

PHILIPPE DE BLOOS
ARCHITECTURE
Rue Américaine, 70
1050 BRUXELLES

V/Réf : /
N/Réf. : AVL/cc/MSJ-2.125/s.424

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : MOLENBEEK-SAINT-JEAN. Rues Vandenboogarde / Picard. Ancien dépôt de tabac Saint-Michel. Transformation en complexe de logement.
Avis de principe de la CRMS

Suite aux diverses réunions qui se sont tenues avec le demandeur, les auteurs de projets, la commune et la D.M.S., une nouvelle esquisse du projet est proposée à la C.R.M.S., qui tient compte des principales remarques effectuées.

Lors de la présentation de cette esquisse en séance plénière du 5 décembre 2007, la Commission a émis l'avis de principe suivant.

Il est proposé de conserver (selon la situation) 2 à 3 des travées avant du bâtiment à front de rue, en ce compris sa façade avant dans ses dispositifs actuels (petites ouvertures à rue avec claustra). Cet immeuble sera dévolu au commerce au rez-de-chaussée, aux bureaux aux étages et, éventuellement au logement aux derniers niveaux.

Les travées arrière du grand dépôt existant et le bâtiment arrière seraient démolis au profit d'un nouvel aménagement permettant l'implantation de deux nouveaux immeubles de logement ainsi que d'une rue intérieure, de cours et de jardins. Un passage commercial serait créé au rez-de-chaussée, articulé sur le tissu urbain existant rue Picard et rue Van Denboogaerde, respectivement dans l'axe de la rue de l'Escaut et dans l'axe de la rue Le Lorrain.

La Commission regrette la démolition d'une partie aussi importante des structures industrielles existantes. Toutefois, elle estime que les améliorations que le projet est susceptible d'apporter à la trame urbaine et à l'intégration de ce grand complexe dans le quartier pourraient être positives.

A cet égard, la C.R.M.S. émet les recommandations suivantes, qui vont toutes dans le sens d'un renforcement de cette articulation et des qualités des nouveaux logements en intérieur d'îlot.

L'alignement des logements une seule face (plein nord) qui sont prévus en mitoyenneté arrière, gagnerait à être avancé de manière à s'inscrire dans le prolongement de l'alignement de la rue Le Lorrain, au droit du passage prévu (comme si cette rue continuait). Ceci donnerait une double orientation et une façade sud à un ensemble d'appartements qui sont, pour l'instant, orientés seulement plein nord (en intérieur d'îlot). L'espace séparant les deux nouveaux immeubles édifiés dans l'îlot apparaîtrait dès lors comme le prolongement visuel de l'espace public, ce qui contribuerait à donner une bonne lisibilité de ces nouveaux logements tout en conservant leur caractère privatif. Dans cet esprit, et pour ne pas complexifier la lecture de cet espace en cul-de-

sac, il serait préférable de ne pas « chahuter » les coupes et les façades des immeubles édifiés en intérieur d'îlot.

Au stade actuel du projet, l'articulation de ce nouvel espace intérieur avec la rue Van Denboogaerde est jumelée avec une entrée de parking. L'étude de ce dispositif mérite d'être poursuivie. Il en va de même de l'articulation du passage commercial sur la rue Picard à proximité de l'angle avec la rue Van Denboogaerde et de l'interface entre la rue Picard et le rez-de-chaussée commercial. Le parti de prévoir des commerces des deux côtés du passage intérieur peut contribuer à en renforcer l'attractivité. Toutefois, les surfaces prévues à cet égard dans le bâtiment arrière semblent insuffisantes pour permettre le bon déroulement d'activités de ce type. Le débouché du passage commercial dans l'axe de la rue de L'Escaut donnera à cet accès une bonne lisibilité.

Les gabarits proposés en intérieur d'îlot sont importants et doivent être vérifiés au niveau urbanistique. On veillera toutefois à ce que, vus depuis l'extrémité de la rue de l'Escaut, les nouveaux immeubles ne dépassent pas du gabarit de l'immeuble existant à front de rue. La C.R.M.S. ne s'oppose pas à la surélévation très partielle de ce dernier pour autant qu'elle soit limitée à un niveau, et localisée derrière le fronton, ce qui demande de solutionner l'éclairage naturel de ces locaux.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-Président

Copies à : - SOFINSUD. Madame Lieckens, Rue de Stalle, 142 – 1180 BRUXELLES
- A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sibylle Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans