

V/réf. : 04/PFU/487606 (DU)
CL/2043-0873/01/2013-200PR (DMS)
N/réf. : GM/BXL-3.103/s.547
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Avenue du Pérou, 80. Parc Solvay Sports.
Construction d'une extension au club-house existant pour l'intégration d'un complexe hôtelier de 49 chambres et un parking souterrain de 193 places (2 niveaux) et réaménagement du site.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS.

(Dossier traité par Mmes Fr. REMY à la DU et C. LECLERCQ à la DMS)

En réponse à votre lettre du 11/12/2013 sous référence, reçue le 13/12/2013, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 18/12/2013, concernant l'objet susmentionné.

L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 29 mars 2012 entame la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde comme site de certaines parties du parc « Solvay Sports » sis avenue du Pérou 80 à Bruxelles.

SYNTHESE DE L'AVIS DE LA CRMS

AVIS CONFORME SUR LE SITE (parties en cours d'inscription sur la liste de sauvegarde) :

La CRMS émet un avis conforme favorable sur le projet pour ce qui concerne les parties du site en cours d'inscription sur la liste de sauvegarde sous les réserves suivantes :

1- Création d'un nouvel accès carrossable vers les parkings souterrains depuis l'avenue du Pérou:

- . ne pas modifier le relief existant au sein du site protégé, en particulier lorsqu'il s'agit de terrains situés sous la couronne d'arbres remarquables. Les remblais prévus au pied des platanes et de l'érable plane doivent être supprimés du projet ;
- . limiter la nouvelle haie aux abords immédiats de l'accès carrossable, dans l'emprise de la zone non-protégée ;
- . réétudier l'accès au parking souterrain (cf. les deux options possibles, expliquées ci-dessous).

2- Requalification de l'accès carrossable et de la zone d'accueil à proximité du club-house :

- . supprimer dans cette zone toute intervention visant à réduire l'emprise des surfaces engazonnées de la partie sauvegardée;
- . supprimer du projet les nouvelles parois en béton qui sont situées sous la couronne du tilleul remarquable ;
- . maintenir le terre-plein triangulaire existant (en l'étendant éventuellement) ;
- . aménager la zone de stationnement pour PMR, l'aire de livraison et le parking vélos à des endroits déjà minéralisés.

3- Traitement de l'axe piéton central :

- . prévoir l'élargissement de cet axe en dehors du site sauvegardé (du côté des terrains de tennis) ;
- . améliorer la lisibilité de l'axe. Revoir le contournement du massif de résineux sans créer de nouveaux sentiers sur fondations sous la couronne des arbres.

4- Aménagement d'une piste de course et des aires de fitness extérieures :

- . revoir le tracé de la piste dans la grande pelouse afin de le rendre le plus discret possible ;
- . ne réaliser aucune fondation pour les équipements sportifs sous la couronne des arbres.

5- Création d'une aire de jeux pour enfants :

- . implanter l'aire de jeux ailleurs sur le site, de préférence en dehors des zones protégées.

6- Création d'un accès pompier sur base d'un accès existant avenue du Pérou :

- . revoir l'accès pompier de manière à éviter qu'il passe sous la couronne du muscadier de Californie.

7- Gestion de l'eau :

- . supprimer du projet toute intervention qui modifiera les conditions de croissance des arbres, et particulièrement le massif de résineux situé dans la zone sud-ouest ;
- . supprimer du projet tout creusement de tranchée visant la réalisation de noues.

