

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 13/06/2025

N/Réf. : MSJ20260_743_PU

Gest. : MB

NOVA : 12/PFD/1933938

Corr DU: N. Pauwels

A. Folly

MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Chaussée de Ninove 1, square Auguste Smets 7, quai de l'Industrie
(= partiellement en zone de protection des anciens pavillons d'octroi de la Porte de Ninove)

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : Construire cinq bâtiments à programme mixte d'une superficie hors-sol de 20.998 m², comprenant 133 logements (classiques et sociaux), 105 logements étudiants, 527 m² de commerces, 2.031 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, un parking de 106 emplacements pour véhicules motorisés (voitures et motos), 557 emplacements vélos, et aménager l'espace extérieur en espace accessible au public

Demande de BUP – DU du 22/05/2025

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 22/05/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 04/06/2025, concernant la demande sous rubrique.

Contexte patrimonial et demande



Situation patrimoniale
©Brugis



Vue de la Parcelle depuis la rive opposée du canal. Image tirée du dossier de demande



Vue actuelle en direction de la parcelle avec les anciens pavillons d'octroi. Photo ©Google Street View

La demande porte sur la réalisation d'un ensemble immobilier implanté sur le terrain triangulaire compris entre le square Auguste Smets, le quai de l'Industrie et la chaussée de Ninove. *Le périmètre d'intervention est partiellement compris dans la zone de protection des anciens pavillons d'octroi de la Porte de Ninove, classés comme ensemble par AG du 10/09/1998.* Ce terrain est régi par le Plan d'Aménagement Directeur (PAD) « Porte de Ninove », en cours de procédure.

Cette opération immobilière est en lien avec les dispositions du PAD élaborées pour la zone n° 4 « le Triangle », élément stratégique du plan. Interrogée en tant qu'instance consultative, la CRMS s'est déjà prononcée à deux reprises à ce sujet :

- 13/03/2019 : avis sur la première mouture du projet de PAD. Le projet proposait d'implanter sur la zone n° 4 trois tours de hauteurs différentes, autorisant un gabarit de R+27 pour la plus importante d'entre-elles (avis CRMS : [MSJ40033_635_PAD_PortedeNinove_1.pdf](#)) ;
- 29/03/2023 : avis sur le projet de PAD amendé. Cette version réduisait le gabarit réglementaire de la tour dans la zone n° 4 à maximalelement R+14. Le volet stratégique proposait d'intégrer cette émergence à des constructions R+5 réalisées en ordre fermé (avis CRMS : [MSJ40033_705_URB_PAD_Porte_Ninove.pdf](#))



Périmètre opérationnel du PAD



Image d'illustration des constructions prévues sur la parcelle par la version 2019 du PAD

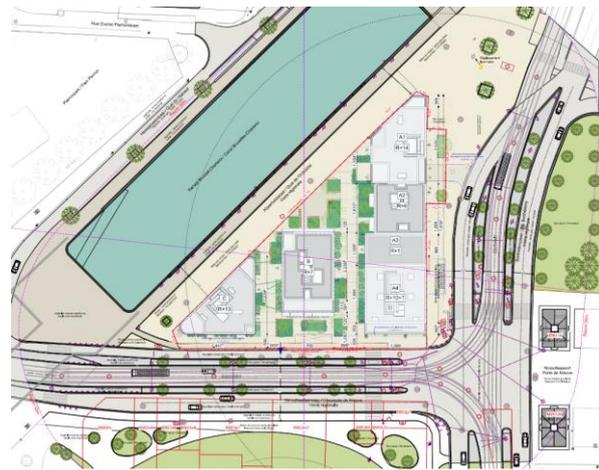


Schéma tiré du RIE de la seconde version du PAD illustrant une proposition de typologie urbaine composée d'un front bâti continu R+5 et d'une émergence R+14

Images tirées des dossiers du PAD « Porte de Ninove ». Archives CRMS



Implantation existante du site



Implantation projetée du site

Images tirées du dossier de demande

La présente demande vise la construction de 5 immeubles¹ organisés autour d'espaces publics conçus sous forme de deux rues traversantes, de 10 m de large, tracées perpendiculairement à la chaussée de Ninove et assurant une liaison entre le parc de la Porte de Ninove et les berges du canal, et de deux placettes respectivement à front des chaussées de Ninove et Quai de l'industrie. Le terrain sera entièrement occupé par deux niveaux de parking souterrain. Ceux-ci seront intégrés aux fondations d'un projet immobilier précédent entretemps abandonné, dont subsistent les excavations délimitées par des murs emboués en béton. Selon la notice explicative, les palettes de matériaux et de couleurs se fondent sur une analyse architecturale et historique du lieu, et ont été élaborées en relation avec l'architecture industrielle dans la zone du canal et de Molenbeek-Saint-Jean.



Axonométrie du projet.



*Montage 3D de la vue projetée depuis la rive opposée du canal.
Images tirées du dossier de demande.*

Avis de la CRMS

Le projet de développement de cet îlot a évolué positivement par rapport au cadre réglementaire du PAD « Porte de Ninove », qui n'a cependant pas encore été approuvé définitivement par le Gouvernement, et sur lequel la CRMS a rendu des avis (cf. historique). Parmi les points positifs, on compte la décomposition de l'ensemble en plusieurs volumes bâtis et le choix de matériaux, avec l'usage d'une palette de briques en dialogue avec le paysage industriel de Molenbeek.

Cependant, le projet demeure en rupture d'échelle par rapport au tissu de la ville ancienne, en particulier dans sa relation avec les pavillons d'octroi classés et leurs abords.

Par ailleurs, il souffre d'un manque d'approche paysagère et d'une composition de végétalisation plus ambitieuse. Le traitement des espaces publics comme des espaces résiduels, et les dispositifs de verdurisation minimaux actuellement proposés, tendent à morceler l'espace plutôt qu'à le structurer. Un véritable plan paysager, fondé sur une composition claire et une approche plus généreuse, permettrait une bien meilleure insertion urbaine et environnementale. Ce besoin est particulièrement important du côté des alignements proches des pavillons d'octroi, où une végétation, généreuse, structurante et bien composée permettrait aussi d'éviter la constitution d'un écran de fond sous forme de mur de briques, et de renforcer les liens entre la Porte de Ninove et les maillages verts existants et à venir, défini comme un des objectifs du PAD.

¹ Immeubles de R+14, R+13, R+10, R+7 et R+6, totalisant une superficie de plancher de 20.998 m², dont 2.028 m² d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, 133 logements, 105 logements étudiants, 527 m² de commerce et 2 niveaux en sous-sol abritant 89 véhicules, 556 vélos et 92 caves



Montage 3D des vues depuis les anciens pavillons d'octroi classés.



Vue avec l'empreinte des nouveaux bâtiments depuis la corniche de la Place Poelaert vers la basilique de Koekelberg.

Images extraites du RIE joint à la demande.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c.: lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels