



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

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Monsieur Rudy Vervoort  
Ministre-Président

p/o Perspectives Brussels  
Département Stratégie Territoriale  
Rue de Namur, 59  
1000 Bruxelles

Bruxelles, le 13/04/2023

N/Réf. : MSJ40033\_705\_URB  
Gest. : AH  
V/Réf. : Out 6863  
Corr: G. Vanhoutte

MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Plan d'Aménagement Directeur  
"Porte de Ninove"  
PLAN URBANISTIQUE : Demande d'avis aux instances  
consultatives relative au projet de PAD « Porte de Ninove » et son  
RIE

### Avis de la CRMS

Monsieur le Ministre-Président,

En réponse à votre courrier du 02/03/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 29/03/2023, concernant la demande sous rubrique<sup>1</sup>.

#### Contexte patrimonial et demande

Cette demande concerne le projet de Plan d'aménagement directeur de la « Porte de Ninove » (PAD), composé d'un volet stratégique et d'un volet réglementaire. Il s'agit d'une version amendée du projet initié en 2018, assortie du Rapport d'Incidences environnementales également revu (RIE).



Contexte patrimonial du plan (© Brugis) et plan de localisation du périmètre opérationnel joint à la demande

Le territoire concerné par le PAD est délimité par les quais du Hainaut et de l'Industrie, la Petite Ceinture, la place de Ninove, l'Institut des Arts et Métiers, la chaussée de Ninove ainsi que les rues Ransfort et Delaunoy. Son périmètre intègre les deux pavillons d'octroi de la Porte de Ninove, classés comme

<sup>1</sup> Par mail du 28/03/2023, la CRMS a été avertie par Perspective.brussels de la prolongation du délai de réponse pour les instances consultatives, jusqu'au 27/04/2023, en raison de la prolongation de l'enquête publique de 60 jours, pour des raisons juridiques.

*ensemble. Il est compris dans la zone de protection de l'ancienne sous-station électrique située boulevard de l'Abattoir, classé comme monument. Le périmètre comprend aussi un platane à feuille d'érable inscrit sur la liste des arbres remarquables (arbre n° 3464).*

Aux abords du périmètre se situent d'autres éléments patrimoniaux indirectement concernés par les intentions du PAD : l'ancienne brasserie Belle-Vue et l'Institut des Arts et Métiers inscrits à l'Inventaire du patrimoine architectural, ainsi que la Tour à plomb située en intérieur de l'îlot Abattoir/Fabriques, classée comme monument. Les Arts et Métiers occupent le site des anciens abattoirs dont subsiste le mur d'enceinte.

S'inscrivant dans les orientations du Plan Régional de Développement Durable (PRDD) de 2018, le PAD a été décrété par arrêté ministériel du 8/05/2018. Il a ensuite connu l'évolution suivante :

- 14/02/2019 : adoption du projet de PAD-2019 par le Gouvernement en première lecture,
- 27/02 > 29/04/2019 : enquête publique sur le PAD-2019 (218 observations et remarques),
- 19/03/2019 : avis émis par la CRMS, interrogée en tant qu'instance consultative,  
[https://crms.brussels/sites/default/files/avis/635/MSJ40033\\_635\\_PAD\\_PortedeNinove\\_1.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/635/MSJ40033_635_PAD_PortedeNinove_1.pdf)
- 5/12/2019 : avis défavorable émis par la Commission régionale de Développement (CRD),
- 2020-2022 : révision du projet sur base de l'avis défavorable de la CRD, des avis des instances et des remarques formulées pendant l'enquête publique ; nouvelle version du PAD sortie en décembre 2022,
- 13/02 > 13/04/2023 : enquête publique sur la version amendée du PAD,
- 02/03/2023 : nouvelle demande d'avis à la CRMS.

Depuis les débuts du plan, plusieurs projets ont été réalisés au sein du périmètre opérationnel, comme le parc de la Porte de Ninove et le réaménagement des espaces publics, ainsi qu'en périphérie du territoire. La version actualisée du PAD intègre cette nouvelle situation urbanistique. Elle tient également compte des options stratégiques et réglementaires du PAD Heyvaert voisin, approuvé en 2021, ainsi que du « *Beeldkwaliteitsplan* » pour le territoire du canal, approuvé en 2019.

