



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 : 01/pfd/556155 (corr. Mmes A. Coppieters et A. Folly)
Réf. CRMS : AA/KD/AND20249_632_Cantilene
Annexes : 1 dossier + avis du 11/01/17

Bruxelles, le

18 JAN. 2019

Madame la Directrice générale,

Objet : ANDERLECHT/MOLENBEEK-ST-JEAN. Rue de la Cantilène / rue de la Tarentelle. Demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un ensemble de 64 logements avec un parking souterrain de 61 places, démolition du club de tennis et abattage de 3 arbres et réaménagement de la voirie rue de la Tarentelle (plans modificatifs 3).

Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 19/12/2018, reçu le 19/12, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 16/01/2019.

La demande concerne plusieurs parcelles comprises dans la zone de protection du site classé du Scheutbos et situées à proximité du Maelbeek, cours d'eau à ciel ouvert de 3^e catégorie. Elle vise :

- la suppression de terrains de tennis et d'anciennes remises,
- la construction de trois immeubles à appartements (64 logements) et de parkings en sous-sol (61),
- l'aménagement d'espaces verts (sur dalle) en intérieur d'îlot,
- l'abattage de plusieurs arbres en bordure nord,
- la suppression de la friche à l'ouest du site.



© Google maps



© Google maps

Rétroactes

Interrogée en janvier 2017 sur un premier projet qui comptait 107 logements et 93 parkings en sous-sol, la CRMS avait demandé de réduire l'impact visuel des interventions sur le site classé et d'empêcher toute atteinte à l'équilibre hydrique du sol (cf. avis du 11/01/2017). En raison de l'implantation projetée du lotissement en léger contrebas du Scheutbos et de la proximité immédiate du Maelbeek, la CRMS recommandait d'éloigner les constructions au maximum du lit du Maelbeek, en particulier les interventions en sous-sol. Ses autres remarques portaient sur l'impact visuel des immeubles dans le paysage, sur les raccords de gabarit, notamment à hauteur du 20, rue de la Tarentelle. Elle demandait également de traiter la nouvelle rue aménagée côté Scheutbos (façade nord) comme un espace public à part entière.

Projet amendé

Suite aux remarques mentionnées ci-dessus, le projet a été revu : le nombre de logements passe de 107 à 64, le gabarit passe de R+7 à R+4 pour le bâtiment B face au Scheutbos (dont le dernier étage en retrait et de larges terrasses). Le raccord des bâtiments A et C aux gabarits existants en fin de rue (Tarentelle et Cantilène) a été revu pour faire place à deux immeubles bas (R+2ou3 et toiture plate). L'implantation du projet a été modifiée de façon à refermer l'îlot en longeant le Scheutbos et en créant un front de bâtisse continu bordé d'un chemin d'accès qui serait rétrocedé au domaine public. La partie en intérieur d'îlot serait aménagée en un jardin commun pour les habitants. La construction initialement projetée en sous-sol dans la zone de recul (5,25m) entre le bâtiment et la limite de terrain est abandonnée. Le lit du Maelbeek serait dorénavant maintenu en dehors du terrain et remis en état pour pouvoir à nouveau remplir son rôle de collecteur naturel des eaux de pluie.

Avis de la CRMS

La CRMS apprécie la réduction du programme, la plus grande perméabilité du terrain et les nouvelles précautions prises par rapport au Maelbeek. Elle se prononce toutefois défavorablement sur le projet amendé considérant les vues depuis le site classé mais aussi l'intégration urbanistique du projet à son environnement, au bâti environnant et à la transition avec le site vert.

- La nouvelle implantation du bâtiment B projetée en front continu face au Scheutbos constituerait une frontière très dure avec le site classé. Il en résulterait un effet « barre » fermant l'îlot, entre la chaussée de Ninove et le Scheutbos, particulièrement marquant et préjudiciable aux vues depuis le site naturel. La CRMS ne souscrit pas à ce parti. Une disposition plus ouverte et un gabarit réduit (un étage minimum) créeraient des vues et des passages en intérieur d'îlot offrant ainsi un véritable dialogue entre le bâti et le végétal au bénéfice des habitants.

A noter également que le rythme parcellaire du quartier correspond à celui d'habitations unifamiliales. Le respect de ce parcellaire garantirait une meilleure intégration du projet dans le quartier.

- En ce qui concerne **l'expression architecturale de la façade nord** (côté Scheutbos), son traitement linéaire et monobloc s'apparente à celui d'un immeuble standard type « bord de mer », totalement hors contexte. La CRMS est fermement défavorable à ce parti. Quelle que soit l'implantation retenue, les façades des immeubles devront impérativement tenir compte du contexte et être en phase avec l'environnement paysager du Scheutbos (composition, pleins/vides, matériaux, couleurs, etc.).

- La nouvelle proposition concernant **le raccord au quartier de part et d'autre du bloc B** (rues de la Cantilène et de la Tarentelle) n'est pas satisfaisante. Les volumes A et C qui viendraient en bout de rue doivent être revus et jouer leur rôle en fin d'alignement (gabarit R+1à2, prolongation des volumes de toiture existants, percement des pignons, etc.) et/ou de raccord aux nouvelles constructions.



Rue de la Cantilène © Google maps



Rue de la Tarentelle © Google maps

- **L'accès principal à l'immeuble B** est prévu au nord des parcelles via la rue de la Tarentelle. Les façades orientées nord seraient bordées par une nouvelle voirie le long du Scheutbos. Le plan paysager joint au dossier documente le projet dont le tracé, les matériaux et la végétation font preuve d'une grande fonctionnalité au lieu de tirer parti du contexte naturel et paysager environnant (Scheutbos et Maelbeek). La création de cette nouvelle voirie devrait également donner l'occasion de revoir complètement **l'accès à la promenade Verte** -et au site classé- existant au bout de la rue de la Tarentelle. La CRMS demande que ces aménagements soient revus et étudiés en concertation avec Bruxelles Environnement.

