

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur Albert GOFFART
Directeur

Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/CPFD/500451
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.23/s.558
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 24 septembre 2014

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Montagne du Parc, 3. Demande de certificat d'urbanisme portant sur la démolition / reconstruction du siège de la BNP Paribas Fortis.
Dossier traité par B. Annegarn

En réponse à votre demande du 19/08/2014, reçue le 25/08/2014, nous vous communiquons l'avis défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 10/09/2014.

La demande de certificat d'urbanisme porte sur la démolition et la reconstruction du siège de la BNP PARIBAS FORTIS, c'est-à-dire de l'îlot compris entre les rues Ravenstein et des Douze Apôtres, ainsi que les rues rue Baron Horta et Montagne du Parc, à l'arrière du front de la rue Royale qui ne fait pas partie du projet.

L'avis de la CRMS est demandé car le site est partiellement situé dans la zone de protection de l'Hôtel Errera et tangent à celle des Galeries Ravenstein.

Le projet

Le projet vise à remplacer le socle et les deux petites tours existantes (51.300 m²) par un nouvel ensemble de 57.300 m², comprenant des commerces et équipements au rez-de-chaussée, un parking de 306 places et une rampe d'accès au parking située rue de la Chancellerie. D'autres options d'accès sont évoquées, qui sont à exclure, tout particulièrement dans la rue Royale.

Le nouveau front bâti projeté reprend l'alignement courbe. Le nouveau complexe s'articule autour de trois patios dont l'un est intégré dans un cheminement piéton reliant le Palais des Beaux-Arts à la rue Montagne du Parc, en arrière de l'alignement.

Le dossier est très complet. Il dénote une volonté de bien faire et de réaliser un bâtiment ainsi que des aménagements de qualité. **Mais les argumentaires les plus importants font défaut. Aussi la CRMS ne peut-elle approuver les principes mêmes du projet.**

Synthèse de l'avis de la CRMS

Bien qu'au stade de la demande de Certificat d'urbanisme, le projet est déjà très détaillé. Pourtant, des choix essentiels sur lesquels il se fonde ne sont pas motivés (pourquoi démolir et reconstruire entièrement ?) ni évalués (conséquences de ce parti au niveau urbanistique et sur l'empreinte écologique de la Région). C'est sans parler des choix relatifs à la composition des façades qui ne seraient pas sans conséquences sur l'image de la ville eu égard à l'échelle du nouveau complexe.

La CRMS, qui n'encourage pas une opération de cette ampleur dans un quartier sensible de la ville ancienne, effectue une série de remarques sur le projet introduit. Elle demande que les questions qu'elle pose ci-dessous soient intégrées dans le cahier des charges de l'étude d'incidence pour contribuer à l'évaluation de la pertinence des choix effectués.

1. Le complexe existant a été présenté à l'époque de sa construction comme une réalisation significative d'architectes et de designers modernistes de premier plan.

Quel est l'intérêt exact de ce complexe sur le plan patrimonial ?

Quel est l'état du bâti actuel (du point de vue des pathologies ; autorise-t-il une opération de rénovation?)

2. Qu'est ce qui motive le parti de démolir et reconstruire complètement ?

Quel est l'impact de ce choix tant au niveau urbanistique (chantier de 5 ans dans un quartier fragilisé) qu'au niveau de l'empreinte écologique (bilan au niveau régional).

3. La réalisation d'un gabarit maximum sur l'entièreté de la superficie construite (dépassant de 5 niveaux en moyenne le front existant rue Ravenstein) est le corollaire d'une implantation nouvelle, articulée autour de patios dont l'accès au public ne serait peut-être pas aussi libre que prévu (sécurité).

- En dehors des avantages d'ordre privé (renouvellement de l'image de la banque et m² supplémentaires), ce choix présente-t-il une plus-value au niveau de la perception urbaine ?

