

VILLE DE BRUXELLES
Département Urbanisme
A l'att.de G. SCHILLEBEECKX
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf. : 25L/06 (corr. M. GOETYNCK)
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1876/s. 393
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Concerne : BRUXELLES. Rue Lens, 21-25. Construction d'un immeuble à appartements. Nouveaux plans.

En réponse à votre lettre du 30 mai 2006, sous référence, réceptionnée le 31 mai, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 7 juin 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la construction, rue Lens, d'une large parcelle actuellement affectée en parking, mitoyenne de la parcelle de l'hôtel Solvay (maison de maître, jardin et écuries), ensemble classé patrimoine mondial. La parcelle à construire est à la fois comprise dans la zone de protection du bien classé comme monument et dans la zone tampon entourant le patrimoine mondial.

C'est en raison de cette localisation particulièrement sensible sur le plan patrimonial que les auteurs de projet ont souhaité interroger la CRMS pour avis préalable, le 8 février dernier, avant le dépôt de leur demande de permis d'urbanisme.

La Commission s'étonne cependant de constater qu'en dépit de l'avis circonstancié qu'elle a émis à ce propos (séance du 22 février 2006) à la demande expresse des auteurs de projet, les remarques et recommandations qu'elle y a formulées n'ont aucunement été prises en compte : les plans qui accompagnent aujourd'hui la demande de la Ville sont, en effet, strictement identiques à ceux introduits en février dernier.

La Commission regrette ce constat et, en l'absence de faits nouveaux, ne peut que réitérer ses propos antérieurs, tout en insistant sur leurs principaux aspects.

Pour mémoire, la parcelle visée par la demande est aujourd'hui occupée par un parking à ciel ouvert qui hypothèque les abords de l'hôtel Solvay. Le projet consiste à y construire un immeuble de logement et de cacher les emplacements de parking sous un jardin sur dalle, dont le niveau serait identique au niveau actuel du jardin de l'hôtel Solvay.

Le gabarit du nouvel immeuble se rattache, par gradins successifs, au gabarit élevé de l'immeuble mitoyen de droite et, à gauche, au gabarit modeste des écuries de l'hôtel Solvay.

Les façades latérales que présentent ces gradins, du côté des écuries et de l'hôtel Solvay, sont traitées de manière assez complexe et accueillent des balcons. Les façades arrière du nouvel immeuble sont également implantées sous forme de redents, afin de reprendre graduellement la différence de profondeur importante qui existe entre l'immeuble élevé mitoyen situé à droite et les écuries Solvay, à gauche. L'angle des redents abrite, à chaque niveau, d'importantes terrasses couvertes, orientées vers l'hôtel Solvay et son jardin. La façade avant ne suit l'alignement ni au rez-de-chaussée, ni aux étages. A partir du premier étage, la façade est traitée par pans de vides et de pleins de 2 ou 3 travées, dont le léger hors alignement oblique veut rappeler le rythme des façades du parcellaire bruxellois dans le but d'inscrire le nouvel immeuble dans le tissu urbain. Les derniers niveaux sont traités en recul à partir du 4^e étage, c'est-à-dire à partir d'une hauteur de corniche proche de celle des écuries Solvay.

La Commission encourage la construction de cette parcelle de la rue Lens en logement, ainsi que le réaménagement de l'intérieur de l'îlot en jardin. Elle apprécie à sa juste valeur le travail des auteurs de projet pour tenter d'articuler le nouvel immeuble par rapport à la rue Lens et ses gabarits disparates, tant en plan qu'en élévation. Elle émet cependant une série de remarques sur le projet qui lui est soumis, en particulier sur l'impact qu'il ne manquera pas d'avoir sur l'ensemble exceptionnel constitué par l'hôtel Solvay, son jardin et ses écuries, dont le contexte a, malheureusement, été fortement altéré ces dernières décennies.

Hiérarchie du bâti et gabarit :

Il ne fait aucun doute que l'hôtel Solvay a malencontreusement été enchâssé entre deux immeubles de bureaux élevés qui ont fortement altéré sa perception, tant en façade avant qu'en façade arrière. Les vues que l'on a aujourd'hui depuis les étages de l'hôtel Solvay et depuis sa terrasse sur jardin sont hypothéquées par l'énorme pignon aveugle du n° 19 rue Lens et par les parkings qui ont pris la place des jardins. La construction d'un nouvel immeuble dans ce contexte pourrait donc contribuer à améliorer cette situation, pour autant qu'une série de principes soient observés, tant du point de vue de la hiérarchie du bâti que du point de vue de l'impact visuel de la nouvelle construction par rapport à l'hôtel Solvay (vues vers et depuis l'hôtel) et par rapport à ses écuries dans la rue Lens.

