

Ville de Bruxelles
M. D. DE SAEGER
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : 21U/2011
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.865/s515
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Quai des Usines, 158-159. Anciennes usines Godin. Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition et la construction d'un centre commercial.
Demande d'avis par la Commission de Concertation.
Dossier traité par R. Van de Perre.

En réponse à votre courrier du 2 février 2012 sous référence, réceptionné le 9 février, nous vous transmettons l'avis **défavorable** formulé par la CRMS en sa séance du 15 février 2012 sur la demande de permis d'urbanisme pour le projet *Just under the Sky* (JUTS). Celle-ci fait suite au dossier de certificat d'urbanisme (délivré le 20/09/2011) qu'elle avait examiné le 21/01/2009 et le 25/05/2011. Le projet n'ayant pas fondamentalement changé depuis, la Commission **confirme son avis négatif sur la démolition du site Godin et sur la construction telle que proposée du centre commercial.** Cet avis est motivé par les raisons suivantes :

1. Le projet ne répond pas au prescrit de l'arrêté du Gouvernement du 17/03/2011
(arrêté de non-classement) :

- la démolition totale des halles industrielles construites par l'industriel utopiste Jean-Baptiste Godin ne permet pas de conserver un minimum de sens aux trois bâtiments que l'arrêté exige de préserver pour les cinq ans à venir ;
- pour aucune de ces trois constructions le projet ne garantit de bonnes conditions de conservation ; au contraire, il mettrait à mal l'édifice le plus significatif : la création à travers la « cathédrale » d'un passage donnant accès au centre commercial serait incompatible avec la typologie du bâtiment et irait à l'encontre de sa bonne conservation sur le plan matériel ;
- le projet n'intègre pas « d'éléments de nature à préserver la valeur mémorielle du site » autrement que sur le plan virtuel ; si la virtualisation peut constituer un instrument utile à la communication et à la sensibilisation au patrimoine disparu, ce serait une hérésie de l'utiliser comme argument pour étayer la démolition d'un des sites industriels les plus emblématiques de la Région bruxelloise ;
- enfin, le projet dévalorise gravement le familistère des usines Godin, bâtiment classé situé en mitoyenneté directe du complexe commercial développé.

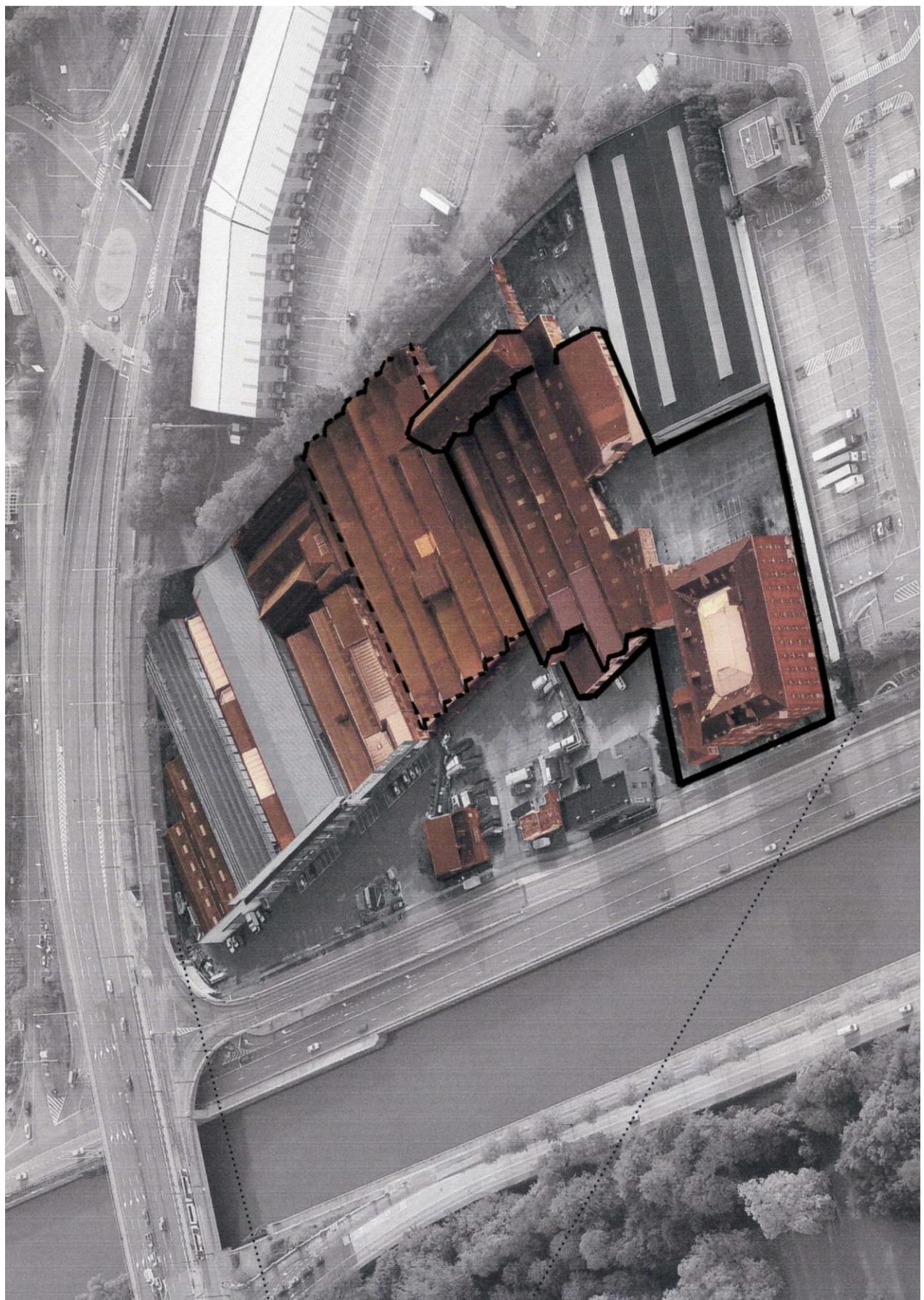
2. Le projet ne prévoit pas de bonnes connexions du site enclavé avec ses abords immédiats et s'intègre mal dans le paysage urbain ; la Commission suggère de :

- mener une réflexion sur les gabarits en tenant compte des points de vue et perspectives reliant le site aux quartiers environnants. Dans ce cadre, le volume couronnant le complexe du côté du boulevard Lambermont pose problème,
- améliorer l'interface des nouvelles constructions avec le quai des Usines,
- adapter, de ce côté, l'accès des parkings et du quai de livraison de manière à préserver les qualités de vie des futurs occupants du familistère classé.

3. Le projet ne tient pas compte de la réflexion urbanistique globale menée actuellement au niveau du schéma directeur de Schaerbeek-Formation pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale.

- L'organisation particulière du site Godin, agencé entre le canal et la Senne, offre un potentiel important pour le développement urbain du nord de Bruxelles prévu par le schéma directeur. Cette évolution sera tributaire des particularités morphologiques du terrain exploitées jadis par les implantations industrielles le long du canal. Le complexe Godin, emblématique de cette évolution, devrait être adopté comme élément structurant pour la réaffectation du site et des zones environnantes. La conservation d'un ensemble patrimonial cohérent et significatif s'impose non seulement en raison de ses qualités intrinsèques mais aussi dans le but de donner sens aux nouveaux quartiers et à la ville de demain.
- Dans ce cadre, l'aménagement de l'entrée sud, tel que proposé, hypothèque définitivement la création du nouveau boulevard urbain prévu par le schéma directeur pour articuler le boulevard Lambermont aux futurs quartiers situés à l'est de Godin (entrée des parkings dans l'axe du 'boulevard urbain', chemin d'accès sur le pertuis de la Senne empêchant toute remise à ciel ouvert ultérieure).

Pour ces raisons et pour conserver sa raison d'être au familistère classé, la CRMS préconise de conserver au minimum la « cathédrale » ainsi que les quatre halles qui s'appuient sur celle-ci en plus de la nef monumentale du magasin d'expédition et les bâtiments annexes au familistère. Elle estime que c'est à ce prix seulement que pourrait être préservée « la valeur mémorielle du site » à laquelle le Gouvernement a conditionné la réalisation du projet. La conservation de la batterie des 5 halles mitoyennes augmenterait encore la cohérence de l'ensemble (parties respectivement indiquées par un trait continu et un trait pointillé sur le schéma repris ci-après).



