Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur f.f.
Direction des Monuments et des Sites – A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1

B – 1035 BRUXELLES

V/réf. : HV/2043-0062
N/Réf. : AVL/KD/BXL-3.8/s.543
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Parc Léopold – Avenue du Maelbeek.
Construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial.
Avis préalable (*Dossier traité par M. H. Vanderlinden – D.M.S.*)

En réponse à votre lettre reçue le 27 septembre 2013, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 2 octobre 2013, concernant l'objet susmentionné.

Historique du dossier
Dans le cadre de la revalorisation du parc Léopold recommandée par le Schéma Directeur du Quartier européen, plusieurs interventions ont été étudiées au niveau du parc Léopold, parmi lesquelles la création d'une nouvelle entrée du côté de l'avenue du Maelbeek et la revalorisation de la tour d'Eggevoort (aujourd'hui mal occupée par le service d'entretien des plantations de la Ville de Bruxelles). La réaffectation de celle-ci comme un petit équipement autonome (salon de thé) n'était pas envisageable en raison de sa très faible superficie. Aussi, le comité d'accompagnement mis sur pied par Beliris pour suivre les études relatives au parc a-t-il préconisé :

1) de reloger le service d'entretien des plantations de la Ville dans un bâtiment à édifier à l'emplacement de l'ancien crématoire (aujourd'hui disparu) situé dans la cour de l'Institut Waroqué, en vis-à-vis du bâtiment principal ;
2) de restaurer la tour d'Eggervoort et d'en faire l'extension d'un horeca qui serait situé à l'articulation de l'avenue du Maelbeek avec la nouvelle entrée du parc.

La Régie foncière de la Ville de Bruxelles a ensuite lancé un appel d'offre sur base d'un programme de logements qui sous-estimait malheureusement l'aspect « équipement complémentaire au parc et à la tour d'Eggevoort » pour se concentrer sur la réalisation d'un immeuble à appartements avec parkings souterrains, où l'accès des véhicules occupait l'essentiel du rez-de-chaussée.

La CRMS a réagi à ces aspects programmatiques lors d'une première rencontre avec les auteurs de projet en faisant une mise au point sur l'objectif principal du projet qui est ***d'améliorer la connexion du parc sur la ville et d'améliorer les services qui en sont le complément naturel***. Une nouvelle construction n'est envisageable qu'à la condition expresse qu'elle abrite un horeca en complément de la vocation de promenade du parc.

Comme la DMS, la Commission peut souscrire à la réalisation d'un immeuble de logements au-dessus d'un horeca à cet endroit (en zone d'habitation au PRAS, bien que faisant partie de l'ensemble du parc protégé) pour autant que l'horeca, l'immeuble et leurs abords constituent un apport qualitatif pour les promeneurs du parc et permettent la réutilisation de la tour d'Eggevoort comme dépendance de l'horeca (espace locatif, extension du café durant les beaux jours, etc.).
Par conséquent, établir une bonne interface entre l'immeuble, la rue, le parc et la tour, constitue un enjeu essentiel du projet, au même titre que l'insertion de l'immeuble dans le paysage urbain (vu depuis l'avenue et vu depuis le parc).

C'est dans cette optique que la CRMS a examiné le présent avant-projet et effectué une série de recommandations.

Avis de la CRMS sur l'avant-projet
Certaines remarques formulées par la CRMS en avril 2013 ont été partiellement prises en compte au niveau architectural (suppression du parking souterrain et de l'entrée de parking qui occupait tout le rez-de-chaussée à rue au profit d'un horeca). Malheureusement, elles ne l'ont pas été au niveau paysager et au niveau de l'impact du bâtiment sur l'espace public. Ceci s'explique, notamment, par la vision très étroite que reflètent les plans et les documents fournis : il n'y a pas de mise en situation du bâtiment par rapport à l'avenue du Maelbeek et par rapport au parc. ***La Commission estime que la prise en compte de cette dimension est essentielle à la réussite du projet. Il s'agit, en particulier, de mesurer l'importance des façades latérale (nord-est) et arrière (nord) sur les perspectives urbaines ainsi que sur le parc et de les traiter en conséquence au niveau architectural (et y compris des couleurs).***

La modification du programme a déjà permis un meilleur traitement du rez-de-chaussée situé avenue du Maelbeek ainsi que de l'angle. Toutefois, en raison de l'emplacement de l'ascenseur (inchangé), l'aspect massif de la façade subsiste à l'entrée du parc – ce qui ne constitue pas une invitation à pénétrer dans le jardin. ***Le long de ce nouvel accès au jardin, le rez-de-chaussée est situé en décaissé, de même que la terrasse (voir ci-dessous) ; la hauteur libre du rez-de-chaussée reste assez faible et semble écrasée par le surplomb de l'étage en avancée***. Ces problèmes montrent que l'on s'efforce pour l'instant d'adapter le parc à l'immeuble alors qu'il s'agit ici d'adapter une nouvelle construction à une grande promenade publique qui mérite d'être remise en valeur.