Les plans adaptés selon les réserves susmentionnées devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

AVIS SUR LE NOUVEL IMMEUBLE (implanté sur une partie non protégée du site)

La CRMS émet un avis favorable sur la construction du nouvel immeuble, sous les réserves suivantes :

- . conserver, outre la rotonde, également le volume du massif en maçonnerie de moellons de l'ancien club-house. Celui-ci constituera l'articulation ente le club-house et la nouvelle construction ;
- . réaliser une étude de stabilité concernant le maintien de ce volume d'articulation (qui devrait être repris en sous-œuvre) ainsi que sur les précautions à prendre pour assurer la stabilité du volume courbe du club-house durant les travaux ;
- respecter, lors du remplacement des châssis du club-house, les divisions et la finesse des châssis d'origine tout en y intégrant un vitrage adéquat (pas réfléchissant et permettant l'utilisation de profilés fins) ;
- pour le nouvel immeuble : miser de manière générale sur une expression architecturale plus sobre et épurée ; utiliser des matériaux nobles et durables (pas de châssis en PVC), opter pour des teintes claires et des matériaux naturels ; supprimer l'excroissance en toiture (2^e niveau de la suite en duplex) ; ne pas dégager une partie du rez-de-chaussée jardin en façade arrière par l'excavation du terrain et la création de talus renforcés (créer, au maximum, une cour anglaise devant cette partie de la façade).

MOTIVATION DE L'AVIS DE LA CRMS

La présente demande porte, d'une part, sur la construction d'un centre sportif ainsi que d'un hôtel sur les terrains de l'ancien site Solvay Sports et, d'autre part, sur le réaménagement du site dont la procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde de certaines parties a été entamée le 29 mars 2012.

Le bâtiment projeté serait implanté en dehors du site protégé, dans la prolongation de l'ancien club-house (arch. André Belpalme, 1961) qui serait partiellement conservé (notamment la « rotonde » vitrée qui surplombe la grande pelouse). Le programme du nouvel immeuble comprend :

- un centre de fitness et de wellness ;
- 49 chambres d'hôtel ;
- deux étages de parking souterrain, comprenant 193 places, accessibles depuis l'avenue de Pérou.

Dans les parties protégées du site, une série d'interventions sont également prévues, notamment :

- la suppression d'une zone de parcage à l'air libre et d'un terrain de tennis,
- la requalification de l'accès carrossable depuis l'avenue du Pérou et le réaménagement de la zone située au sud du club-house (aménagement de 3 places de parking pour PMR et d'un parking pour vélos),
- des déblais et remblais dans plusieurs zones, et notamment de part et d'autre du nouveau tunnel menant au parking souterrain,
- le réaménagement de l'axe central du site,
- l'aménagement d'une plaine de jeux et d'un parcours de santé,
- la création d'une boucle d'accès pour les véhicules de secours,
- la gestion des eaux sur le site (création d'un bassin d'orage et des noues),
- des aménagements à proximité du tilleul d'Amérique.

De manière générale, la CRMS ne s'oppose pas à la construction du centre sportif et hôtelier à l'endroit proposé du site. Elle constate que la superficie du nouveau bâtiment est conforme à celle autorisée par le PRAS pour les zones de sport ou de loisirs en plein air, pour autant que l'hébergement soit effectivement considéré comme le complément naturel de l'offre sportive.

La Commission se réjouit, dans ce cadre, du fait que la partie courbe du club-house, qui surplombe la grande pelouse et qui constitue un élément déterminant du paysage, soit conservée. Toutefois, elle émet une série de remarques et de recommandations pour préserver le club-house de manière plus cohérente ainsi que pour améliorer l'articulation entre la rotonde conservée et le nouvel immeuble. Elle estime, par ailleurs, que l'expression architecturale de ce dernier devrait être améliorée pour s'inscrire davantage dans l'esprit moderniste du site. Ces remarques sont développées dans la seconde partie du présent avis.