En conclusion, la CRMS émet un avis défavorable sur la demande. Elle demande de revoir le projet et de l'améliorer sur les différents aspects évoqués ci-dessus (implantation, gabarit, architecture, traitement paysager du site, etc.). Les remarques émises en janvier 2017 restent également valables.

Enfin, la CRMS encourage la Commune à poursuivre la requalification de l'îlot, compris entre la chaussée de Ninove et le Maelbeek, et à convaincre les demandeurs à le traiter comme un véritable îlot urbain qui fait la transition entre la ville et un site vert d'exception.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : M. H. Lelièvre ; BUP-DU. : Mme A. Coppieters.



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

S.P.R.B. - B.D.U.
Direction de l'Urbanisme
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / boîte 1
B - 1035 BRUXELLES

Réf. DU : 01/pfd/556155
Réf. CRMS : AA/KD/AND-2.249/s.598
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le **23 JAN. 2017**

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : ANDERLECHT/MOLENBEEK-ST-JEAN. Rue de la Cantilène / rue de la Tarentelle.
Construction d'un ensemble de 107 logements avec un parking souterrain, démolition
du club de tennis et abattage de 3 arbres.
Demande de permis d'urbanisme (Dossier traité par Mme S. Buelinckx)
Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 22 décembre 2016, sous référence, réceptionné le 23 décembre, nous vous communiquons *les remarques et les recommandations* émises par la CRMS en sa séance du 11 janvier 2017, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne plusieurs parcelles comprises dans la zone de protection du site classé du Scheutbos. Elle vise la suppression de terrains de tennis et la construction de trois immeubles à appartements (107 logements au total). Le projet comprend également l'aménagement de parking en sous-sol (93 emplacements) et d'espaces verts (sur dalle) en intérieur d'îlot. Plusieurs arbres en bordure nord devront être abattus et la friche à l'ouest du site sera supprimée.

En raison de l'implantation projetée du lotissement en léger contrebas du Scheutbos et de la proximité immédiate du Maelbeek, la CRMS formule une série de remarques et de recommandations qui visent à réduire l'impact visuel des interventions sur le site classé et empêcher toute atteinte éventuelle à l'équilibre hydrique du sol.

Ces remarques portent sur les aspects suivants :

- L'implantation du projet en fond de vallée empiète partiellement sur le tracé du Maelbeek. La CRMS insiste pour éviter une telle situation qui risque de modifier et de perturber le réseau hydrologique naturel du site. *Elle recommande d'éloigner les constructions au maximum du lit du Maelbeek, en particulier les interventions en sous-sol : pas de fondations ni de parkings souterrains au-delà du Maelbeek, etc. Elle insiste pour que toutes les précautions soient prises de ce point de vue : respect du lit du Maelbeek, maîtrise des eaux pluviales, gestion du rejet vers le Maelbeek, etc.*

1



- Les nouvelles constructions projetées en contrebas du Scheutbos auront un impact tant sur la végétation que sur les vues vers et depuis le site classé. Les immeubles qui s'élèveraient à 4 étages pour le plus bas et 7 étages pour les plus hauts, marqueront inévitablement le paysage. *L'impact visuel des immeubles dans le paysage pourrait être atténué par un choix de matériaux et de couleurs davantage en phase et moins contrasté par rapport au contexte naturel environnant. Ainsi, les étages supérieurs +7 et +8 devraient être traités dans la même teinte de gris que celle des étages inférieurs pour homogénéiser l'ensemble des façades et éviter tout contraste inutile dans le paysage. Les façades nord seront en effet très visibles depuis la partie haute du site et constitueront un écran en fond de vallée. Ponctuellement, une attention particulière devrait également être accordée aux raccords de gabarit, par exemple à hauteur du n°20, rue de la Tarentelle.*

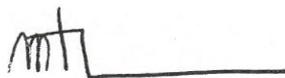
- L'accès principal aux immeubles est prévu au nord des parcelles via la rue de la Tarentelle. Les façades orientées nord seront longées par une nouvelle voirie et constitueront l'interface directe avec le Scheutbos. *La CRMS demande de traiter cette nouvelle rue comme un espace public à part entière, perméable et lisible, connecté au réseau viaire existant, parallèle à la chaussée de Ninove, et de rétablir une continuité piétonne et cyclable complète à travers le lotissement. Ainsi, le chemin actuel à la droite de la pompe à essence (vestige de l'ancien réseau viaire ?) pourrait-il être conservé et prolongé jusqu'à l'amorce de l'intersection avec la rue de la Tarentelle ? Par ailleurs, le dossier n'étant pas précis à cet égard, la Commission insiste pour qu'un accès public à la promenade Verte et au Scheutbos soit maintenu, en bordure du site. L'accès ne pourra en aucun cas être privatisé au seul bénéfice des occupants des futurs logements. L'implantation des immeubles devrait être revue en conséquence.*

- Enfin, l'atlas archéologique relève l'existence de l'ancienne ferme Ravenstein (XIVe-XXe s.) autrefois implantée à cet endroit, le long du Maelbeek. En raison du potentiel archéologique sensible du site, la CRMS insiste dès lors pour *que toutes les dispositions prévues par le CoBAT en la matière soient strictement respectées.*

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



A. AUTENNE
Secrétaire



M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : Mme Fr. Cordier, M. Harry Lelièvre ; BDU-DU : Mme S. Buelinckx.