Le traitement de la façade nord-est (façade latérale) revêt une importance particulière en raison de l'implantation oblique du nouvel immeuble par rapport à l'avenue du Maelbeek : il s'agit-là d'une partie extrêmement visible depuis l'espace public car elle se présentera perpendiculairement à l'axe visuel d'un piéton venant de la rue Belliard et empruntant la chaussée d'Etterbeek. Le traitement de cette façade est pour l'instant tributaire du parti de distribution des appartements. En effet, leur accès aux étages est relativement compliqué car asymétrique : d'un côté, l'entrée se trouve face à la cage d'ascenseur tandis que de l'autre, la porte ouvre sur une coursive vitrée, organisée en chicane, qui offre peu d'espace utile car elle reste un couloir d'accès et s'exprime en façade par un mur-rideau à l'entrée du parc. La CRMS estime que ce traitement est très peu satisfaisant

Toujours d'un point de vue paysager, l'inscription du bâtiment dans le parc reste également à améliorer. La façade nord semble constituée par une paroi entièrement vitrée en situation « digue de mer », soulignée par des cadres imposants situés en porte-à-faux à l'angle des terrasses arrière (2e et 4e étages). Les séjours s'ouvrent sur le parc sans allège, comme si le parc était un jardin privé. Or, il s'agit d'un lieu public. Il est dès lors nécessaire d'organiser un « espace tampon » qui servira de protection aux résidents par rapport aux usagers du parc. La présence de balcons surplombant une terrasse publique ne convient pas pour des raisons fonctionnelles (arrosage des fleurs, chute d'objets, …) et les balcons situés à l'arrière, vers l'ouest, sont trop accessibles par le parc. Par ailleurs, il n'est pas nécessaire de développer des balcons sur deux façades pour chaque appartement.

Pour l'instant, le projet ne développe pas encore de réflexion qualitative pour la terrasse de l'horéca qui paraît étriquée et sans lien avec le site. Il serait souhaitable de conserver le profil du terrain naturel et d'augmenter la superficie de la terrasse dans le respect du relief existant.
Enfin, l'articulation du nouveau bâtiment avec l'entrée du parc et ses abords (plantations à l'entrée et aux abords du bâtiment existant, revêtements de sol et grilles d'accès) sera également étudiée en relation avec le parc et la rue.
N.B. L'emplacement indiqué sur une élévation pour l'enseigne de l'horéca est mal choisi car il est invisible depuis la rue et trop visible à l'intérieur du parc. L'enseigne gagnerait à être reportée sur la rue.

Pour conclure, la CRMS demande aux auteurs de projet d'élargir leur angle d'approche et de retravailler l'expression architecturale de l'immeuble non pas en partant du programme et d'un parti de distribution des appartements mais en partant de l'échelle urbaine et paysagère qui constitue le véritable enjeu du projet. <u>L'intervention d'un paysagiste semble donc indispensable à ce stade de la réflexion</u>.
La Commission recommande de poursuivre l'étude des abords et de la façade nord ainsi que des balcons. Elle suggère de créer une plus grande intimité pour les logements (allège, protection des balcons) et d'organiser à cet effet une sorte de zone tampon, notamment en plaçant les balcons des étages en retrait par rapport au café. Elle conseille aussi de mieux penser l'articulation de la terrasse avec le parc, à l'aide d'un dénivelé des terrains respectant le mieux possible le relief actuel, et d'étudier également les relations de l'horéca avec la tour d'Eggevoort qui en sera le complément.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - M. H. Vanderlinden (+ par mail MM. H. Vanderlinden, Ph. Piéreuse, Th. Wauters, Mmes S. Valcke,
M. Vanhaelen, L. Leirens, N. de Saeger) ;
- M. M. Libens (Régie Foncière de la Ville, bd E. Jacqmain, 1 – 1000 Bruxelles) ;
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du patrimoine (par mail) ;
- Bureau JZH & Partners.