1. Historique du dossier

Introduite par la s.a. Equilis, la demande de permis d'urbanisme vise la construction d'un pôle de grands commerces spécialisés. Il serait implanté sur le site des anciennes poêleries Godin, un patrimoine industriel et social unique à Bruxelles, situé quai des Usines, en contrebas du boulevard Lambermont. Le projet comprend également le réaménagement des abords du site et empiète partiellement sur le terrain du Centre européen des Fruits & Légumes (CEFL) dont le grand hangar sera reculé. Le contexte juridique actuel du projet est le suivant :

- comme mentionné, le certificat d'urbanisme pour ce projet a été délivré le 20/09/2011. Le dossier de CU préfigurait la demande de permis actuelle, quasi identique. Il avait à deux reprises fait l'objet d'un avis défavorable de la CRMS pour les raisons évoquées ci-avant (séances du 21/01/2009 et du 25/05/2011).
- Le certificat d'environnement portant sur les parkings et les installations de production énergétique a été octroyé par le Gouvernement bruxellois le 23/12/2011.
- En date du 19/08/2011, le permis d'urbanisme concernant le réaménagement du carrefour formé par le boulevard Lambermont et l'avenue de Vilvorde avait été délivré, permettant de desservir le projet JUTS et les futurs quartiers prévus à l'est du site.
- En octobre 2010, la Commission avait proposé au Gouvernement le classement des usines Godin pour leur totalité. En réponse, le Gouvernement a décidé de ne pas entamer la procédure de protection. L'arrêté de non-classement du 17/03/2011 conditionne de manière précise la délivrance de toute demande de CU ou de PU, et ce pour les 5 ans à venir, par le maintien de la « cathédrale » et des deux maisons voisines du familistère ainsi que par l'intégration au projet « d'éléments de nature à préserver la valeur mémorielle du site ».

2. Remarques générales sur le projet de pôle commercial

Le projet JUTS porte sur la construction d'un ensemble immobilier (61.543 m², dont 56.271 m² de commerces spécialisés et 5.280 m² d'activités productives, 1.653 places de parking) d'environ 300 m sur 150 m dont la hauteur varie de 20 à 27 m (les hauteurs et les niveaux sont comptés depuis le quai des Usines). L'ensemble est composé de deux niveaux de parkings souterrains d'où émergent sept volumes distincts.

L'accès principal se ferait via un grand rond-point oblong, implanté perpendiculairement au boulevard dans le prolongement de l'avenue de Vilvorde. L'entrée secondaire donnerait vers le quai des Usines. Un axe de déambulation aménagé selon l'orientation oblique du site existant serait prévu entre le quai et la « cathédrale » reliant le familistère à cet édifice.

Le projet table sur la démolition totale du site Godin, à l'exception de la « cathédrale » dégagée des halles qui l'entourent, et de deux constructions mineures voisines du familistère. De l'usine Godin, il ne resterait donc, paradoxalement, qu'une partie de la manufacture Story qui l'avait précédée le long de la Senne, à savoir la « cathédrale ». Celle-ci deviendrait un des éléments pivots du projet, abritant notamment des fonctions d'accueil. Cependant, les coupes dans le nouveau complexe montrent que les rapports d'échelle de cet édifice avec le site sont totalement inversés. La « cathédrale » qui doit son nom à sa monumentalité surprenante par rapport aux halles industrielles voisines vouées à la démolition, serait totalement enclavée et écrasée par des constructions de taille bien supérieure. Le familistère subit le même sort. *Cette inversion de la hiérarchie du bâti constitue une perte de sens irréversible.*

Il apparaît aussi que l'impact du projet JUTS au niveau du paysage urbain semble sous-estimé. Les gabarits des bâtiments commerciaux seraient très importants. Le complexe offrirait une image peu urbaine.

