

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Service de l'Urbanisme

Rue Comte de Flandre, 20

B - 1080 BRUXELLES

Bruxelles, le 07/10/2025

N/Réf. : MSJ20263_748_PU

Gest. : MB/XX

V/Réf. : PU-38938

Corr: J. Böttcher

NOVA : 12/PU/1968316

MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue Scheutbosch, 131

(= en zone de protection du Scheutbos classé comme site)

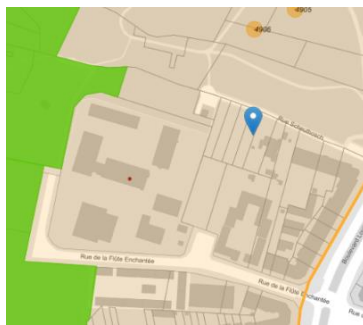
PERMIS D'URBANISME: construire un immeuble R+2+T de 5 logements et 2 emplacements de parking voitures

Demande de la Commune du : 10/09/2025

Avis de la CRMS

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 10/09/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 01/10/2025, concernant la demande sous rubrique.



Situation patrimoniale ©Brugis



Vue aérienne de la rue Scheutbosch. En jaune localisation du n°127, en bleu localisation de la présente demande, en vert, le Scheutbos classé. Image ©Google Street View avec ajout de la CRMS

La demande vise un projet de construction d'un immeuble de logements sur une parcelle aujourd'hui inoccupée, rue du Scheutbosch. L'emprise de la construction est comprise dans la zone de protection du Scheutbos classé comme site par arrêté du 15/10/1997. La zone est régie par le PPAS « Quartier Scheutbosch Ter ».

Entre 2020 et 2023, la CRMS a déjà été interrogée à 4 reprises sur un projet ciblant la parcelle au n°127, qui visait la démolition d'une maison unifamiliale et la construction en lieu et place d'un immeuble à appartements R+3. Un permis pour ce projet a été délivré le 05/07/2024 (réf : 12/AFD/1917062).

[MSJ20223_659_Scheutbos_127_1.pdf](#)

[MSJ20223_671_PU_Scheutbos_127.pdf](#)

[MSJ20223_681_PU_Scheutbos_127.pdf](#)

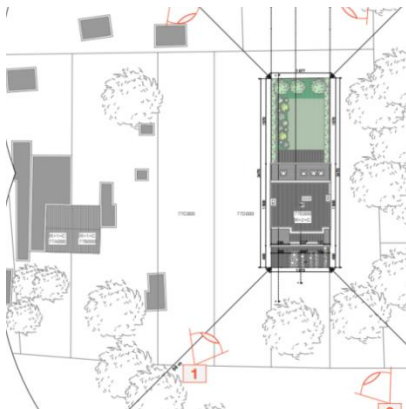
[MSJ20223_719_PU_Scheutbosch_127.pdf](#)



Élévation de l'immeuble projeté au n°127. Image tirée du permis d'urbanisme délivré.

Analyse de la demande

La présente demande porte sur la construction d'un immeuble à appartements R+2+T comportant 5 logements. Les matériaux prévus sont de la brique gris clair, des châssis en PVC noir, des garde-corps métalliques noirs et des tuiles noires en toiture. En versant de toiture avant une terrasse rentrante est prévue. Conformément au PPAS, la zone devant l'immeuble sera rétrocédée à la Commune. Dans la cadre de la demande un arbre (noyer) dans cette zone sera abattu pour permettre l'accès carrossable.



Implantation de l'immeuble projeté. L'arbre situé devant sera abattu



Élévation avant de l'immeuble projeté



Vue de la parcelle actuelle.

Images tirées du dossier de demande.

Avis de la CRMS

Le projet soumis est régi par le cadre réglementaire donné par le PPAS « Quartier Scheutbosch Ter », à propos duquel la CRMS n'a pas été interrogée, malgré le classement du site du Scheutbos et l'emprise de sa zone de protection. Elle le regrette. En effet, à l'instar de son avis émis pour le projet de construction au n°127, la CRMS ne peut que regretter le caractère invasif du présent projet, ainsi que le manque d'efforts en matière d'intégration paysagère, tant au niveau du traitement architectural que de l'aménagement des abords, et ce, au sein même de la zone de protection du site du Scheutbos, classé pour ses qualités paysagères et sa grande biodiversité. Elle réitère donc la position déjà formulée dans le cadre du projet n°127 et demande – au minimum - une amélioration des qualités architecturales du bâtiment ainsi que des aménagements paysagers, afin de mieux inscrire le projet dans le lieux. À titre conservatoire, la CRMS demande le maintien du noyer présent sur le site, dans la mesure où l'étude phytosanitaire jointe au dossier ne justifie pas son abattage.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


B. MORITZ
Vice-Président

c.c.: ndeswaef@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels ; urbanisme@molenbeek.irisnet.be ; ep-oo@molenbeek.irisnet.be