

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. : CL/2043-0066/31/2013PR
N/Réf. : AVL/KD/BXL-3.8/s.561
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 conforme (*Dossier traité par Mme C. Lerclercq – D.M.S.*)

En réponse à votre lettre reçue le 14 octobre 2014, reçue le 17/10/2014, nous vous communiquons l'avis conforme défavorable émis par notre Assemblée, en sa séance du 12 novembre 2014, concernant l'objet susmentionné.

La parcelle concernée se trouve dans le site du parc Léopold, classé par arrêté du 18.11.1976. Elle est inscrite au PRAS en zone de logement.

Synthèse de l'avis conforme de la CRMS

La CRMS et la DMS ont souscrit au principe de construire contre le pignon en attente de l'alignement existant avenue du Maelbeek et dans le site classé, cela à des conditions bien précises. Il s'agit d'améliorer la connexion du parc Léopold sur la rue du Maelbeek au moyen d'une nouvelle entrée et de remettre la tour d'Esgevoort en valeur dans cette belle promenade.

Tout l'enjeu consiste à établir une bonne interface entre l'espace public, le parc Léopold et la tour d'Esgevoort qui fonctionnerait en extension d'un horéca situé à l'articulation de la nouvelle entrée du parc sur l'avenue du Maelbeek, au rez-de-chaussée d'un immeuble s'appuyant sur le mur mitoyen en attente. La nouvelle entrée du parc et l'insertion de l'immeuble au niveau de l'avenue comme au niveau des perspectives paysagères doivent contribuer à atteindre cet objectif.

Or, le projet introduit répond à un appel d'offre lancé sur base d'un simple programme d'immeuble à appartements, qui a conduit à une approche fragmentée et insuffisante dans ses aspects paysagers.

Ce constat et une évaluation critique de l'écriture architecturale du bâtiment avaient déjà été signalés dans l'avis de principe émis par la CRMS il y a plus d'un an, le 21 octobre 2013.

Cependant, hormis une étude historique intéressante mais réalisée après coup et dont il n'a pas été

tiré parti, le projet est resté inchangé par rapport à celui examiné à cette époque. Par conséquent, la CRMS émet un avis conforme négatif sur la présente demande et réitère ses remarques.

Historique du dossier

Dans le cadre de la revalorisation du parc Léopold recommandée par le Schéma Directeur du Quartier européen, plusieurs interventions concernaient le 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 la tour en 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, avec l'accord de principe de la CRMS et de la DMS :

- 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 ;
- de restaurer la tour d'Eggevoort et d'en faire l'extension d'un horeca (le café du parc) 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 — sans concertation avec le comité d'accompagnement dont la Ville faisait pourtant partie. Le programme de l'appel portait exclusivement sur la construction d'un immeuble de logements et le projet lauréat désigné par la Ville proposait la réalisation d'un immeuble à appartements avec parkings souterrains, où l'accès des véhicules occupait l'essentiel du rez-de-chaussée — ceci sans traiter la nouvelle entrée du parc et sans prendre en compte la tour d'Eggevoort.

Ce manque de concertation préalable à l'appel d'offre a été très dommageable et fait aujourd'hui perdre un temps considérable à toutes les parties en présence : une coordination étroite entre la Ville, la DU, DMS et la CRMS est nécessaire dans le cas d'un bâtiment à construire dans un site classé.

Dès la première rencontre avec les auteurs de projet (6 avril 2013), la CRMS a fait une mise au point sur l'objectif principal poursuivi par la construction d'un angle aussi stratégique. Elle a réitéré cette observation essentielle dans son avis préalable du 21.10.2013. Les auteurs de projet y ont répondu (lettre du 15 janvier 2014) en confirmant que la mission que la Régie foncière leur a confiée concernait exclusivement la construction du bâtiment mais qu'ils seraient intéressés par une extension de leur mission afin d'étudier l'entrée du parc jusqu'à la Tour d'Eggevoort dans une vision complète et cohérente.