L'élément le plus marquant serait constitué par le bâtiment 3 prévu à l'articulation de deux strates urbanistiques. Cette construction s'élèverait à 27 m au-dessus du quai des Usines. Sa façade donnant sur le boulevard Lambermont atteindrait 20 m et serait conçue en porte-à-faux

par rapport à l'espace public. Le bâtiment serait couronné par un chapeau bombé recouvert d'un bardage métallique brillant se développant sur une hauteur de 10 m.

Or, ce volume clinquant placé au croisement de deux axes significatifs de la composition urbaine capture toute l'attention, que ce soit depuis le pont Van Praet, les quartiers Huart Hamoir et Navez à Schaerbeek ou depuis le Domaine royal de Laeken – un des plus beaux parcs paysagers en Région bruxelloise – ainsi que depuis le port de plaisance situé en aval du site et dont la remise en valeur pourrait aussi constituer un atout touristique pour la Région.

La CRMS comprend que ce chapeau brillant et visible de toute part va opérer une sorte de *hold up* sur le paysage urbain. L'affectation qu'il abrite n'étant pas significative de l'économie du projet, ***la CRMS suggère d'abandonner cette excroissance sur le bâtiment 3 ou de la réduire considérablement.***



Les façades sont définies par les architectes comme un « outil à la communication visuelle » (lire enseignes et publicités). On propose notamment de coller des films adhésifs sur les fenêtres donnant vers le quai des Usines. S'y ajoutent un éclairage ‘adapté’ ainsi qu'une vingtaine de « mâts de communication » de 20 m de haut implantés autour du complexe (les mâts d'éclairage font 12 m de haut). Bien que la demande insiste sur la gestion des enseignes dans un cadre strict et réglementé, ***il est à craindre que l'ensemble du complexe soit transformé en une géante enseigne commerciale particulièrement nuisible à la qualité des espaces publics.*** Le permis devrait inclure des mécanismes pour éviter tout excès à cet égard.

3. La conservation des bâtiments et la préservation de la valeur mémorielle du site exigées par l'arrêté du Gouvernement du 17/03/2011.

Le projet prévoit le maintien de trois constructions existantes dont la « cathédrale » qui date d'avant l'Indépendance de la Belgique et l'installation des usines Godin sur le site. A première vue, cette option semble répondre à l'arrêté du 17/03/2011. Toutefois, cet effort demeure insuffisant car non seulement le bien ne serait pas conservé dans de bonnes conditions mais le projet ne permet pas non plus d'atteindre l'objectif poursuivi par le Gouvernement qui est de témoigner du passé industriel et social d'un ensemble industriel exceptionnel tout en permettant un redéploiement économique sur le site. En effet, l'option prise par le demandeur d'extraire totalement ces constructions de leur contexte industriel originel et de bouleverser complètement son organisation rationnelle ôte tout leur sens aux trois bâtiments. Il déprécie aussi irrémédiablement le familistère classé qui abritait les logements des ouvriers de l'usine, agencés selon une typologie unique en Belgique.

Les auteurs de projet justifient la démolition du site Godin par la possibilité de virtualiser des éléments patrimoniaux voués à disparaître. Le transmis de la valeur mémorielle du site se déclinerait ainsi en trois ordres :

- le réel (la conservation matérielle de 3 bâtiments et d'un axe de déambulation N-S),
- le symbolique (signalétique / choix des matériaux / récupération d'éléments remarquables récupérés sur le site / mise en lumière adaptée, en ce compris la projection d'images industrielles / aménagement d'un espace muséographique ludique dans la cafétéria / intervention d'artistes contemporains travaillant la fonte),
- le virtuel (levé exhaustif 3 D et virtualisation / relevé photographique exhaustif / recours à la réalité augmentée / synergie avec le site de Guise dans le nord de la France).

