

Commune de Molenbeek-
Saint-Jean
Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Rue Compte de Flandre, 20
1080 Bruxelles

V/Réf : dossier 34.242
N/Réf. : GM/MSJ2.125/s.419
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue Vandenboogaerde, 116 / angle rue Picard. Démilition partielle et réaffectation des anciens entrepôts Saint-Michel ; construction d'une nouvel immeuble à logements.

En réponse à votre demande du 4 septembre 2007, réceptionnée le 6 septembre nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 19 septembre 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la démolition partielle et la réaffectation de l'ancien dépôt de la manufacture de cigarettes Saint-Michel, ainsi que sur la construction d'un nouvel immeuble de logement à l'intérieur de l'îlot compris entre les rues Picard, Vandenboogaerde et Vanderstichelen. L'îlot est situé en zone de forte mixité au PRAS, ainsi qu'en ZICHEE. Il est, en outre, situé en face du site de Tour & Taxis. Le dossier est composé des plans de situations existante et projetée, ainsi que d'un rapport d'incidence.

Le projet prévoit :

- La démolition de toute la partie arrière du bâtiment d'angle « Saint-Michel » (y compris les façades arrière). Les façades à rue et une portion de ca. 21 mètres de profondeur de la structure existante seraient conservées. Les bâtiments situés en intérieur d'îlot, au fond de la parcelle, seraient également voués à la démolition ;
- La transformation lourde des façades à rue de l'ancien dépôt Saint-Michel ainsi que son surhaussement ;
- La réaffectation de la partie avant conservée du bâtiment Saint-Michel en commerces, unités de productions de biens immatériels, bureaux et logements ;
- La construction d'une nouvelle tour de logement, de 12 niveaux, en intérieur d'îlot, partiellement en surplomb de l'ancien dépôt.

De manière générale, la Commission se réjouit du fait que l'on investisse dans le quartier maritime et les anciennes zones industrielles de Molenbeek-Saint-Jean, ainsi que du fait qu'on souhaite réaliser un programme mixte dans cet îlot qui est, aujourd'hui, pour la plus grande partie inoccupé. **Elle formule néanmoins une série de remarques et de réflexions importantes sur le projet, et ce aussi bien pour ce qui concerne son impact urbanistique sur le quartier que pour ce qui concerne son impact sur le bâti existant.**

Impact urbanistique

L'ancien dépôt des cigarettes Saint-Michel occupe une position importante dans le quartier : il se situe à un **angle stratégique, couronnant une forte déclivité, qui marque la perspective de la rue Picard depuis le canal**. Outre son implantation remarquable, l'expression architecturale même du bâtiment contribue également au fait qu'il constitue un vrai **point de repère dans le tissu urbain**. Son architecture austère d'ancien dépôt, caractérisée par des façades massives et relativement fermées (claustras devant les baies), ainsi que les enseignes monumentales contribuent de manière déterminante à l'image industrielle du quartier. Avec le complexe de Tour & Taxis, situé de l'autre côté de la rue Picard, l'immeuble Saint-Michel est un témoin important du passé industriel de Molenbeek et la proximité de ces deux sites témoigne du fait que leurs affectations étaient étroitement liées.

Un des principaux partis du projet est la construction d'une nouvelle tour de logement à l'intérieur de l'îlot, qui serait dégagé par les démolitions projetées. Les trois derniers étages de la tour se situeraient en surplomb par rapport à la façade latérale du dépôt Saint-Michel et dépasseraient de l'alignement de 4,60 m. Ce parti dénote la volonté de créer un geste urbanistique et architectural très fort et de marquer clairement la présence de la nouvelle tour dans le quartier. **Pour plusieurs raisons, la Commission estime ce parti peu adéquat :**

- La volonté de créer un nouveau point de repère à cet endroit de la rue Picard, à savoir dans la partie de la parcelle la plus éloignée de l'angle, ne semble pas opportune. Cette option ne tient pas compte du poids stratégique de l'angle qui articule l'édifice et l'espace public, ni de l'image forte que présente le bâtiment existant. Considérant que l'entrepôt Saint-Michel constitue déjà un repère urbanistique incontournable, la CRMS ne voit pas l'intérêt de vouloir en créer un nouveau, implanté à un endroit qui doit, au contraire, renforcer la connexion de l'édifice avec le tissu urbain. La CRMS estime aussi que l'élément en porte-à-faux aurait un impact peu heureux sur la perspective depuis le canal. **Dès lors, elle estime qu'il y a plutôt lieu de tirer profit du repère existant et, en particulier, de mettre l'angle en valeur.**

- La Commission attire l'attention sur l'impact de la nouvelle tour dans la perspective qui se dégage sur l'îlot depuis le haut la rue de l'Escaut : celle si aboutirait dorénavant sur un haut pignon aveugle élevé, implanté en diagonale avec, vues en raccourci, une succession de cages d'escaliers et d'ascenseur. **Cette vue serait désastreuse pour les utilisateurs et les habitants de cet axe qui joue un rôle très important dans la distribution des quartiers situés à l'ouest de Tour et Taxis.**

- La Commission formule d'importantes réserves quant au principe même d'implanter une nouvelle tour en intérieur de l'îlot. Cette tour (y compris le nouveau parking souterrain) constituerait non seulement un encombrement et une minéralisation importants de l'îlot, mais

elle ne participerait pas non plus à l'animation et la revalorisation du quartier. En effet, la tour serait entièrement isolée de l'espace public et les nouveaux logements seraient uniquement accessibles depuis l'intérieur d'îlot. Aucune interaction directe n'est donc prévue entre les le nouvel immeuble et l'espace public.

