

AVIS B M A

—
PROJET: Dépôt Bonne-Enghien
DEMANDEUR: STIB
ETUDES: ADE _ Architecture Design Environment

LIEU I ADRESSE : Rue De Bonne, Rue de Birmingham, Rue d'Enghien. 1080 Molenbeek-Saint-Jean

OBJET I PROGRAMME : Extension du dépôt de tramways de la STIB rue d'Enghien après démolition des bâtiments sur la parcelle voisine dont la STIB est propriétaire. Modification des locaux de support du dépôt rue d'Enghien. Création d'un parking pour 53 voitures, 9 motos et 44 vélos, de zone de stockage pour l'atelier du dépôt et de locaux techniques sous l'extension du dépôt.

Le présent avis est rendu conformément à l'article 11/1 du CoBAT et à son arrêté d'exécution du 09.07.2019.

BMA choisit de manière indépendante les aspects et thématiques sur lesquels l'avis souhaite attirer l'attention. Ceux-ci sont propres à chaque projet et ne peuvent être considérés comme exhaustifs dans le cadre de l'instruction de la demande de permis.

L'avis est rédigé dans la langue de la demande.

—
AVIS REMIS SUR :
Version du projet datée du 31/03/2023
DATE DE RÉCEPTION DEMANDE AVIS :
21/04/2023
DATE ENVOI AVIS :
31/05/2023
 RÉFÉRENCE DOSSIER BMA :
2317

— HISTORIQUE

Une réunion de projet a eu lieu le 30/09/2022. Le BMA était présent. Mis à part cette réunion de projet, le BMA n'a eu aucun autre échange sur ce dossier.

— AVIS

Un jardin pour améliorer les qualités spatiales et sociales du projet

Il s'agit d'un projet technique avec de nombreuses contraintes liées à l'exploitation et au dimensionnement des trams. Au vu de celles-ci, atteindre l'objectif des 25% de pleine terre prévue par le PAD rendrait le projet irréalisable. Le BMA comprend ces aspects techniques et leurs conséquences sur le dimensionnement de la zone de jardin. Cependant nous estimons que la création de la zone de pleine terre au-delà de répondre aux impositions environnementales doit aussi représenter une plus-value pour les

travailleurs du dépôt. Quelle que soit sa taille celui-ci devrait apporter plus de qualité aux espaces et aux usages. Ici le projet passe à côté de ces opportunités. Le jardin est bordé de fonctions « aveugles » ou techniques, alors que des espaces comme les bureaux, la salle de repos ou la cafétéria seraient plus indiqués. Ceux-ci sont aujourd'hui situés dans le dépôt existant. La salle de repos et certains bureaux n'ont par exemple pas de lumière naturelle dans la proposition actuelle.

Des façades cohérentes

La réunion de projet demandait de retravailler l'intégration du projet dans son contexte, notamment par le travail des façades et l'ouverture du projet sur l'espace public par le biais de fonctions plus actives et ouvertes aux rez-de-chaussée.

Nous comprenons qu'au vu du programme spécifique, l'intégration de « programmes ouverts » n'est pas possible et apprécions l'effort de percement de baies dans le socle afin d'apporter lumière naturelle et qualité au local vélo et aux vestiaires.

Au niveau du 73 Birmingham, la proposition actuelle, n'est pas encore aboutie. La composition « plein – vide » type logement nous apparaît artificielle. Elle ne fait ni échos aux fonctions du dépôt, ni comme un élément de réponse à un élément du contexte urbain. Cette composition qui organise des percements aléatoires et laisse supposer un immeuble de logement abrite la zone de stock de hauteur 8,5 m.

Le retravail des éléments de façade doit se faire de paire avec la réorganisation des fonctions demandé ci-dessus. Les fonctions qui bénéficient le plus de la lumière naturelle doivent se trouver soit en lien avec le jardin, soit en lien avec la rue. De cette nouvelle organisation en plan, doit dépendre la composition de façade.

CONCLUSION

Le BMA comprend les spécificités du programme et leurs contraintes. Cependant certains aspects organisationnels du projet, comme le positionnement des fonctions « actives », pourraient être revu afin d'apporter plus de qualité aux espaces et aux usages. Ces espaces « habités », dédiés au personnel, devraient être ceux en lien direct avec le jardin ou la rue afin de bénéficier d'une vue et de lumière naturelle.

Ce retravail du positionnement des fonctions doit également induire une nouvelle réflexion sur les façades. Aujourd'hui, la composition de la façade du 73 Birmingham et les percements aléatoires, ne sont pas satisfaisants. Cela laisse supposer un immeuble de logement alors qu'il s'agit de la zone de stock de hauteur 8,5 m.

Il est demandé d'améliorer l'organisation en plan en étudiant la permutation de certaines fonctions comme décrit ci-dessus. Celle-ci devrait également mener à une adaptation des façades.