La CRMS ne souscrit pas à cette option et ne souhaite pas s'étendre sur le caractère extrêmement superficiel et médiatique de cette approche. Elle estime que la réalisation de relevés 3D ainsi que la virtualisation constituent un outil intéressant tant pour la connaissance du patrimoine qu'en matière de sensibilisation, pour autant que ces procédés soient complémentaires à la conservation des biens sur le plan matériel. ***En aucun cas, l'application des techniques de pointe ne peut servir de prétexte à la démolition d'un ensemble exceptionnel et toujours intact comme dans le cas du site Godin.*** La Commission souligne l'effet pervers de l'approche avancée par le projet. De façon générale, cette manière incongrue d'interpréter la notion de « valeur mémorielle » introduite par l'arrêté du 17/03/2011 constituerait un précédent dangereux et mettrait en péril le concept même de la conservation du patrimoine au niveau de toute la Région bruxelloise.

La CRMS insiste sur la complémentarité des différents niveaux de mise en valeur. Elle estime que l'on ne peut raisonnablement « préserver la valeur mémorielle du site » sans conserver une certaine masse critique du complexe industriel et de sa structure, à savoir, au minimum, l'articulation de la « cathédrale » sur les halles qui s'y appuient et qui témoignent de la réappropriation du site par les poêleries Godin. Le maintien de la « cathédrale » seule ne peut que rappeler l'industrie Story qui a précédé les usines Godin. Par contre, le maintien des halles *en complément* de la « cathédrale » raconte l'évolution du site à partir de l'époque hollandaise jusqu'à sa reconversion par Jean-Baptiste Godin qui y développe un projet industriel et social exceptionnel.

L'implantation des usines Godin s'est structurée à la fois sur le canal et sur le chemin de fer tout en exploitant aussi la présence de la Senne qui coulait au sud du terrain. L'agencement du site a conservé jusqu'ici sa grande lisibilité et son orientation particulière. A part le tracé de la promenade intérieure, rien ne serait malheureusement conservé dans le nouveau projet. C'est totalement regrettable car la structure de l'ancienne usine est une émanation de la morphologie naturelle du terrain et de ses ressources. Elle constitue un point fort qui devrait être exploité dans tout projet de remise en valeur du site digne de ce nom.

Sur le plan architectural, la succession des halles forme un ensemble très homogène qui marque le paysage industriel du canal. Leur typologie et leur construction à la fois simple et archaïque, en maçonnerie de briques, témoignent de savoir-faire et de technologies aujourd’hui disparus. Le diagnostic de leur état physique effectué par un bureau d’étude spécialisé conclut d’ailleurs à leur bon état général. Les façades et le rythme des pignons donnent à l’ensemble une grande cohérence architecturale sur laquelle règnent le familistère et la « cathédrale ». *Le projet gagnerait également à tirer parti des qualités architecturales du complexe existant et à en renforcer l’identité plutôt que de jouer sur l’effet et le tape-à-l’œil.*



Le site des usines Godin à la fin du XIXe siècle [Fonds des Archives de Guise]



Le magasin d’expédition [Photo G. Vanderhulst]

3. a La conservation et la mise en valeur de la « cathédrale »

Si le maintien de la « cathédrale » peut paraître positif, le projet actuel ne semble pas fondé sur une étude préalable et approfondie du monument. Il n'offre pas de garanties suffisantes quant à la conservation de ce bien et ne peut être approuvé. *Telle que présentée, la conservation de la « cathédrale » ressemble moins à un point fort de la nouvelle composition qu'à un alibi justifiant la disparition du site industriel le plus emblématique de la zone nord du canal.*



Façade sud de la « cathédrale » [Photo G. Vanderhulst]

Le projet appelle les remarques suivantes :

- La demande de permis d'urbanisme est peu précise et se limite aux grandes lignes du projet. Le dossier de restauration et de remise en valeur reste à élaborer tout comme le dossier de stabilité et les HVAC. La suppression des halles attenantes et la remise en valeur des façades (qui font aujourd'hui partie des structures intérieures de ces halles) n'ont fait l'objet d'aucune étude de faisabilité sur le plan technique. Le dossier doit être complété sur ces points.
- Le programme doit lui aussi être précisé. La « cathédrale » serait affectée au commerce ainsi qu'aux activités productives. Par contre, sa fonction comme centre d'accueil, explicitement mentionnée dans la note d'intention, n'est pas reprise sur les plans.