Comme d'autres rues parallèles à l'avenue Louise, la rue Lens avait le statut d'une rue de service ou de desserte par rapport aux communs des hôtels de maître de l'avenue. Là où les parcelles de l'avenue Louise étaient traversantes, la rue était caractérisée par un parcellaire relativement large, qui a parfois déjà été reconstruit à partir des années 1930 (cf. le n° 19 rue Lens). Partout où les parcelles n'étaient pas traversantes, la rue fut bâtie de maisons modestes et d'ateliers. L'abandon progressif de la vocation résidentielle de l'avenue Louise au profit des bureaux dans les années 1970 a évidemment eu des conséquences néfastes sur les intérieurs d'îlots et sur la rue Lens qui a été partiellement détruite au cours de ces mutations et des regroupements parcellaires qui en découlèrent. La parcelle qui nous occupe est le produit de ces bouleversements.

Même si la rue présente aujourd'hui un caractère et des gabarits disparates, il convient de s'inscrire de manière relativement modeste dans une rue au statut particulier et à proximité immédiate des écuries de l'hôtel Solvay. Il s'agit, en effet, de respecter tant que faire se peut la hiérarchie du bâti car elle constitue une idée maîtresse du développement urbain de la fin du XIX^e siècle.

Par ailleurs, la Commission souligne que l'urbanisme de ce quartier est régi, depuis le 07/07/1970, par un PPAS (n°40-31bis, îlot 7) qui en fixe les normes et qu'il convient également de respecter.

Par rapport à la rue Lens

Le parti architectural (façades à légères facettes) répond relativement bien aux principes évoqués ci-dessus. Toutefois, le non-respect de l'alignement au rez-de-chaussée et le traitement des façades latérales pourvues de balcons s'inscrit en faux par rapport au parti général. En effet, l'alignement est un règlement qui détermine la forme de l'espace public de la ville. Son respect est réclamé par le PPAS. En aucun cas il ne peut être conditionné par des accommodements privés, comme le positionnement de portes de garage. Concernant ce point, le raisonnement doit être inversé. Car, en complexifiant la lecture de l'immeuble dans la rue (en particulier, par rapport aux écuries Solvay), ces caractéristiques vont focaliser toute l'attention sur le bâtiment neuf au détriment de l'ensemble classé patrimoine mondial.

La CRMS préconise donc de respecter strictement l'alignement au rez-de-chaussée et de traiter les façades latérales de la manière la plus neutre possible, sans balcons, et avec le moins possible de baies.

Pour ce qui est du gabarit, la Commission remarque que la hauteur du futur immeuble (23 mètres) a été calquée, côté droit, sur le n°19 et descend vers la gauche pour tenter de rattraper la différence de gabarit avec la parcelle Solvay. Il apparaît cependant que la hauteur du n°19 n'est pas conforme aux prescriptions du PPAS (13 mètres + 3 mètres) et qu'en s'alignant sur elle, le futur bâtiment y déroge également, en présentant un excédent d'environ 2 étages. La Commission demande donc de renoncer à ce parti et d'adopter pour le futur bâtiment un gabarit qui soit en conformité avec les réglementations en vigueur.

Enfin, la Commission demande de veiller à ce que les matériaux de la nouvelle construction se distinguent des briques rouges des écuries, tout en restant dans une gamme de matériaux traditionnels.

Par rapport à l'hôtel Solvay (vues depuis et vers)

Le projet a tenté de résoudre le problème de l'impact du grand mur pignon du n° 19 rue Lens et de la différence de profondeur entre cet immeuble et les écuries Solvay par une implantation en redents. Ce parti présente le désavantage de créer une construction de forme convexe presque en vis-à-vis de la façade arrière de l'hôtel Solvay. La forme convexe est celle qui produit le plus grand impact possible – un impact qui sera renforcé par l'orientation systématique de toutes les terrasses vers l'hôtel Solvay et son jardin. Depuis les fenêtres et depuis la terrasse sur jardin de l'hôtel, le nouvel immeuble créera une impression de « cirque » (loges d'opéra) très enveloppante et très présente, qui produira un hors d'échelle important entre le bâtiment classé et le nouvel immeuble.