- Quelle est la pertinence de ce parti par rapport au choix qui aurait consisté à rénover profondément le bâti existant tout en prolongeant le socle jusqu'à l'alignement de la rue Ravenstein courbe (front commercial et bureaux aux étages)?

4. Le projet postulerait la privatisation de l'assiette de la rue des Douze Apôtres et d'une partie de la rue de la Chancellerie (pour l'accès des voitures au parking du futur complexe) ainsi qu'une réorganisation complète du Marché au Bois sous forme de deux plateaux (accès vélo souterrain et mise en valeur du nouvel immeuble).

Peut-on mesurer l'impact de ces choix au niveau du maillage urbain (notamment par rapport à la découverte de la cathédrale), mais aussi de la mobilité des véhicules (liaison rue Ravenstein / rue des Colonies) et de la réduction de leurs trajets dans la ville?

5. L'effet de « falaise » induit par le rythme des verticales de la composition des façades constituera-t-il un élément positif de l'insertion du complexe dans un lieu aussi stratégique de la ville ? Est-il susceptible d'améliorer l'articulation entre le haut et le bas de la ville qui pose problème à cet endroit aujourd'hui ?

La CRMS motive son avis négatif sur la demande de Certificat d'urbanisme de la manière suivante :

1. Quel est l'intérêt patrimonial de l'ensemble existant ?

Aucune réflexion n'a été développée sur les qualités de l'ensemble existant en tant que témoin de l'architecture de plusieurs témoins des années 1970 (Pierre Guilissen, Charles Housiaux, Hugo Van Kuyck, André et Jean Polak), ou pour son intérêt comme exemple significatif de l'architecture bancaire (cf. Banque Lambert), ou encore pour l'effort exceptionnel consenti dans ses aménagements intérieurs confiés à Jules Wabbes — dont une rétrospective de l'œuvre était précisément présentée par le Palais des Beaux-Arts il y a un an et demi à peine...

Une étude détaillée, illustrée par un reportage réalisé par un photographe spécialisé dans l'architecture, devrait documenter la partie de l'étude d'incidence relative au patrimoine.

Ses conclusions devraient constituer l'un des critères d'évaluation du parti de démolir et reconstruire.

2. Pourquoi démolir et reconstruire entièrement ?

Le coût financier de cette gigantesque entreprise semble regarder, au premier chef, le maître d'ouvrage privé. Mais le coût de l'énergie grise, jamais évoqué, concerne tous les Bruxellois car il aura un impact direct sur l'augmentation de l'empreinte écologique de la Région. Enfin, la durée du chantier, estimée à 5 ans (note préparatoire à l'étude d'incidence p. 9), va lourdement pénaliser le quartier. ***Une information complète sur le bilan général de l'opération tant au niveau urbanistique qu'au niveau énergétique global (avec retour sur investissement) devrait figurer en bonne place dans l'étude d'incidence*** pour vérifier la pertinence d'un tel choix.

3. Emprise au sol maximum et gabarits hors d'échelle

Le nouveau complexe va se développer sur toute la superficie du terrain et sur une hauteur maximale, à géométrie variable, y compris en continuité sur la totalité du développement en longueur de la rue Ravenstein, (contrairement aux bâtiments existants formant deux volumes en recul). Cette emprise dégagera trois patios, dont deux à usage privé. Un cheminement intérieur, bénéficiant de l'environnement de ces deux patios, sera aménagé comme troisième possibilité de circulation piétonne, en plus du portique longeant le front de bâtisse et du trottoir de la rue Ravenstein. Sur le plan pratique, il faut toutefois s'interroger sur la manière de concilier le « libre accès » de ce cheminement public à l'intérieur du complexe, sous des étages de bureau, avec les exigences de la banque en matière de sécurité. Rappelons que, aujourd'hui, la banque est séparée du trottoir par une importante et impénétrable zone de recul.