Les principales modifications par rapport au PAD-2019 concernent la zone du « Triangle » ainsi que celles du stade Vander Putten et du parc Pierron.

Les principaux objectifs urbanistiques du PAD-2022 sont définis comme suit :

- . organiser un large espace ouvert comprenant un espace architecturé en son sein ;
- . réaliser un cadre bâti de façades actives au pourtour de cet espace ouvert, afin d'intégrer le Canal dans un espace public de rayonnement supralocal ;
- . accentuer les liens entre la Porte de Ninove et les maillages existants et à venir (promenade le long du Canal, parc de la Sennette) ;
- . minimiser la rupture physique est-ouest du Canal : favoriser le lien entre les différents espaces ouverts et la parcelle triangulaire ainsi que le parc de la Sennette ;
- . assurer le renouveau supralocal du Stade Vander Putten et son articulation à l'espace ouvert du nouveau parc régional.

Les différentes articulations seraient garanties au travers des ouvertures et des connexions physiques et visuelles, par une réorganisation des circulations ainsi que par l'implantation ou la meilleure accessibilité de larges programmes d'équipements publics. Ces principes seraient concrétisés à travers :

- . l'inscription dans l'existant,
- . la valorisation du patrimoine,
- . la reconfiguration des voiries,
- . la mise en place de programmes publics, de projets structurants et d'éléments symboliques,

- les complémentarités des espaces ouverts avec les programmes au sein du site aux abords.

Tout comme dans la version précédente, la vision stratégique du projet de PAD se décline en différents thèmes : paysage, paysage bâti et éléments singuliers, programmation, modes actifs et transports publics, circulation et stationnement, activation de l'espace public.



De gauche à droite : affectations prévues par le PRAS, par le PAD-2018 et par le PAD-2022 (documents issus du dossier)

### Avis

La CRMS souscrit bien entendu aux ambitions exposées par le PAD-2022. Bien que la nouvelle mouture reprenne les grandes lignes du projet initial, le plan tient compte des évolutions urbanistiques intervenues dans le quartier depuis les débuts du plan et met davantage l'accent sur la notion de « convergence ». La mise en cohérence des projets en cours ou déjà réalisés, le rétablissement de certains fronts bâtis ainsi que l'activation des rez-de-chaussée constituent dès lors des options judicieuses pour renforcer la cohérence urbanistique de la Porte de Ninove.

Selon la Commission rien ne garantit cependant la réussite du plan directeur, dont les ambitions semblent difficilement réalisables sur base de prescriptions réglementaires peu étayées. D'autant qu'elles sont assorties de volets stratégiques plutôt vagues. De manière générale, la CRMS plaide pour renforcer le volet réglementaire des instruments urbanistiques de ce type.

Dans le cas présent, si l'on veut réellement donner une nouvelle identité au quartier de la Porte de Ninove et effacer son caractère de « *no man's land* », la Commission demande de donner au PAD un caractère plus contraignant dans le triple objectif de :

- renforcer l'effet structurant du quartier par la prise en compte du patrimoine lié à son passé industriel,
- garantir la bonne intégration urbanistique du Triangle à l'échelle du quartier et de la Ville : à ce stade trop peu d'éléments permettent d'évaluer les impacts du parti adopté,
- améliorer les qualités paysagères et de biodiversité du parc de la Porte de Ninove, voulu par le plan comme le point central de la nouvelle composition urbanistique.

La Commission demande dès lors d'affiner les modalités du PAD, de clarifier et de concrétiser ses lignes de force et d'inscrire les interventions locales dans une réflexion urbanistique et paysagère à l'échelle de la Ville. Elle demande de tenir compte des remarques et des observations d'ordre patrimonial et en termes de paysage urbain, soulevées ci-après.