En ce qui concerne le site protégé à proprement parler, la Commission constate qu'une série d'interventions prévues ne sont pas de nature à le mettre en valeur et comportent des risques réels pour la bonne conservation de plusieurs arbres remarquables. De manière générale, la Commission demande d'abandonner toutes les interventions qui modifient le relief du site ou qui auront un impact négatif sur sa conservation dans le temps, et notamment les remblais et déblais, la création de nouveaux chemins ou de surfaces minéralisées à proximité et sous la couronne de ces arbres. En outre, les nouveaux aménagements (tels que la plaine de jeux, le parcours santé) devraient être implantés au maximum en dehors des parties protégées. En effet, l'accumulation des interventions actuellement prévues risque de modifier considérablement l'aspect du site et de porter atteinte à sa lisibilité. **De manière générale, la Commission plaide pour une approche plus modérée, misant sur l'éloignement maximum des nouveaux équipements des zones protégées. Les plans adaptés selon les réserves susmentionnées devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

II Réerves de la CRMS sur le volet du projet relatif aux parties du site en cours d'inscription sur la liste de sauvegarde :

1- Création d'un nouvel accès carrossable vers les parkings en sous-sol depuis l'avenue du Pérou:

Une voie d'accès serait créée depuis l'avenue du Pérou, en dehors de la zone de sauvegarde, afin d'accéder à un parking souterrain. Elle sera travaillée partiellement en déblais.

L'impact au niveau du site protégé se situe essentiellement dans la modification du relief existant et dans l'intégration paysagère des abords de ce nouvel accès, notamment par l'édification d'une clôture basse (1.3 m) doublée d'une haie vive visant à empêcher l'accès depuis l'entrée vers l'ensemble du site.

La CRMS ne souscrit pas à la modification du relief existant au sein du site protégé, d'autant que les parties visées se situent sous la couronne d'arbres remarquables : les remblais prévus au pied des platanes et de l'érable plane sont inacceptables, quelle que soit leur hauteur. La CRMS émet également des réserves par rapport à la clôture basse, doublée d'une haie vive qui serpente dans le « vallon paysager », dans la mesure où cet élément introduirait une rupture dans le paysage. ***Cette haie devrait être strictement limitée aux abords du nouvel accès carrossable (dans l'emprise de la zone non protégée).***

La Commission demande, dès lors, de réétudier l'accès au parking souterrain de manière à éviter tout impact sur le site protégé et à rester au maximum dans l'emprise de la « tranchée » non protégée. A cette fin, la CRMS demande d'étudier deux options :

- soit, le maintien de l'accès parking au niveau proposé tout en adaptant le projet de manière à ne plus devoir modifier le relief dans le site protégé. Dans ce cas, l'entrée du « tunnel » devrait également être réétudiée de manière plus discrète, sans en accentuer la présence dans le site, comme c'est le cas de la grande butte dont l'arc d'entrée serait marquée par un travail « d'enrochements ».
- Une autre option serait d'enterrer davantage l'accès au parking pour aboutir directement au niveau -1 du parking. Les coupes jointes au dossiers montrent, en effet, que, dans le présent projet, le tunnel monterait légèrement pour aboutir au niveau du rez-de-chaussée jardin. Cette option aurait comme avantage d'éviter des remblais dans le site (au-dessus du tunnel).

La CRMS approuve la suppression du tennis et son remplacement par une pelouse qui devrait être de préférence un pré de fauche afin d'augmenter la biodiversité du site.

2- Requalification de l'accès carrossable et de la zone d'accueil à proximité du club-house

Actuellement, le site dispose d'un accès carrossable asphalté, se terminant en un parking à l'air libre de 45 places, à proximité immédiate de l'ancien club-house. Plusieurs arbres remarquables se situent le long de l'accès carrossable et près du club-house.

Le projet prévoit le remplacement de l'asphalte par des pavés-bétons. Le parking devient une aire de retournement intégrant un accès technique de livraison en dalles gazon, une zone de manœuvre, un parking pour vélos (40 emplacements). L'aménagement paysager de cette zone est également modifié en préservant l'ensemble des arbres existants : un jeu de parois verticales de différentes dimensions, en béton texturé, est créé afin de dissimuler l'accès livraison à l'arrière.