Vue intérieure de la « cathédrale » [Photo G. Vanderhulst]

- L'entrée sud du pôle commercial serait aménagée via un passage créé à travers la « cathédrale », au droit d'une des entrées anciennes. Le passage resterait à l'air libre et serait dégagé sur tous les niveaux. Cette option, dangereuse pour la conservation du monument, ne prend pas en compte les caractéristiques du bâtiment (plateaux dégagés ponctués de colonnes en bois). En outre, l'enlèvement partiel de la structure en bois aurait inévitablement des conséquences sur la stabilité du bien. Or, la faisabilité de cette intervention non souhaitable n'est pas documentée sur le plan technique. L'ascenseur, qui selon le projet subsisterait au milieu du vide, serait desservi par des passerelles en verre. La Commission demande le respect de la typologie du bien. La restauration de l'ascenseur et sa remise en état doivent être documentées.
- Le niveau inférieur des façades sud et nord serait entièrement remblayé suite au nivelingement du terrain environnant et à l'aménagement d'un plan d'eau contre la façade sud. La Commission demande de revoir l'aménagement des abords immédiats de la « cathédrale » et d'en laisser le socle apparent car il assoit visuellement les façades. Celles-ci devront être restaurées et mises en valeur sur toute leur hauteur de manière à respecter la monumentalité du bâtiment. Les soupiraux éclairant le niveau des caves ne peuvent pas être condamnés (comme c'est le cas).

- Dans ce cadre, il est fortement déconseillé d'aménager un plan d'eau en pied de la façade sud. Cette option témoigne d'une approche superficielle de la valeur mémorielle. Elle n'est pas indispensable à la mise en valeur du bien et présente un risque pour sa conservation sur le long terme.
- L'ouverture, telle que proposée, de deux grandes baies pour créer le passage susmentionné ne peut être acceptée car elle romprait avec la composition très régulière qui caractérise les longues façades nord et sud. La Commission demande de s'en tenir à l'ouverture des anciennes doubles portes (partiellement) obturées, comme il est proposé pour les baies de fenêtres.
- La restauration des façades doit inclure la mise en valeur de la plaque commémorative qui atteste l'origine du bâtiment mais dont on ne retrouve pas trace dans le projet. C'est au pied de la façade nord qu'est scellée une pierre portant l'inscription: FABRYK GESTIGT DOOR / BENJAMIN STORY VADER / DEN 30 MAART / 1829. L'inscription, qui se trouve dans le bas du trumeau gauche de l'ancienne porte d'entrée (deuxième travée de droite de la façade) disparaîtrait en raison de l'élargissement de l'entrée existante. Les plans doivent impérativement être adaptés de manière à conserver la plaque *in situ*.
- Du point de vue de la performance énergétique, il est étonnant de constater que la « cathédrale » est assimilée aux nouvelles constructions prévues sur le site (note PEB identique à celle des autres entités : valeur U de 0,25 pour les murs, de 1,1 pour les fenêtres et de 1,4 pour les autres parois vitrées). L'étude de ce volet devra se fonder sur le calcul des performances du bâti existant de manière à déterminer l'utilisation et le mode d'intervention le plus approprié possible sans hypothéquer la conservation sur le long terme. La « cathédrale » devrait faire l'objet d'une demande de dérogation PEB.

3.b L'aménagement d'un axe de déambulation nord-sud

Le traitement particulier de « l'espace public » reliant le familistère à la « cathédrale » permettrait de « mettre en scène des composantes de l'ensemble Godin » en reprenant les axes de l'organisation des usines. Il s'agit d'un élément positif dont l'importance sur le plan patrimonial et urbanistique ne doit toutefois pas être surestimée.

