

Philippe de Bloos Architecture
Monsieur Philippe DE BLOOS
Rue Américaine, 70
1050 BRUXELLES

V/Réf : /
N/Réf. : AVL/cc/MSJ-2.125/s.488

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rue Picard / angle rue Vandenboogaerde – Ancien dépôt de tabac Saint-Michel. Réaffectation en commerces hôtel et logements.
Demande d'avis de principe des auteurs de projet formulée lors de la réunion du 28/10/10.

La CRMS est interrogée pour avis de principe sur une esquisse. La demande fait suite à la réunion qui s'est tenue dans ses locaux le jeudi 28 octobre 2010 à la demande de Monsieur Philippe De Bloos, en présence l'architecte français François Pin (auteur de projet), et du promoteur qui souhaitait présenter une nouvelle esquisse de réaffectation de l'immeuble industriel Saint Michel. M. Vanderhulst et Mme Van Loo, qui assistaient à la réunion pour la CRMS, ont proposé d'inscrire ce point en demande d'avis de principe à l'ordre du jour de sa séance plénière du 3 novembre 2010.

La nouvelle proposition se fonde sur la conservation de la façade et de la structure des immeubles avant et arrière, en évitant certaines parties pour aménager des puits de lumière et des patios.

Le parti de départ est de restaurer la présence du bâtiment dans la ville en en conservant le mieux possible l'aspect et en ouvrant une rue intérieure au rez-de-chaussée du grand panneau de céramiques portant le sigle Saint Michel. Une travée du bâti serait conservée derrière ce panneau mais la structure de l'immeuble serait ensuite évidée afin de créer une rue à ciel ouvert. La rue serait bordée de commerces menant vers un jardin ; elle permettrait une connexion piétonne avec la rue Vandenboogaerde.

Le bâtiment industriel situé en fond de parcelle serait conservé et transformé en logements avec toitures vertes et petits patios à l'arrière (jumelés 2 par 2 pour augmenter l'espace ouvert).

La façade du bâtiment avant serait conservée (parfois évidée pour trouver à l'arrière de petits patios). Seules deux entrées de parking y seraient prévues en plus de l'accès vers la rue intérieure. Ces entrées seraient implantées aux extrémités des façades de l'immeuble, l'une rue Picard, l'autre rue Vandenboogaerde.

Au premier étage serait aménagée une résidence hôtel ou un apart-hôtel articulé en modules sur des patios intérieurs permettant de meilleures conditions d'éclairément. Aux étages seraient implantés des appartements plus importants, éclairés par des patios plus larges. Sur la toiture, en recul par rapport à l'alignement et sur ce qui resterait des masses construites, quelques maisons seraient édifiées (de 6 à 8)

La CRMS estime que ce parti est intéressant et que l'étude mérite d'être poussée plus loin.

Elle comprend que le complexe pourrait fonctionner dans un premier temps de manière plutôt « intravertie », étant donné le contexte urbain en pleine mutation dans lequel il est implanté. Ainsi, dans l'esquisse, l'entièreté du rez-de-chaussée est-elle occupée par des parkings. Toutefois la Commission s'interroge sur la possibilité d'envisager une interface plus dynamique avec l'espace public dans un second temps, lorsque le site de Tour et Taxis sera revalorisé. Elle demande à l'auteur de projet de réfléchir à cette question difficile, car elle peut sembler contradictoire avec l'intention de conserver à l'immeuble son aspect massif très caractéristique. Elle observe en tout cas que, dans leur configuration actuelle, les niveaux de la structure permettent difficilement la création d'une relation plus dynamique avec la rue (en particulier sur l'angle avec la rue Vandebogaerde).

Pour ce qui concerne la construction de nouveaux volumes en toiture, on vérifiera leur impact exact en fonction de leur implantation. La CRMS demande d'être particulièrement attentif au caractère de l'angle.

La CRMS observe que l'articulation de la rue intérieure sur la rue Picard serait essentiellement assurée par des nœuds de circulation verticale desservant les étages et les maisons en toiture. Cette solution a le mérite d'offrir une bonne visibilité des accès de l'immeuble mais il y a peut-être là aussi une réflexion à pousser sur l'attractivité des rez-de-chaussée par rapport à l'espace public. De même, si l'idée est de favoriser le passage des piétons par la rue intérieure, il serait judicieux d'en renforcer la lisibilité et la cohérence, ne fût-ce qu'à l'aide de matériaux de revêtement uniformes ou, si possible, par une pente continue. La densité bâtie de la parcelle commande un dégagement et un éclairage maximum de cette rue intérieure et de la façade de l'immeuble situé en fond de perspective. On veillera donc à ne pas encombrer l'espace de volumes ou de dispositifs réduisant l'éclairage naturel. Enfin, l'ouverture d'une large entrée de parking juste à côté du passage donnant accès à l'intérieur de l'îlot rue Vandebogaerde, risque de rendre celui-ci peu attractif. Ce point mérite d'être davantage étudié.

L'immeuble industriel situé à l'arrière de la parcelle possède une structure intéressante qui mérite d'être conservée au maximum. L'ouverture de plusieurs patios pour y amener de la lumière devra donc prendre cette dimension en compte. Dans cette perspective, il semble peu judicieux de créer un parking souterrain sous le bâtiment et de favoriser la pénétration des voitures en intérieur d'îlot. La limite privé/public entre les maisons arrière et la rue intérieure nécessitera également une gestion correcte.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille VALCKE
- A.A.T.L. – D.U. : Mme I. VAN DEN CRUYCE