

Commune de Molenbeek-Saint-Jean
Département Urbanisme – bureau 31
Monsieur Paul LEMAIRE
Rue du Comte de Flandre, 20
1080 – BRUXELLES

V/Réf : dossier urbanisme 34.042
N/Réf : AVL/CC/MSJ-2.111/s.396
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Quai des Charbonnages, 68-76.

En réponse à votre demande du 28 juillet 2006, sous référence, réceptionnée le 31 juillet, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 23 août 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la réaffectation d'un complexe industriel situé le long du canal, en face du Petit Château et dans la zone de protection de la Halle des Producteurs, classée comme monument. L'arrière du site borde le lit de l'ancienne « Petite Senne » (actuellement bétonné) situé dans le périmètre du contrat de quartier « Ateliers – Mommaerts », en cours d'élaboration, et qui prévoit, à cet endroit, la création d'un parc public. Les activités du site industriel seront clôturées à la fin de l'année 2006 et sa réaffectation est donc envisagée dès à présent.

En ce qui concerne le projet architectural, en tant que tel, celui-ci prévoit la réalisation de 52 logements répartis en deux fronts bâtis : un front avant, côté canal (avec conservation d'un bâtiment existant) et un front arrière, côté futur parc public (avec conservation de deux bâtiments existants), distribués par une rue piétonne intérieure. Cette rue est aménagée sur une dalle de béton existante, réutilisée à cette fin et située environ 3,50 m plus haut que le niveau de la rue (quai des Charbonnages). Sous cette dalle, soit à hauteur du rez-de-chaussée du quai des Charbonnages, le projet prévoit la création de 3 surfaces commerciales, côté rue et d'un parking de 52 emplacements sur toute la surface restante du rez-de-chaussée donnant sur le futur parc arrière. Est également prévue, derrière le parking et communiquant avec lui, la création, sous une « dalle jardin », d'une zone de déchargement à l'usage du centre d'entreprises situé rue des Ateliers et bordant le site du lit de la Petite Senne.

A l'examen du dossier, la Commission remarque que la grande faiblesse du projet réside dans l'absence d'interface valable entre le futur complexe de logement et les deux espaces publics (canal et parc de la petite Senne) sur lesquels il débouche. Le projet repose en effet sur un parti qui vise à créer un complexe entièrement fermé sur lui-même et coupé des espaces publics qui l'entourent. La CRMS regrette cette grave lacune d'autant que ce chantier de réaffectation représente une opportunité idéale pour recréer des liaisons lisibles entre des zones actuellement très isolées et contribuer ainsi à la mise en valeur de l'ancien lit de la petite Senne, visée par le contrat de quartier.

L'absence de communication directe entre la rue intérieure du futur complexe et le canal est, dans ce sens, très frappante. L'accès à la rue piétonne se fait par l'intérieur du bloc avant (porte monumentale à gauche du futur complexe) et par le biais d'escaliers ou d'ascenseurs – le niveau de cette rue intérieure étant plus élevé d'environ un étage par rapport au quai des Charbonnages (en raison du parking au rez). La différence de niveau et la disposition globale de l'entrée crée une barrière matérielle et visuelle nette. Aucune percée directe n'existe entre l'espace public et le clos privé.

Il en va de même pour le bloc de logements arrière qui donne sur le futur parc public : aucune connexion n'est prévue entre la nouvelle rue intérieure et le parc ni aucun accès depuis le bloc de logements lui-même vers le futur espace vert – les seules ouvertures aménagées à hauteur du parc étant les grilles d'aération du parking ! La Commission juge cette interface avec le parc totalement inacceptable et l'absence de communication avec l'ancien lit de la petite Senne incompatible avec l'objectif recherché de remise en valeur du site. Elle souligne que la revitalisation d'une zone ou d'un quartier ne peut en aucune manière aller de pair avec la création de clos urbains ou d'enclaves – comme c'est ici le cas – ni avec la suppression ou l'absence de communication entre l'espace à redynamiser et le tissu urbain environnant.

La Commission estime, dans ce sens, que le projet de démolition/reconstruction actuelle offre une occasion inespérée d'établir une liaison lisible entre le canal et l'arrière de Molenbeek, indispensable à la remise en valeur du site de la petite Senne mais aussi à la dynamique globale du quartier. Une percée continue, au niveau du rez-de-chaussée et reliant le quai des Charbonnages au futur parc public semble, au vu des plans joints au dossier, tout à fait réalisable. La CRMS encourage les auteurs de projet à réétudier le projet dans ce sens.

Elle déplore, par ailleurs, que la seule communication, prévue actuellement par le projet, entre le canal et le quartier arrière, soit exclusivement destinée à l'acheminement des marchandises (et non aux personnes !) et réside dans la zone de déchargement couverte, prévue sur le lit de la petite Senne, entre le quai des charbonnages et l'arrière des entreprises de la rue des Ateliers (via le parking du futur complexe). La Commission ne peut accepter l'aménagement de cette zone de déchargement dont la surface construite vient réduire d'autant celle du futur parc public et interrompre l'ancien lit de la petite Senne (formant un cul de sac à cet endroit) qu'il s'agit pourtant de remettre en valeur. Bien qu'une construction récente barre, un peu plus loin, le tracé de l'ancien cours d'eau, celle-ci ne peut en aucun cas servir d'exemple ni justifier la création d'un nouvel obstacle sur le site. La Commission demande donc de renoncer à cet aménagement.

Pour ce qui est du parti architectural et du gabarit, le projet prévoit la démolition de tout l'ancien complexe Accinauto, excepté le bâtiment de droite qui sera intégré dans le futur complexe de logements. Bien que le gabarit moyen des constructions longeant le canal soit actuellement assez modeste, le parti du projet est d'adopter, pour le nouveau bloc avant, une hauteur s'alignant sur les rares constructions plus élevées du front bâti. Ce gabarit est d'ailleurs nettement plus élevé que le bloc de logements arrière (côté petite Senne).

La Commission estime qu'afin d'assurer une meilleure intégration du futur complexe dans le paysage urbain du canal, il aurait été souhaitable de ne pas dépasser mais au contraire de conserver le gabarit du complexe industriel actuel – soit le niveau du bâtiment non démoli et de la maison éclectique qui lui est mitoyenne – et qui correspond au gabarit moyen du front bâti bordant le canal. Dans le même sens, la conservation de la maison éclectique – actuellement vouée à la démolition et malheureusement non documentée dans le dossier – aurait probablement contribué à cette bonne intégration. Sa démolition est d'autant plus regrettable qu'elle aurait pu être intégrée dans un projet global de réaménagement et de logements tel que celui-ci.

Pour conclure, si la Commission se réjouit réellement de l'initiative de revitalisation de ce front du canal, elle estime que le parti isolationniste du projet n'est pas adapté à un contexte urbain fragilisé et que l'objectif de mise en valeur de la petite Senne ne peut être atteint par ce biais. Elle invite les auteurs de projet à revoir le concept global du projet dans le sens d'une meilleure connexion du complexe avec les espaces publics environnants et d'une meilleure communication globale.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président