La Commission s'oppose à toute intervention visant à réduire l'emprise des surfaces engazonnées dans la zone sauvegardée. L'intervention proposée sous la couronne du tilleul (Id DMS 6007) est inacceptable car elle est de nature à réduire encore plus la superficie exploitable par ses racines. Le placement de nouvelles parois en béton ne peut être autorisé sous la couronne du tilleul. Le terre-plein triangulaire existant doit être maintenu, voire étendu. Les autres interventions, à savoir l'aménagement d'une zone de stationnement pour PMR, d'une aire de livraison en dalles gazon et d'un parking pour vélos doivent prendre place à des endroits déjà minéralisés.

La nouvelle proposition d'aménagement de cette zone, revue selon les réserves indiquées ci-dessus, sera soumise pour approbation préalable à la DMS.

3- Traitement de l'axe piéton central

Le projet mise sur une revalorisation de l'axe central qui a guidé l'aménagement du site tout en élargissant et en modifiant le revêtement en cassons de pierre naturelle. Au milieu du site, l'axe du chemin serait déplacé pour contourner les espaces boisés. Un escalier est prévu afin de faciliter la gestion des différents niveaux.

Si la Commission encourage le maintien et le renforcement de l'axe central du site, elle ne peut accepter que son élargissement se fasse au détriment des surfaces disponibles pour les systèmes racinaires des arbres. **Un élargissement éventuel de l'axe pourrait donc être accepté uniquement en dehors du site sauvegardé, donc du côté des terrains de tennis.**

De manière générale, l'axe longitudinal devrait être davantage préservé et mis en valeur dans sa configuration existante, qui est continue. En effet, dans le nouvel aménagement du site, la lisibilité de l'axe disparaît pour partie, notamment en raison d'un désaxement au milieu. Le **contournement du massif de résineux** pour créer un nouveau sentier sous la couronne des arbres impliquerait, en outre, le creusement d'une fondation et la pose d'un revêtement sur mortier, ce qui ne serait pas compatible avec la bonne conservation de ces arbres remarquables. Par conséquent, **cette intervention ne peut être acceptée**. Seules les interventions sur l'axe existant sont autorisées. Dans ce cadre, la Commission déplore que la situation existante n'ait pas été documentée davantage dans le dossier et que les marches qui existent aujourd'hui pour rattraper les différences de niveau disparaissent. **Elle préconise de maintenir ces éléments et de les intégrer dans le projet.**

Les plans modifiés sur ce point devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

4- Aménagement d'une piste de course et des aires de fitness extérieures

Une piste de course (parcours santé) en terre battue serait aménagée dans la zone protégée. Cette piste sinueuse serait accompagnée de divers équipements de sport en bois.

Si la CRMS accepte le principe de l'aménagement d'une piste de santé, elle s'interroge toutefois sur son intégration paysagère au sein du site, et notamment sur **sa présence dans la grande pelouse où elle serait nettement plus visible. Elle demande, de commun accord avec la DMS, de revoir le tracé dans cette zone et de le rendre le plus discret possible.** Concernant les équipements de sport de plein air, la CRMS approuve ce type d'intervention, pour autant qu'il soit le moins perceptible possible dans les espaces dégagés, comme la grande pelouse. **Par ailleurs, aucune fondation pour ces équipements ne pourra être réalisée sous la couronne des arbres.**

5- Création d'une aire de jeux pour enfants

Une aire de jeux pour enfants est prévue dans la partie nord-ouest du site, constituée de modules en bois, et dont le revêtement de sol est constitué de copeaux de bois. La CRMS estime que l'endroit choisi est peu opportun vu qu'il se situe à proximité du massif de résineux remarquable où toute intervention devrait être évitée au maximum. Par ailleurs, il ne semble pas adéquat d'installer une plaine de jeux à proximité d'arbres (risque de chute de branches). **Dès lors, la CRMS demande d'implanter cette aire de jeux ailleurs sur le site, de préférence en dehors des zones protégées. La nouvelle implantation sera soumise pour accord préalable à la DMS.**