En effet, cet aménagement a peu de sens dans la mesure où il ne crée aucun lien visuel direct entre le quai des Usines et la « cathédrale » : l'axe est encombré contrairement à ce qui figure dans la note explicative, cette liaison n'assure pas non plus la future continuité entre les quais et Schaerbeek (habité). *Si l'on veut imaginer une vue profonde vers la « cathédrale » depuis le canal, il est impératif de reculer le bâtiment 7 ou, du moins, de créer un point de vue dégagé vers ce monument.*

3.c La réutilisation des annexes du familistère

Celles-ci seraient transformées en cafétéria et/ou espace muséal. Ce volet constitue un élément nouveau par rapport au dossier de CU. Les deux constructions formaient en réalité une aile continue (2 bâtiments continus réalisés vers 1887-1888 et 1910 dont la partie centrale a été démolie vers 1992). Aucun plan ne renseigne les interventions prévues sur ces deux bâtiments. Le dossier doit être complété sur ce point.

3. d La dévalorisation du familistère

La préservation des deux maisons voisines du familistère imposée par le Gouvernement est évidemment positive dans la mesure où elle pourrait faciliter une meilleure articulation des logements qui seraient réaménagés prochainement dans le familistère. **Cependant, dans sa formulation actuelle, le projet postule une « décontextualisation » totale du familistère qui pâtit dramatiquement des choix adoptés et d'un manque de réflexion au niveau paysager :**

- la mitoyenneté entre le familistère, ses deux bâtiments annexes et le projet consiste en une façade partiellement aveugle de grands commerces sans relation aucune avec la zone d'habitation.
- Les nouvelles constructions demeurerait très élevées par rapport au familistère qui se distingue actuellement par son gabarit et son implantation singulière mais dont la hauteur de

corniche dépasse à peine les 15 m. Le fait d'être enclavé dans des gabarits plus importants lui ôtera son caractère monumental dans le paysage urbain.

- En ce qui concerne ces gabarits, le projet déroge d'ailleurs au RRU qui impose de concevoir la hauteur des nouvelles constructions à partir de la moyenne des constructions existantes entourant le projet. Bien que les auteurs de projet estiment « inopportun » de tenir compte des gabarits existants, la Commission insiste sur la nécessité de préserver un contexte adapté au statut du familistère classé, qui respecte l'échelle existante au niveau paysager depuis les deux rives du canal.

- Quant à la zone de recul située à l'avant du familistère, sur le quai, elle semble amputée par l'organisation des voiries d'accès au parking souterrain et au quai de livraison du complexe commercial. La desserte du parking oblige le dédoublement de la voirie locale, le déplacement de l'arrêt de tram vers l'axe du familistère et la suppression des trottoirs de celui-ci. Les plans sont peu précis sur ce point mais il est clair que cet aménagement de l'espace public ne contribuera ni à la mise en valeur du familistère classé ni à la qualité de vie des futurs habitants, sans compter les problèmes d'insécurité qui ne manqueront pas de se poser dans cette zone complètement ségrégée de la ville.

De manière générale, *la Commission ne peut souscrire à cette approche car, loin de tenir compte de la valeur mémorielle du site, elle constitue une perte sèche pour la Région, nullement compensée par le maintien de la « cathédrale » et du familistère qui perdent tout leur sens.*

4. Le projet JUTS ne prend en compte ni les options du schéma directeur de Schaerbeek-Formation ni la dimension paysagère du canal

Outre le fait que l'arrêté du 17/11/2011 ne soit pas correctement pris en compte par le projet, la CRMS estime que la disparition quasi totale des usines Godin en faveur d'un pôle commercial serait d'autant moins pertinente **qu'elle ne se fonde pas sur la réflexion urbanistique globale qui a pourtant été menée jusqu'ici par les auteurs du schéma directeur de Schaerbeek-Formation pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale, et dans laquelle le projet JUTS devrait s'inscrire.**

Ce schéma directeur (en cours de réalisation actuellement) prévoit trois grandes spécialisations du territoire s'étendant de la limite régionale au nord jusqu'au pont de chemin de fer de Laeken, au sud. Le nord est confirmé dans son activité logistique et portuaire. La partie centrale s'appuyant sur la gare des voyageurs de Schaerbeek et sur le boulevard Lambermont en ce compris le site Godin doit recevoir des activités d'échelle métropolitaine non encore précisées (appelées campus / parc sur les documents) tandis que la partie sud accueillerait un éco-quartier. Il est à remarquer que les documents datés de février 2011 reprennent le site Godin dans sa distribution actuelle et précisent que, au niveau métropolitain, « *le familistère et les usines Godin font partie du patrimoine bruxellois, bien qu'ils ne soient pas dans la liste des bâtiments classés. Ce patrimoine peut quand même jouer un rôle sensible (...) et deviendra un autre point de repère* ».

A ce jour, le schéma directeur n'est pas encore finalisé. Mais il serait de saine gestion de partir de cette réflexion globale, intégrant les dimensions économiques et paysagères du canal, pour nourrir la réalisation des projets concrets, comme le JUTS, alors que la présente demande inverse manifestement cette logique.



La zone autour du pont Van Praet [Photo Global View, 2011]

Ainsi, l'implantation de l'entrée sud du pôle commercial ne tient pas compte des futures liaisons du site avec les nouveaux quartiers prévus à l'est. Au contraire, l'aménagement de l'accès tel que proposé hypothèque définitivement la création d'un nouveau boulevard urbain articulant le boulevard Lambertmont aux quartiers prévus à l'est de Godin. Or, il serait indiqué de recoudre le tissu urbain en exploitant le tracé de la Senne qui est enterrée à cet endroit et qui pourrait un jour être remise à ciel ouvert, comme le prévoit d'ailleurs le schéma directeur de Schaerbeek-Formation depuis les premières études.

La Commission ne peut accepter la démolition d'un ensemble remarquable qui, au-delà de sa valeur intrinsèque, présente de réelles potentialités – de l'aveu même du schéma directeur – au profit d'une opération dont la réussite (commerciale) n'est pas garantie – et cela sans avoir examiné toutes les possibilités de remise en valeur du bâti existant. Ni l'impact économique du projet, ni la difficile question de la mobilité n'ont fait l'objet d'études précises à l'échelle régionale, ce qui semble léger et imprudent au vu de l'importance du projet. Le contexte économique actuel difficile et le fait que des projets similaires, Néo au Heysel et Uplace à Machelen, soient menés parallèlement dans un périmètre restreint, rendent encore plus important de ne pas décider hâtivement de la démolition, même partielle, de l'ensemble Godin sans disposer de toutes les garanties de réussite du projet.

Conclusion générale

Pour conclure, la CRMS déconseille fermement la réalisation du projet tel qu'il se présente actuellement car il ne répond pas correctement au requis de l'arrêté du Gouvernement du 17/03/2011 et n'intègre pas la réflexion (urbanistique, économique et paysagère) menée depuis plusieurs années à la demande de la Région dans le cadre du schéma directeur de Schaerbeek-Formation.

La haute valeur du site des usines Godin est indiscutable tant au niveau du paysage urbain que de l'histoire industrielle et sociale du pays : elle est soulignée non seulement par des spécialistes de l'archéologie industrielle au niveau international mais aussi par le schéma directeur de Schaerbeek-Formation en cours d'élaboration ainsi que par l'étude d'incidence qui a précédé cette demande et qui accompagnait la demande de C.U. Elle est également confirmée par le Gouvernement qui a classé le familistère en 1988 et qui, dans son arrêté du 17/03/2011, a exigé la conservation de trois autres édifices du site en précisant que le projet devait en préserver la valeur mémorielle.

Par conséquent, la Commission demande d'adapter le projet de manière à correctement articuler ces édifices dans un contexte qui fait sens, tout en intégrant le projet dans une réflexion globale sur un contexte régional et local cohérent.

Comme mentionné en début de cet avis, une réponse pourrait être apportée à cet exercice difficile si le maintien d'un ensemble cohérent de halles industrielles pouvait « préserver la valeur mémorielle du site ». La masse critique minimum à préserver est constituée par: les 4 halles qui s'appuient sur la « cathédrale », la nef monumentale du magasin d'expédition ainsi que les 2 annexes du familistère. La conservation de cet ensemble rationnel serait encore renforcée par la batterie des 5 halles mitoyennes supplémentaires. C'est à ces conditions que la Région permettrait de concilier un redéploiement économique du site avec la préservation d'un contexte valorisant pour ses édifices les plus emblématiques.

La CRMS est prête à mettre toute son expertise au profit de cet objectif.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke)
A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans)