux de la travée centrale contribue à légèrement plus de verticalité et de lisibilité d'un rythme parcellaire ;
- Le projet retrouve une surface perméable, partiellement plantée (massif arbustif prévu) et comprenant un bassin d'infiltration.

Cependant, ces quelques avancées ne sont pas substantielles et la CRMS estime, de manière générale, que **la problématique sous-jacente du projet, dès le départ, est d'être fondée sur un programme trop conséquent, qui implique une emprise au sol et des gabarits trop importants au vu de l'environnement patrimonial et urbain.** Malgré les nombreux avis défavorables, le programme n'a pas diminué significativement, passant de 19 à 16 logements et comprenant dorénavant une surface commerciale non prévue à l'origine. **Pour elle, un gabarit de R+3 ou R+2 + 3^{ème} niveau en retrait et un décrochement plus ample (par exemple minimum 30m²) apporterait une réelle amélioration.**



Façade avant, projet 2021 (extrait du dossier)

Le projet reste trop massif, également par la matérialité en zinc prépatiné et de teinte foncée du volume en toiture qui rend la nouvelle construction toujours aussi visible et très massive vu son caractère monobloc. La mise en œuvre du projet créera un déséquilibre dans le front bâti riverain composé de maisons de maître éclectiques (R+2 ou 3) et marquera très visiblement l'arrière-plan du site industriel de Tour et Taxis.

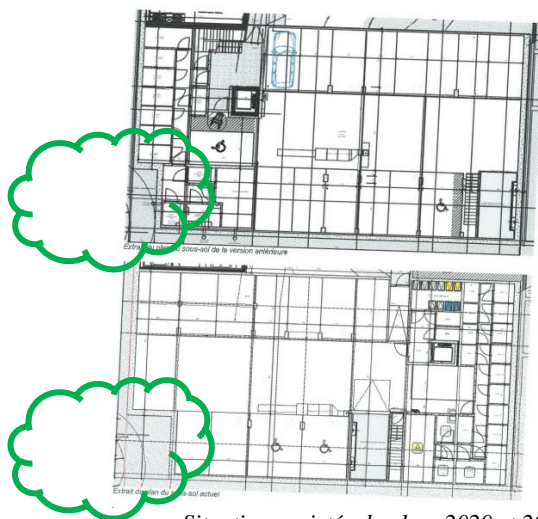


A gauche, le contexte patrimonial de la rue de l'Escaut. A droite, la vue depuis le pont du Jubilé et l'arrière du site de Tour et Taxis ©Google maps

En outre, le recul par rapport au frêne reste insuffisant. Sur plan, l'arbre est dessiné avec un diamètre de couronne de 6m, alors que le diamètre de sa couronne est de 12 m d'après l'inventaire du Patrimoine naturel bruxellois. Le retrait latéral de 2,02m sur 3,67m semble dérisoire au regard de l'ampleur de l'ensemble du projet.

La CRMS réitère sa demande d'éloigner la construction au maximum du réseau racinaire et de la couronne, y compris le niveau souterrain pour garantir des conditions de conservation optimales de cet arbre remarquable dont la 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.

Elle invite le demandeur et l'auteur de projet à consulter les recommandations du C.A.U.E 77¹.



*Situation projetée du -1 en 2020 et 2021
(extrait du dossier)*



*Extrait de l'inventaire des arbres remarquables
© Urban-DPC*

Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. tjacobs@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ;
ivandencruyce@urban.brussels ; slagrilliere@urban.brussels ; urbanisme@molenbeek.irisnet.be ;
urban_avis.advies@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ;
kdepicker@urban.brussels ; crms@urban.brussels

¹ La protection du système racinaire des arbres lors des travaux de terrassement, C.A.U.E 77, Coulommiers, 2017
(<http://www.arbres-caue77.org>)