La Commission déconseille fortement ce parti jugé « envahissant » et dévalorisant pour ce chef d'œuvre du patrimoine mondial. Elle demande d'opter pour une forme moins enveloppante et surtout de ne pas systématiquement orienter et ouvrir les terrasses en angle sur l'hôtel Solvay et de veiller à davantage « fermer » la façade qui fera face à l'hôtel.

La Commission demande aux auteurs de projet de poursuivre les réflexions dans cette direction afin de répondre de manière pertinente au niveau d'exigence que réclame l'environnement d'un bien classé patrimoine mondial. Elle rappelle que la zone tampon désignée à cette fin – et dans laquelle se situe la parcelle visée par la présente demande – est censée protéger le bien et son environnement de tout changement susceptible d'en altérer la perception, la valeur patrimoniale et l'authenticité. Le plan de gestion destiné à régir cette zone tampon n'étant malheureusement pas élaboré à ce jour, la Commission entend, par les recommandations et remarques qu'elle a formulées dans cet avis, rencontrer les objectifs implicitement visés par cette zone. Elle rappelle que l'Unesco exige le respect de ces clauses, qui sont clairement libellées dans la *Convention du patrimoine mondial* (cf. *extraits ci-dessous*) sous peine de « déclasser » les biens concernés si leur valeur ou leur authenticité se voyait, d'une quelconque manière, diminuée.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S.; A.A.T.L. – D.U.

Extraits de la Convention du patrimoine mondial

II.F. 82. Selon le type de patrimoine culturel et de contexte culturel, on peut estimer que les biens satisfont aux conditions d'authenticité si leurs valeurs culturelles (...) sont exprimées de manière véridique et crédible à travers une variété d'attributs, y compris : forme et conception ; matériaux et substance ; usage et fonction ; tradition, techniques et systèmes de gestion ; situation et cadre ; (...) ; autres facteurs internes et externes.

II.F. 89. (...), le tissu physique du bien et/ou ses caractéristiques significatives doivent être en bon état, et l'impact des processus de détérioration doit être contrôlé. Il doit exister une proportion importante des éléments nécessaires à la transmission de la totalité des valeurs que présente le bien. Les relations et les fonctions dynamiques présentes dans les paysages culturels, les villes historiques, ou les autres propriétés vivantes essentielles à leur caractère distinctif doivent également être maintenues.

II.F. 98. Des mesures législatives et à caractère réglementaire au niveau national et local assurent la survie du bien et sa protection contre un développement et des changements qui pourraient avoir un impact négatif sur la valeur universelle exceptionnelle ou l'intégrité et/ou l'authenticité du bien. Les Etats parties doivent assurer la mise en œuvre totale et effective de ces mesures

II.F. 103. Si nécessaire pour la bonne conservation du bien, une zone tampon appropriée doit être prévue.

II.F. 104. Afin de protéger efficacement le bien (...), une zone tampon est une aire entourant le bien (...) dont l'usage et l'aménagement sont soumis à des restrictions juridiques et/ou coutumières, afin d'assurer un surcroît de protection à ce bien. Cela doit inclure l'environnement immédiat du bien (...), les perspectives visuelles importantes et d'autres aires ou attributs ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au bien et à sa protection...

II.F. 105. Une explication claire sur la manière dont la zone tampon protège le bien doit également être fournie.

IV.A. 172. Le Comité du patrimoine mondial invite les Etats parties à la Convention à l'informer, par l'intermédiaire du Secrétariat de leurs intentions d'entreprendre ou d'autoriser, dans une zone protégée par la Convention, des restaurations importantes ou de nouvelles constructions qui pourraient modifier la valeur universelle du bien (...)

IV.B. 178-179. Un bien du patrimoine mondial peut être inscrit sur la liste du patrimoine mondial en péril par le Comité s'il juge que la situation de ce bien correspond au moins à l'un des critères dans l'un ou l'autre des cas décrits ci-dessous. Dans le cas de biens culturels : a) Péril prouvé (...) iii) altération grave de la cohérence architecturale et urbanistique ; iv) altération grave de l'espace urbain ou rural – b) Mise en péril : le bien est confronté à des menaces graves qui pourraient avoir des effets nuisibles sur ses caractéristiques essentielles, menaces telles que (...) iii) menaces du fait de projet d'aménagement du territoire ; iv) menaces du fait de plans urbanistiques (...).