### L'îlot du Triangle (zone 4)



Occupation du « Triangle » proposée par le PAD-2018 (dessin issu du dossier de 2018) et par le PAD-2022 (schéma issu du RIE)

En supprimant le cluster de tours, le parti adopté par le PAD-2022 pour l'îlot du Triangle, constitue la principale modification par rapport au projet de 2018. Le volet réglementaire définit pour cette zone un taux d'occupation moins dense comparé à celui proposé en 2018 ainsi que l'activation des rez-de-chaussée. En termes de gabarits, toujours selon le volet réglementaire, la hauteur des constructions ne dépasserait pas 15 niveaux (R +14, environ 54 m). Selon la Commission, ce nouveau cadre rend possible de mieux articuler l'îlot avec la ville environnante. Mais le PAD-2022 reste trop vague sur la concrétisation de l'opération et la CRMS demande de :

#### - ***Préciser l'implantation de la tour R + 14***

Dans l'état actuel du dossier, la CRMS ne peut valablement se prononcer sur la pertinence/l'impact du projet en termes de paysage urbain. Aucun élément du projet de PAD, ni du RIE ne permettent d'analyser le projet de tour et d'en évaluer l'impact sur la perspective urbaine Poelaert/Basilique de Koekelberg. Pour rappel, le panorama offert sur la ville depuis la place Poelaert constitue - avec celui du Mont des Arts et de la place du Congrès - un des trois grands panoramas de Bruxelles voulus par les urbanistes de l'époque. À rappeler aussi que la Basilique est reconnue comme patrimoine emblématique par le PRDD (carte 8 du cahier des cartes — objet patrimonial n° 54).

La Commission demande dès lors de démontrer par une analyse plus fine des axes visuels, que le projet de tour, cataloguée comme « bâtiment emblématique » n'affecte pas la susdite perspective.

#### - ***Affiner les formes urbaines définies pour l'occupation de l'îlot***

Hormis pour la tour, les prescriptions du PAD s'orientent vers une typologie urbaine composée d'un front bâti continu R+5 (schéma renseigné par le RIE).

Selon la Commission, cette occupation est inappropriée au lieu. Elle introduirait une rupture avec les constructions environnantes, due aux gabarits proposés et au caractère imposant des formes ainsi proposées. Cet effet serait encore renforcé par le caractère dégagé aux abords du Triangle. L'îlot ayant pour vocation de connecter les tissus urbains néoclassiques environnants, l'opération irait ainsi à l'encontre de la connectivité aspirée par le plan.

La CRMS demande donc de définir des formes urbaines plus fines pour la zone 4, de diminuer et de diversifier les gabarits et de prévoir de meilleures ouvertures/liens vers l'intérieur d'îlot. Dans ce cadre,

afin de garantir un environnement urbain de qualité (attention aussi aux îlots de chaleur), la Commission demande de prévoir au minimum 25 % de pleine terre sur cet îlot.

### Le volet patrimonial



*Pavillons d'octroi, entrée de l'écluse et anciens abattoirs*  
(© Delcampe.net)



*Organisation du quartier en 1930*  
(© Bruciel)



*Organisation du quartier en 2021*  
(© Bruciel)

Une des ambitions du PAD est de renforcer la cohérence du quartier de la Porte de Ninove à travers la valorisation du patrimoine hérité de son passé industriel. La CRMS souscrit entièrement à cette intention, mais elle constate qu'il existe un réel décalage entre les stratégies patrimoniales du PAD et les outils pour les mettre en œuvre. Selon la Commission, le PAD amendé reste trop peu ambitieux sur le plan patrimonial : dans les faits, il se limite à maintenir les pavillons d'octroi.

La Commission n'adhère pas au considérant du projet d'AGRB selon lequel il serait « impossible de mettre davantage en valeur le passé industriel du quartier ». Le patrimoine forme au contraire un atout pour renforcer l'identité et la cohérence du quartier, que l'on devra mieux exploiter. La CRMS demande de poursuivre le travail sur ce volet.

#### **- Les pavillons d'octroi, patrimoine classé.**

Selon le volet réglementaire, les pavillons seraient affectés aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ou comme Horeca. Cette affectation n'appelle pas de remarques d'ordre patrimonial pour autant qu'elle ne porte pas préjudice à l'intégrité patrimoniale des constructions.

En revanche, leur fonction d'origine comme porte de ville, qui donne aux pavillons tout leur sens, est à peine abordée par le plan. Alors que leur rôle de charnière extra-/intra-muros devrait être mis en évidence en les intégrant dans un espace public qualitatif, la carte « Stratégie Programmation » se limite à définir leurs abords comme un « potentiel espace vert ». La Commission demande que le PAD développe des lignes directrices plus contraignantes sur l'ensemble de la zone 6, définie comme espace structurant et de mettre en évidence l'articulation de la porte de ville avec l'axe formé par la rue des Fabriques, la place et la chaussée de Ninove.

- ***Ancienne écluse, cours de la Sennette et mur des anciens abattoirs***



*Implantation de l'ancienne écluse et du mur des abattoirs (© Delcampe.net) et état actuel du mur des abattoirs (© Beliris)*

Outre la requalification des pavillons d'octroi, le PAD devrait à tout le moins prévoir la conservation et/ou la mise en valeur des vestiges de l'ancienne écluse, du mur des anciens abattoirs et de l'ancien cours de la Sennette (petite Senne). Au-delà de leur rôle comme témoins historiques importants pour la mémoire du lieu, leur tracé et leurs formes urbaines robustes offrent un potentiel structurant, sous forme de liens visuels forts. Ceux-ci devraient être exploités en faveur de la convergence poursuivie par le plan.

La restitution/évocation de l'écluse et de la Sennette pourra se réaliser à travers un réaménagement partiel de la vaste zone du parc (voir ci-après), rendue ainsi plus lisible et mieux connectée à la trame urbaine environnante. Le cours de la Senne devrait constituer une articulation « naturelle » avec le futur parc de la Sennette.

Au sujet du mur d'enceinte des anciens abattoirs, la CRMS demande de formuler des recommandations concrètes en vue de sa conservation et de sa mise en valeur, à intégrer au futur développement du stade Vander Putten.

**Le parc de la Porte de Ninove**



*État existant du parc de la Porte de Ninove (documents joints au dossier)*

La CRMS souscrit à l'affectation de la zone 1 comme espace vert, fonction adéquate et indispensable au regard de la densité des quartiers environnants. Elle estime cependant que le parc, déjà ouvert au public, devrait être amélioré sur le plan paysager et en termes de biodiversité<sup>2</sup> afin de pérenniser son rôle comme

<sup>2</sup> À ce sujet la Commission renvoie au résumé non technique du RIE : « Sur le plan paysager, le parc de la Porte de Ninove présente un réel potentiel d'amélioration (en une vaste pelouse tondue sans réelle plus-value biologique ni paysagère, sans aucun rappel à l'eau pourtant étroitement lié à la mémoire du lieu) » [RNT p. 34].

nœud urbanistique. Ceci rejoint le volet stratégique du PAD qui prévoit pour l'espace vert un aménagement « évolutif ». La Commission demande de cadrer les futurs aménagements de manière concrète, à travers le volet réglementaire du PAD. Inchangé par rapport à 2018, celui-ci reste trop succinct et général.

Pour mieux structurer cette vaste zone, la Commission souligne l'intérêt, comme mentionné ci-dessus, d'exploiter les vestiges de l'ancienne écluse dans le futur tracé du parc. Bien documenté et probablement encore enfoui sous le sol, cet ouvrage d'art était parallèle au mur des abattoirs et peut donc constituer un élément structurel fort. Le tracé concentrique existant du parc n'évoque en rien la présence de l'écluse comme le suggère le RIE. Le réaménagement du parc devra impérativement être assorti de nouvelles plantations pour renforcer la masse végétale. Des arbres à haute tige devraient être judicieusement implantés en fonction d'une lisibilité globale. Enfin, des connexions plus logiques devraient être établies entre le parc et le canal.

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



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

c.c. : [gvanhoutte@perspective.brussels](mailto:gvanhoutte@perspective.brussels) ; [urban\\_avis.advis@urban.brussels](mailto:urban_avis.advis@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [hlevievre@urban.brussels](mailto:hlevievre@urban.brussels)