En attendant, le projet a malheureusement été conçu à partir d'une approche restrictive, limitée à un immeuble à appartement dont les principes d'implantation, de superficie au sol et de développement en intérieur du parc n'ont pas été évalués à partir de données paysagères et urbanistiques.

Avis négatif de la CRMS est motivé comme suit :

1° Les limites de l'intervention devraient être revues pour inclure la tour d'Eggevoort, la nouvelle entrée du parc et l'horeca (le café du parc) implanté au rez-de-chaussée d'un nouvel immeuble. ***Ce point constitue, pour la CRMS et la DMS, une condition sine qua non de toute construction de ce terrain situé dans le site classé.***

2° Le projet devrait être le résultat d'une approche paysagère. Or, les plans et les documents fournis reflètent, au contraire, une approche très étroite du problème posé, limitée à la parcelle. La Commission estime que l'immeuble doit absolument être mis en situation par rapport au parc mais aussi par rapport à

l'espace public et l'enfilade de l'avenue du Maelbeek. La prise en compte de cette dimension est essentielle à la réussite du projet. Il s'agit, en particulier :

- de préciser l'implantation, la superficie au sol et la volumétrie de l'immeuble qui s'étend très profondément à l'intérieur du parc. L'emprise proposée par le schéma directeur est indicative et maximale. Il est donc nécessaire de l'évaluer à la lumière de considérations contextuelles plus fines.
- de mesurer l'impact du gabarit et des façades latérale (nord-est) et arrière (nord) sur les perspectives urbaines et paysagère

3° Les façades devraient être traitées en conséquence au niveau architectural (et y compris en ce qui concerne des couleurs). Dans cette optique, on veillera à maîtriser l'aspect massif de la façade à l'entrée du parc, encore accentué par la cage d'ascenseur rapportée sur la façade – ce qui ne constitue pas une invitation à pénétrer dans le jardin.

- 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
- La façade nord semble constituée par une paroi entièrement vitrée soulignée par des cadres imposants situés en porte-à-faux à l'angle des terrasses arrière (2° et 4° 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.

4° *Le long du 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 est faible pour un établissement public 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 devrait s'agir ici d'adapter une nouvelle construction à une grande promenade publique qui reçoit une nouvelle entrée.

Ajoutons que 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.

5° Le projet ne développe pas 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.

6° 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, grilles d'accès) reste à étudier en relation avec le parc et la rue.

Conclusion

La CRMS demande à la Ville de Bruxelles et sa Régie foncière de prendre la mesure des enjeux en présence et de revoir le programme de ce projet en conséquence.

La construction d'un immeuble de logement dans le site classé n'est pas envisageable si cette opération ne débouche pas sur une amélioration conséquente du parc. **La possibilité d'édifier cette construction est donc conditionnée par son inscription correcte dans son contexte urbain et paysager mais également par une requalification du parc : aménagement d'une nouvelle entrée, équipement horéca au rez-de-chaussée, remise en valeur la Tour d'Esgevoort (fonctionnant complémentirement à l'horéca).** Or, pour ce faire, la tour devrait être libérée et le Service d'entretien des plantations relogé ailleurs (par exemple dans la cour de l'Institut Waroqué, à l'emplacement de l'ancien incinérateur à proximité de l'avenue). Par conséquent, **construire l'immeuble exige, de la part de la Ville, de résoudre préalablement ces questions.**

Ceci étant précisé, la CRMS demande aux auteurs de projet d'élargir leur angle d'approche et de retravailler l'expression architecturale de l'immeuble non pas à partir d'une option de distribution des appartements mais en partant de l'échelle urbaine et paysagère qui constitue le véritable enjeu du projet. **L'intervention d'un paysagiste semble indispensable pour évaluer l'importance de l'intervention souhaitée.**

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 repenser l'articulation de la terrasse avec le parc, à l'aide d'un dénivelé des terrains respectant le mieux possible le relief actuel.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

Copie à :

- Mme C. Leclercq (+ par mail MM. 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.