

Ville de Bruxelles
M. De Saeger
Département Urbanisme
Plan et autorisations
Centre administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf : 50C/10
N/Réf. : GM/BXL2.2212/s.490
Annexe : 1dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Canal, 45 / Quai aux Pierres de Tailles, 16. Rénovation et réaffectation d'un immeuble et nouvelle construction. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.

Dossier traité par Mme W. VAN ASCH..

En réponse à votre lettre du 22 novembre 2010, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 1 décembre 2010, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande concerne, d'une part, la rénovation et la réaffectation partielle d'un immeuble-tour existant, actuellement affecté en polyclinique et en bureaux, et d'autre part la construction d'un nouvel immeuble de logement du côté de la rue du Canal ainsi que l'aménagement des abords de ces constructions. La parcelle concernée est située dans la zone de protection et à proximité de plusieurs bâtiments classés, notamment l'immeuble situé Quai aux Pierres de Taille 20, Théâtre royal flamand (KVS) du côté du Quai aux Pierres de Tailles et l'Hospice Pachéco du côté de la rue du Canal

Remarque générale

De manière générale, la Commission estime que le projet témoigne d'un manque de réflexion sur l'amélioration de l'espace publique existant et sur la dynamique urbaine. A l'époque, l'immeuble-tour a été implanté sans tenir compte de la morphologie urbaine caractérisant les quais. La CRMS estime que, dans sa configuration actuelle, le projet serait une occasion manquée de remédier à cette situation. Il ne s'inscrit pas dans les efforts consentis aujourd'hui pour réparer le tissu urbain là où il a été fort perturbé dans le passé. ***Selon la Commission, la façon la plus adéquate de réinsérer la tour dans son environnement serait d'implanter les nouvelles constructions à l'alignement et de reconstruire le front bâti en mitoyenneté. Plutôt que d'ériger un nouvel immeuble à trois façades du côté de la rue du Canal, elle plaide pour l'implantation des nouvelles construction à l'alignement, de manière à restituer la***

continuité du front bâti long du quai aux Pierres de Taille et de la rue du Canal, tout en respectant les gabarits qui caractérisent ce tissu urbain. Ce parti serait beaucoup plus valorisant et cohérent pour l'espace public et en augmenterait la lisibilité. Il contribuerait à la bonne interaction entre les immeubles et la ville (nouvelles constructions qui se tournent vers la rue). Dans ce scénario, les entrées aux nouveaux logements et à la polyclinique seraient intégrées dans les nouvelles constructions à rue ce qui permettrait de mettre ces constructions en valeur et d'augmenter leur visibilité. Enfin, cette option permettrait en même temps de mieux valoriser l'intérieur de l'îlot et d'y aménager un vrai jardin.

La Commission préconise donc de revoir le projet dans ce sens et se tient à la disposition des auteurs de projet et de la Ville de Bruxelles pour apporter son aide dans la réorientation du projet.

Outre cette critique de fond du projet, qui nécessite une révision profonde du parti, la CRMS formule également une série de remarques et de recommandations sur différents points

1. Rénovation et réaffectation partielle de l'immeuble-tout existant

Pour ce qui concerne l'immeuble-our existant, le projet prévoit de rénover profondément les façades et la toiture, d'étendre le parking souterrain et de réaffecter le bâtiment à partir du 5^e étage au logement (54 appartements). Les 4 premiers niveaux resteraient occupés par la polyclinique.

La Commission souscrit au principe de réaffecter les étages supérieures du bâtiment à du logement tout en récupérant au maximum les structures, les entrées et les circulations verticales de l'immeuble existant. Elle estime toutefois que les interventions prévues en façades et toitures ne sont pas de nature à améliorer son aspect existant et à favoriser son intégration paysagère dans la ville. Dans ce cadre, elle formule les remarques suivantes :

- Les façades de l'immeuble seraient revêtues d'un nouveau bardage en panneaux de fibrociment lisse. Ce revêtement serait de teinte rouge pour ce qui concerne les façades nord et sud (côté quai des Pierres de Tailles et rue du Canal) et gris pour les façades latérales. Le soubassement de l'ensemble des façades serait revêtu de panneaux noirs.

La Commission ne souscrit pas à l'utilisation de panneaux de couleurs vives pour revêtir les façades. Ce choix accentuerait encore davantage la présence du bâtiment et augmenterait le contraste avec le bâti environnant. Il a, en outre, peu à voir avec l'architecture fonctionnelle de l'immeuble. La CRMS s'interroge, par ailleurs, sur la nécessité de remplacer ou de couvrir le revêtement existant. Ne peut-il être conservé et restauré ? Si cette intervention découle de la volonté d'isoler le bâtiment par l'extérieur, ce qui nécessite de remplacer le revêtement existant, la Commission demande d'opter pour un nouveau revêtement sobre et neutre (couleur grise) ne tranchant pas dans le paysage urbain.

- A partir du 5^e étage, le projet propose d'ajouter des terrasses cintrées, suspendues aux façades latérales. **La Commission estime que le dessin actuel de ces dispositifs n'est pas acceptable :** la forme arrondie des nouvelles terrasses rendrait ces éléments particulièrement visibles et ne s'inscrit pas dans le vocabulaire architectural de l'immeuble. **Si la Commission ne s'oppose pas au principe d'ajouter des terrasses, elle préconise de prévoir des éléments discrets et rectilignes** (balcons continus suspendus à structure légère en acier, par exemple)

- En toiture, le projet prévoit une extension considérable des constructions existantes, visant l'intégration des locaux techniques (existants) et la création d'un niveau de logement supplémentaire (à savoir le 2^e niveau des appartements duplex du 13^e étage). **La CRMS ne**

souscrit pas à cette augmentation de volume. Elle estime qu'il n'y a pas lieu d'augmenter la hauteur d'un bâtiment qui présente déjà un gabarit tout à fait hors exceptionnel par rapport bâti environnant. L'étage en toiture serait d'ailleurs très visible depuis certains bâtiments emblématiques comme le Théâtre royal Flamand (KVS).