6- Création d'un accès pompier sur base d'un accès existant avenue du Pérou

Le projet prévoit l'utilisation de l'accès principal (au sud) pour accéder à la partie haute du bâtiment, en longeant le club-house par les espaces de terrasses. L'accès à la partie basse du bâtiment serait assuré par l'utilisation de l'accès technique existant situé au nord du site, à la hauteur du square des Nations, et par sa prolongation (et consolidation) jusqu'à l'axe piéton central pour atteindre un point d'accès au centre du bâtiment. La CRMS émet de sérieuses réserves quant à l'aménagement de l'accès nord. Si la consolidation de l'accès existant par un mélange terre-pierre est envisageable, sa prolongation vers l'axe central serait nettement plus problématique vu qu'elle se situerait sous la couronne d'une essence d'arbre unique en Région bruxelloise : un muscadier de Californie (cf. le relevé dendrologique de C. Lheureux fourni dans l'étude d'incidence). **Il est inconcevable de réaliser un accès pompier sous la couronne de cet arbre exceptionnel car toute modification de son environnement pourrait lui porter préjudice.** Le creusement de tranchées pour l'assise de ce chemin aurait des conséquences catastrophiques pour l'arbre. **Une alternative à cette portion d'accès devrait être trouvée afin de ne**

pas porter préjudice à la végétation en place ou, solution plus simple, le renforcement de l'assise du chemin pompier n'est peut-être pas indispensable. La CRMS demande de présenter la solution retenue à l'approbation préalable de la DMS.

7- Gestion de l'eau dans le site

Les eaux pluviales seraient recueillies via différents systèmes en fonction des lieux : filets d'eau ou noues drainantes. Le système d'égouttage actuel serait entièrement renouvelé. Une citerne de 100 m³ récoltant les eaux pluviales serait située sous la plage de la piscine extérieure et complétée par des citernes de retenues.

Le plan 320 indique deux zones de dépression naturelles vers lesquelles convergeraient des noues drainantes. **La Commission s'oppose à toute proposition qui modifiera profondément les conditions de croissance des arbres situés dans ces zones, et particulièrement celles du massif de résineux situé dans la zone sud-ouest.** La représentation en plan est, par ailleurs, peu claire sur la nature de l'intervention proposée pour l'écoulement des eaux traversant le massif de résineux du nord au sud. **En tout état de cause, le creusement de tranchée visant la réalisation de noues y est proscrit.** La CRMS demande, dès lors, de réétudier les propositions de gestion de l'eau dans le site et de les soumettre à l'approbation préalable de la DMS.

8- Aménagements à proximité du tilleul d'Amérique (zone protégée au sud-est du site)

Le projet prévoit une modification du relief de la zone protégée comprenant le tilleul d'Amérique : des déblais et remblais sont prévus afin d'adoucir la pente abrupte présente au pied de l'arbre.

La CRMS refuse cette intervention : le mur en moellons existant situé à l'aplomb de la couronne de l'arbre doit être préservé ; le relief ne peut y être modifié sous peine de mettre en péril la bonne conservation du tilleul.

II/ Remarques de la CRMS sur les interventions dans les parties non-protégées du site :

La CRMS se réjouit du fait qu'une partie de l'ancien club-house du Parc Solvay Sport soit maintenue et intégrée dans le projet, à savoir la rotonde vitrée qui constitue un élément majeur du paysage, dominant la grande pelouse. La Commission souscrit par ailleurs au principe de construire un nouveau bâtiment sur la zone sud-est du site, non protégée, et accepte l'implantation et le gabarit proposés. Elle formule cependant une série de recommandations en vue d'améliorer plusieurs aspects du projet.