L'image à vol d'oiseau (p. 40) donne une idée de l'impact que ce nouvel ensemble aura sur la rue Ravenstein (mais l'image est présentée à une heure où l'ombre vient des bâtiments d'en face). Il est précisé très brièvement dans la note explicative que la zone d'espace public serait soumise aux éventuels effets « Venturi » (p. 10), mais il n'est dit nulle part clairement que ***la différence d'échelle avec le gabarit des immeubles existants est extrêmement importante. Or, ce parti***

prend de grandes libertés par rapport au RRU — ce qui n'est pas à encourager dans la ville ancienne.

La CRMS a relevé sur plans les différences suivantes, reprenant dans l'ordre, le niveau des bâtiments projetés et celui des bâtiments existants leur faisant face (par rapport au niveau de la mer) :

- Rue Baron Horta : 75,60 ./ 60,88 (Bozar)
- Rue Montagne Parc : 83,30 ./ environ 68,00 (pas coté en coupe !)
- Rue Royale : 83,30 ./ 73,02 (corniche)
- Rue Ravenstein / Shell Building : 83,30 en majorité ./ 73,34 pour le 2° recul mais la corniche est en réalité à environ 66,00)
- Galerie Ravenstein : 75,60 ./ 58,35

En moyenne, le nouveau complexe est de 15 m supérieur à l'ensemble des bâtiments voisins, et ce sur toute la longueur de l'alignement (ce qui équivaut à 5 niveaux). Rappelons que l'édifice qui précédait l'ensemble actuel (voir photo ci-jointe), était certes élevé à l'angle du Palais des Beaux-Arts mais composé en gradins suivant la forte pente du terrain. Il est évident que le parti « muraille » retenu par le projet actuel produira une impression oppressante.

Ce choix est encore plus inacceptable à l'angle des rues Montagne du Parc et des Douze Apôtres. Il faut rappeler ici que les deux édifices qui cadraient jadis cette rue donnant sur le parc de Bruxelles étaient symétriques (voir photo ci-jointe) et faisaient partie de la scénographie urbaine du quartier royal.

4. Les retombées du projet sur l'espace public adjacent

Le projet propose des options d'aménagement piéton pour les rues Baron Horta, Montagne du Parc et des Douze Apôtres. Cette dernière et la place triangulaire du Marché au Bois seraient transformées en « parvis » du nouvel ensemble.

La CRMS encourage la remise en valeur des rues Baron Horta et Montagne du Parc (aujourd'hui hypothéquées par les entrées de parking du complexe existant) et elle encourage la création d'un nouvel accès à la station de métro Parc à partir de la rue Montagne du Parc (à mi hauteur entre les quais et la rue Royale).

L'examen du fascicule A3 c « annexe 2 – accès métro Parc » montre la présence possible :

- d'un accès aux pieds de l'escalier de la rue Montagne du Parc ;
- d'un accès en partie haute de l'escalier, le long de la rue Royale.

Ce dédoublement mérite une évaluation plus poussée car l'implantation d'un accès rue Royale, dans l'axe de la rue Montagne du Parc, encombrera une belle articulation de l'espace public et de la ville basse vers le parc de Bruxelles.

Cet aspect du projet exige une attention particulière au niveau de l'intégration urbaine dans un endroit sensible de la ville ainsi qu'au niveau de la coordination avec les projets de la STIB.

Par contre, la CRMS ne peut souscrire aux propositions qui consistent à privatiser l'espace public au profit du fonctionnement du nouveau complexe et de sa mise en valeur. Le projet propose le renouvellement intégral du square existant Marché au Bois en privilégiant la grande courbe de la rue Ravenstein par rapport aux tracés anciens. En effet, la rue des Douze Apôtres serait complètement annexée au profit de la création d'un vaste parvis au nouveau complexe et la rue de la Chancellerie serait en partie sacrifiée au profit d'un accès à son parking.