La Commission ne peut souscrire à ce parti (principe des « gated cities ») ni à l'absence d'une interface dynamique entre les nouveaux logements et l'espace public. Elle estime qu'il est, dans ce quartier, très important de réaliser des immeubles qui contribuent au contrôle social et à l'animation de la rue et qui ne se présentent pas comme des entités isolées de la rue.

La Commission plaide, dès lors, pour la révision du parti même de la construction d'une tour en intérieur d'îlot. Dans le souci de veiller à la rentabilité du projet, elle pourrait toutefois, souscrire à un surhaussement plus important du bâtiment existant, réalisé suffisamment en retrait, en particulier sur l'angle, pour ne pas porter atteinte à la lisibilité des façades. Ce nouveau parti pourrait être mis en relation avec la conservation d'une partie plus importante du bâti existant (cf. infra).

Impact au niveau du patrimoine

La CRMS estime que l'ancien dépôt Saint-Michel ***présente un réel intérêt sur le plan patrimonial en raison de ses qualités urbanistiques et architecturales, ainsi qu'en raison de son lien étroit avec l'histoire du quartier.*** Malheureusement, cet intérêt n'a, à aucun moment, été évoqué dans la demande. Au contraire, *l'étude d'incidence nie entièrement cet aspect* (voir p.46 – point 7.9.3 de cette étude) et le bâti existant est très peu documenté, en particulier les constructions situées en intérieur d'îlot, qui sont vraisemblablement antérieures à l'immeuble d'angle et qui disparaîtraient entièrement. Ce manque d'intérêt pour le patrimoine et pour les qualités intrinsèques du bâti existant se reflète malheureusement dans le projet, ce qui n'est pas acceptable dans une ZICHEE.

En effet, la Commission ne peut souscrire aux interventions très lourdes sur les façades, telles que l'agrandissement systématique des baies, l'enlèvement des claustras, l'ouverture de l'angle sur un escalier, le remplacement des briques vernissées de la travée monumentale autour de l'emblème Saint-Michel par un vitrage, etc. Toutes ces transformations feront disparaître l'aspect sévère et fermé qui caractérise précisément les façades. ***La Commission demande, dès lors, de davantage respecter l'expression existante des façades.*** Si elle s'oppose, dans ce cadre, à l'agrandissement systématique des baies de fenêtres, elle pourrait, par contre, accepter d'ouvrir le rez-de-chaussée dans l'objectif d'améliorer l'interface entre l'immeuble et l'espace public. Ceci devrait toutefois se faire de manière à s'inscrire dans la composition des façades.

A l'intérieur, le bâtiment présente de vastes plateaux rythmés par des colonnes sur un module de 7 m sur 7 m. Il s'agit d'une structure en béton très performante, non seulement au niveau des charges qu'elle peut supporter, mais également au niveau des performances climatiques intérieures. La Commission rappelle qu'il s'agissait d'un ancien dépôt de stockage de tabac et que le bâtiment offrait des conditions optimales pour conserver ce produit sans installation de chauffage.

La Commission estime que le projet ne tire pas profit des qualités et atouts offerts par bâtiment existant qui a été très peu étudié. Elle déplore, d'une part, l'importance des

démolitions prévues et **estime qu'on aurait pu maintenir une plus grande partie du bâtiment, tout en cherchant d'autres principes d'intervention pour l'adapter à des nouvelles affectations** (en introduisant, par exemple, de grands puits de lumière autour desquels s'organiseraient les nouvelles fonctions).

D'autre part, la CRMS s'interroge sur la manière dont les nouveaux logements seraient organisés dans l'immeuble. Leur distribution ne tient aucunement compte des potentialités spatiales et structurelles du bâtiment. Le projet prévoit, en effet, des logements qui se développeraient tout en profondeur (certains sur une profondeur de plus de 20 m !), ayant un aménagement qui ne se distingue en rien d'appartements qu'on réalise aujourd'hui dans de nouvelles constructions. **La Commission estime que les espaces existants pourraient être mieux exploités.** Ils se prêtent, par exemple, parfaitement à la réalisation de logements de type loft dans lesquels le caractère industriel du bâtiment serait mieux valorisé.

Enfin, la Commission se demande si **l'installation d'autres affectations, relevant plutôt du secteur économique (unités de productions, entreprises, etc.)** a été suffisamment exploré lors de l'élaboration du projet. En raison des atouts structurels et spatiaux du bâti existant, elle estime que ces activités, qui sont déjà pour partie présentes dans le projet, pourraient être renforcées. Dans ce cadre, la Commission s'interroge aussi sur la réelle demande de nouveaux logements dans le quartier, car le succès mitigé d'autres projets, dans les environs immédiats, ne semble pas encourager une offre aussi importante à l'heure actuelle.

Pour conclure, la Commission ne peut pas souscrire au projet qui lui est soumis. Elle demande de poursuivre les recherches en revoyant profondément les principes définis, notamment le parti de construire une nouvelle tour en intérieur d'îlot et la création d'un nouveau « geste » sur l'espace public. En outre, elle demande de mieux exploiter les potentialités du bâti existant et de veiller à ne pas porter atteinte à ses qualités patrimoniales, en particulier pour ce qui concerne les façades à rue de l'immeuble Saint-Michel. Dans l'objectif d'apporter son aide pour réorienter le projet, la CRMS invitera le maître de l'ouvrage et l'auteur de projet pour expliquer et clarifier les points de vues exprimés dans le présent avis.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président

c.c. AATL – DMS (S. Valcke) et DU I. Vanden Cruyce)