Pour ce qui concerne l'aménagement des appartements, la CRMS souscrit aux grandes lignes du projet (appartements implantés de part et d'autre du couloir central) qui permet de récupérer les structures et les circulations existantes. Elle s'interroge toutefois sur certains aspects techniques liées à cette réaffectation : par où passeront, par exemple, les nouvelles descentes d'eau, gaines techniques etc. liées à l'utilisation du bâtiment pour des logements, étant donné sa structure et la présence de grandes poutres portantes de part et d'autre du couloir. Ce point mérite d'être éclairci.

Par contre, la Commission émet un **avis fermement défavorable sur l'extension du parking du bâtiment existant sous la quasi totalité du terrain du côté ouest.** Cette intervention n'est pas valorisante pour l'intérieur d'îlot car elle empêcherait l'aménagement d'un vrai jardin avec des plantations en terre pleine de ce côté du terrain alors qu'on réimplante du logement sur le site. Dans le projet, cette extension du parking est aussi partiellement mitoyenne à la maison classée située n°20 quai des Pierres de Tailles. **Les travaux lourds nécessaires pour sa construction toucheraient donc au bien classé, ce qui nécessite l'introduction d'une demande de permis unique. La CRMS demande donc de limiter fortement l'extension du parking existant et de concentrer une éventuelle extension (réduite) sur la partie nord du terrain.** Dans le cadre de sa demande antérieure pour reconstituer le front bâti le long des rues, elle préconise de limiter cette extension aux caves des nouveaux bâtiments qui pourraient être construites à l'alignement **de manière à libérer le reste de la parcelle (situé entre la tour et les parcelles qui y sont attenantes du côté ouest).**

3. Nouvel immeuble rue du Canal

La Commission ne s'oppose pas à la construction d'un nouvel immeuble sur cette partie du terrain, mais estime **que celui-ci doit être reconsidéré en fonction de la demande de reconstruire le front bâti de la rue du canal. Dans ce cadre, la profondeur du nouvel immeuble devrait être également revue pour libérer d'avantage l'intérieur d'îlot** (bâtiment plus large, allant de la façade est de la tour jusqu'au n°27 de la rue du Canal, et moins profond). L'accès du passage pompiers à travers l'intérieur de l'îlot devrait également y être intégré.

La Commission ne s'oppose pas à la hauteur du nouvel immeuble (R+4) mais estime que son expression architecturale devrait être plus discrète. Elle demande également d'intégrer la structure portante à l'intérieur du bâtiment au lieu de la placer à l'extérieur des façades (les colonnes à l'extérieur du bâtiment, qui dépassent légèrement de l'alignement, doivent être intégrées dans le bâtiment).

Enfin, la Commission demande de porter une attention particulière au traitement de la façade du rez-de-chaussée et à l'affectation de ce niveau. Dans le projet existant, le rez-de-chaussée serait, en effet, uniquement occupé par des locaux de service (caves des appartements, locaux pour poubelles, électricité gaz, chaufferie et large entrée au parking souterrain), ce qui n'est pas acceptable. **La Commission estime que l'aménagement du rez-de-chaussée doit miser sur une bonne interaction avec l'espace public au moyen d'occupations conviviales, constituant une interface dynamique avec la rue.** Elle demande d'être attentif à cet aspect et

de revoir donc profondément l'utilisation du rez-de-chaussée. Les caves et locaux techniques doivent être intégrées dans les niveaux souterrains.

Aménagements des abords

Dans le projet actuel, le traitement des abords du bâtiment existant et du nouvel immeuble est peu réussi. ***L'espace non-bâti serait, en effet, traité comme un espace résiduel très minéralisé, situé entre les bâtiments et les constructions annexes (entrée de secours du parking, pavillon d'entrée de la polyclinique, etc.) et.*** En outre, la quasi totalité du terrain serait occupée par un parking souterrain ce qui empêcherait l'aménagement d'un vrai jardin planté sur terre pleine. Enfin, les nouveaux dispositifs prévus à l'alignement, à savoir des murs et des grilles de clôture constitueraient une interface peu adéquate et peu conviviale avec l'espace public.

La Commission demande donc de profondément revoir cet aspect du projet. En répondant aux remarques formulées ci-dessus concernant la reconstruction du front bâti et la diminution du parking souterrain, le traitement de l'espace non-construit pourrait être considérablement amélioré. Les nouvelles constructions à rues devraient abriter les entrées aux logements et à la clinique, ce qui augmenterait leur lisibilité et serait beaucoup plus valorisant pour les utilisateurs et les habitants. Les sorties de secours du parking devraient également y être intégrée afin de libérer l'intérieur d'îlot de ces constructions « parasites ». Au-delà de ses parties construites le long de l'alignement du Quai des Pierres de Taille et de la rue du Canal (avec une profondeur adaptée et conforme aux prescriptions urbanistiques), ***le terrain devrait être au maximum verdurisé (en terre pleine).*** ***Les chemins d'accès carrossables et le passage pour les pompiers devraient être regroupés au maximum d'un côté du bâtiment existant pour permettre de réserver le reste du terrain au futur jardin.*** Enfin, la CRMS recommande d'associer un architecte-paysagiste à l'étude afin de développer un projet de qualité pour l'aménagement de l'espace non-bâti.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.