La forte dénivellation du Marché au Bois, aujourd'hui absorbée par la pente continue des trottoirs bordant le square, serait exacerbée par un traitement en deux plateaux, séparés par un mur de soutènement de plus de 4 m de haut (pour permettre un accès des vélos au niveau -1 des parkings !). Outre le fait que cette scénographie viendrait renforcer encore l'effet « falaise » du nouvel ensemble, elle serait totalement contre-productive puisque, pour tout observateur se trouvant en contrebas du soutènement —à savoir, depuis la plus grande partie de l'espace public— elle masquerait complètement la vue des premiers étages du complexe (et en tout cas le portique).

Par ailleurs, ce parti aggrave la rupture d'échelle qui existe déjà aujourd'hui entre les tissus anciens proches de la cathédrale et la morphologie urbaine d'une dimension tout autre résultant du tracé de la Jonction Nord-Midi. La rue des Douze Apôtres et la rue de la Chancellerie constituent un « chemin de la ville » privilégié, assurant une connexion directe et aisée (parallèle à la pente) avec la cathédrale, à mi hauteur entre la ville haute et la ville basse. Ces rues devraient faire l'objet d'un réaménagement spécifique et soigné, accompagnant la progression du promeneur vers un des lieux les plus emblématiques de la cité. Dans le cadre d'une diminution générale de la pression automobile sur le centre ancien, autoriser la circulation des voitures entre la rue Ravenstein et la rue des Colonies dans un aménagement favorisant les piétons, permettrait de réduire le trajet des véhicules (donc la production de CO₂) à un endroit problématique du tissu urbain (en raison de la dénivellation).

5. Le traitement architectural en « falaise »

La composition de l'ensemble existant BNP Paribas Fortis mise sur la volonté d'affirmer, au niveau des piétons, un socle de trois niveaux, revêtu de pierre de couleur claire en recul sur une grande partie de l'alignement. Il est surmonté de deux éléments plus hauts, en recul, revêtus d'une façade rideau de couleur foncée. L'emprise dans le paysage reste néanmoins très forte, vu les dimensions du complexe.

Les façades projetées épouserait la courbe de la rue Ravenstein et seraient revêtues de matériaux clairs, deux éléments positifs pour l'espace public. ***Par contre, le gabarit maximal du front que l'on déroulerait tout au long de la rue Ravenstein serait un élément négatif pour la convivialité des lieux. Enfin, la succession de bandes verticales extrêmement rapprochées (tous les 1,35 m) sur toute la longueur des façades de la courbe, produirait un effet stroboscopique oppressant, encore accentué à l'endroit le plus étroit de la rue Ravenstein, là où les différences de niveau entre les deux fronts sont de l'ordre de 17m (presque 6 niveaux).*** Bien que la notice explicative décrive « une grille de colonnes élancées qui suivent l'alignement du bâtiment et continue le rythme des fenêtres du bâtiment Bozar », on est loin de la subtilité de la composition du Palais des Beaux-Arts voisin dont le développement en façade est pourtant aussi très important.

Le rythme des éléments verticaux est dicté par l'économie de moyen au niveau structurel – un parti sans doute louable sur le plan du principe. Mais à l'échelle d'un tel projet et dans un contexte urbain à haute valeur culturelle, l'économie de production des éléments de façade ne doit pas prendre le pas sur la composition. En effet, les vides du portique ne se percevraient que lorsque l'on se trouve dans l'axe de chaque élément. Il suffirait de se déplacer d'un angle de 30° pour qu'ils ne soient plus perceptibles.

Autrement dit, dans une rue courbe, l'immeuble se présentera comme une muraille continue, sans que le rythme vides/pleins soit même perceptible.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : S. Valcke
BDU-DU : B. Annegarn
M. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation
M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine de la Ville de Bruxelles

DEMANDE DE CERTIFICAT D'URBANISME PORTANT SUR LA DÉMOLITION / RECONSTRUCTION DU SIÈGE DE LA BNP PARIBAS FORTIS
ANNEXE A L'AVIS RENDU PAR LA CRMS EN SA SÉANCE DU 10/09/2014