1-Articulation du nouvel immeuble sur la partie conservée du club-house

La Commission préconise de revoir l'articulation entre la rotonde conservée du club-house et le nouvel immeuble. **Elle demande en particulier de conserver également le volume massif en maçonnerie de moellons (tout en supprimant la véranda)** qui est situé entre la rotonde et les salles à l'arrière (salles de bowling et de ping-pong) et qui abritait les circulations verticales de l'ancien club-house. Ce volume, très caractéristique de ce type d'architecture, constituerait une meilleure transition entre le volume courbe et le nouvel immeuble. Dans ce scénario, on pourrait aménager derrière les parois en moellons conservées les nouvelles circulations nécessaires pour desservir l'hôtel.

Une étude de stabilité doit encore être effectuée pour étudier le maintien de ce volume d'articulation (qui devrait être repris en sous-œuvre) ainsi que pour étudier les modalités pour assurer la stabilité de la rotonde durant les travaux.

2- Conservation des façades du club-house

Si la CRMS encourage le maintien de la rotonde, elle constate cependant qu'elle serait profondément rénovée pour la rendre plus performante aux niveaux énergétique et acoustique. Ainsi, les châssis seraient entièrement remplacés. Or, ceux-ci constituent la quasi totalité de la façade. Leur remplacement risque, dès lors, de modifier de manière conséquente l'aspect du bâtiment. **La CRMS demande de documenter soigneusement les châssis existants et leur état de conservation. Si les conclusions de l'étude montrent qu'un remplacement s'avère inévitable, les divisions et la finesse des châssis d'origine doivent être soigneusement reproduites, tout en y intégrant un vitrage performant adéquat (pas réfléchissant et permettant l'utilisation de profilés fins).**

Le projet prévoit l'ajout d'un **nouvel auvent contre la partie sud du club-house**. Si la CRMS ne s'oppose pas à ce principe, elle demande de **revoir l'expression de ce dispositif** qui devrait être plus sobre et s'inscrire davantage dans le langage moderniste du pavillon.

3- Traitement architectural du nouvel immeuble

La CRMS souscrit à l'implantation du nouvel immeuble ainsi qu'à sa volumétrie et son gabarit. Elle estime toutefois que l'expression architecturale du bâtiment devrait être améliorée pour mieux s'inscrire dans le site et s'harmoniser davantage avec le caractère moderniste de l'ancien club-house. Elle plaide, dans ce cadre, pour **une expression sobre et retenue** et demande, de revoir les points suivants du projet :

- **le traitement des façades devrait miser sur une plus grande sobriété. A cet effet, la gamme de matériaux proposées devrait être revue à la baisse tout en donnant priorité aux matériaux nobles et naturels.**

Les plans joints au dossier laissent, pour certains éléments, le choix entre différents matériaux, par exemple pour ce qui concerne les châssis et les garde-corps. **Le choix des matériaux doit être précisé, en excluant ceux peu durables et peu adéquats sur le plan esthétique, tel que le PVC.** L'utilisation d'un enduit gris est également déconseillé. De manière générale, la CRMS plaide pour des teintes claires et lumineuses, participant de l'agrément et de l'attrait du site.

- La Commission ne souscrit pas à **l'excroissance prévue en toiture en vue de réaliser une « suite en duplex »**. **Cet élément très visible depuis le site protégé doit être supprimé du projet.**

- La CRMS **ne souscrit pas à la proposition de dégager, en façade arrière, une partie du rez-de-chaussée jardin par l'excavation du terrain et la réalisation de talus renforcés**. Elle demande de conserver le niveau de sol existant ou de créer, au maximum, une cour anglaise devant cette partie de la façade.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire- adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - B.D.U. - D.M.S. : C. Leclercq (+ par mail à C. Leclercq, Th. Wauters, M. Vanhaelen, Th. Wauters, S. Valcke, N. De Saeger, L. Leirens) ;
- B.D.U. - D.U. : Fr. Rémy (+ par mail à Fr. Rémy, Fr. Timmermans) ;
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du patrimoine (par mail) ;
- Commission de concertation (par mail).