



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. DU : 12/PFD/1767823 (corr. : Nicolas PAUWELS)

Réf. CRMS : AA/KD/MSJ20214\_676\_Charbonnages\_88a90

Annexe : /

Bruxelles, le 16/07/2021

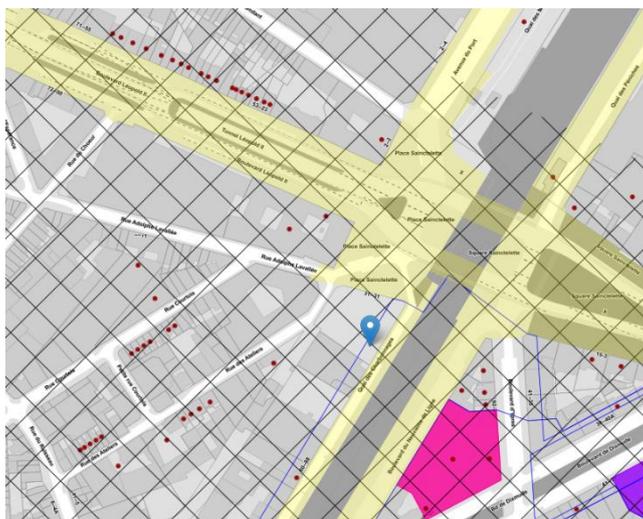
**Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Quai des Charbonnages, 88-90 / Place Saintelette, 31 / rue des Ateliers. Demande de permis portant sur la démolition d'un entrepôt et la construction d'un immeuble d'appartements avec rez-de-chaussée commercial et bureaux au 1<sup>er</sup> étage.**

**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 18/06/2021, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 14/07/2019.

*La zone du projet est comprise dans la zone de protection des anciennes halles des producteurs sises Boulevard de Dixmude, 6. Elle est aussi reprise en ZICHEE au PRAS et borde plusieurs axes structurants.*



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.



Vue de l'entrepôt avant l'incendie, depuis la place Saintelette,  
© Google maps 2014



Incendie en février 2018

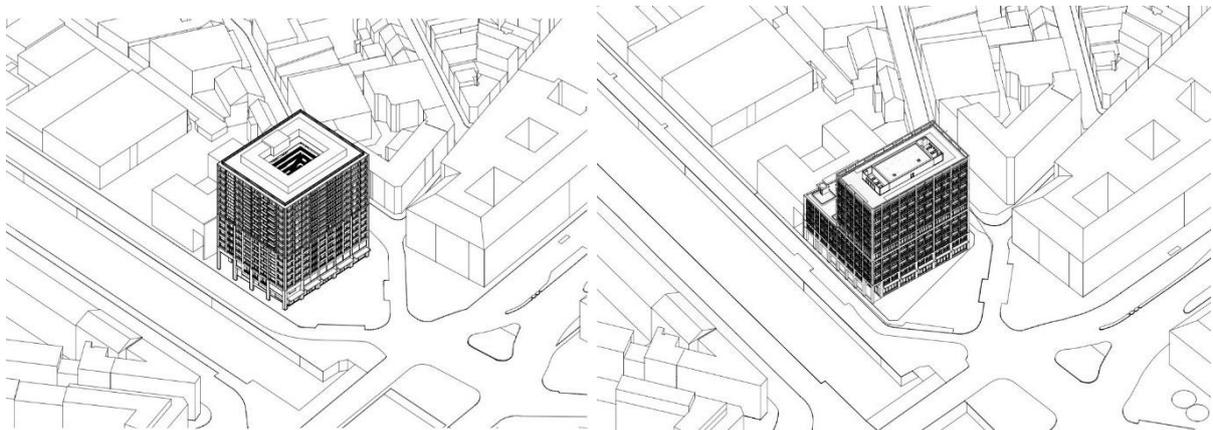
## Historique du dossier

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.

En avril 2019, la CRMS est interrogée sur une première version de construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial et bureaux au 1<sup>er</sup> étage ainsi que plusieurs niveaux de parking souterrain. Elle s'est prononcée défavorablement en sa séance du 03/04/2019. L'avis défavorable était motivé par le gabarit hors norme de la future construction à un endroit particulièrement visible et stratégique, son impact négatif sur l'immeuble classé et la rupture totale avec les quartiers riverains voisins de Molenbeek-Saint-Jean. La CRMS demandait de revoir l'implantation, le gabarit et le vocabulaire architectural de l'immeuble et de mieux l'intégrer au quartier en soignant ses connexions à l'espace public. Elle insiste notamment sur la nécessité de diminuer le gabarit trop important.

## Projet

Comme pour la version 2019, le projet actuel s'établit hors du lit de la Petite Senne et se situe en recul par rapport au front bâti de la rue Adolphe Lavallée et de la place Saintelette. L'entrepôt préexistant, couvrant toute la parcelle, a été démoli dans le courant de l'année 2018. Le nouvel immeuble est destiné au logement, à l'exception du rez-de-chaussée et du premier étage destinés à du commerce et des espaces de bureaux. Le nouveau projet se présente sous la forme d'un socle de hauteur comparable à celle des bâtiments encadrant l'entrée du boulevard Léopold II ainsi que divers immeubles le long du canal, dont la Halle classée des Producteurs et son environnement immédiat. Ce socle est surmonté d'une émergence offrant vers le canal une largeur réduite de moitié par rapport à la version de 2019, mais restant identique du côté de la Place Saintelette, et présentant une hauteur totale de 49m.



*Version du projet de 2019 et version de 2021. Archives CRMS et image extraite du dossier de demande.*

## Avis CRMS

La présente version du projet atténue l'effet de masse monolithique imposante donnant sur le quai des Charbonnages et le canal que présentait la version de 2019. Bien que l'impact que la construction aura sur le bien classé est atténué, l'émergence donnant sur la Place Saintelette reste une rupture très forte 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 hauteur de l'émergence et l'aspect monolithique de l'écriture architecturale de la façade Place Saintelette, tout comme le projet de 2019,

s'intègrent très difficilement à l'environnement urbain, ainsi qu'à la skyline depuis l'Avenue du Port. La CRMS 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 au paysage urbain.



Vue depuis la Rue des Ateliers. Version 2019 à gauche et version 2021 à droite. Archive CRMS et Image extraite du dossier.



A gauche : vue depuis le Boulevard Léopold II enjambant le canal. Image extraite du dossier.  
A droite : Vue depuis l'Avenue du Port. Image extraite du dossier de demande.

Par conséquent, la CRMS émet un avis défavorable pour les raisons évoquées ci-dessus et réitère sa demande de revoir l'implantation, le gabarit, le vocabulaire architectural de l'immeuble projeté et de mieux intégrer celui-ci au quartier en soignant ses connexions à l'espace public. Elle insiste notamment sur le gabarit donnant place Saintelette qui reste trop important et d'aménager une surface en pleine terre.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [svalcke@urban.brussels](mailto:svalcke@urban.brussels) ; [gvandebrouck@urban.brussels](mailto:gvandebrouck@urban.brussels) ; [bannegarn@urban.brussels](mailto:bannegarn@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ;