

Ville de Bruxelles  
M. G. Michiels, Directeur  
Département Urbanisme  
Plan et autorisations  
Centre administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf : P1023/2014  
N/Réf. : GM/BXL2.2212/s.569  
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 modificatif. Avis de la CRMS.  
*Dossier traité par O. Bouchenak.*

En réponse à votre lettre du 20 mars 2015, reçue le 30 mars, nous vous communiquons **les remarques et recommandations** émises par notre Assemblée en sa séance du 22 avril 2015 concernant l'objet susmentionné.

En sa séance du 01/12/2010, la CRMS avait examiné une première demande de permis d'urbanisme relative au projet de réaffectation et de réaménagement de l'immeuble-tour existant concerné par la présente demande, 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 un immeuble situé Quai aux Pierres de Taille 20. Le Théâtre royal flamand (KVS) du côté du Quai aux Pierres de Tailles et l'Hospice Pacheco du côté de la rue du Canal.

La CRMS avait fait une série de remarques importantes sur ce projet, notamment pour ce qui concerne l'implantation du nouvel immeuble, le traitement des façades de la tour, la construction d'un parking souterrain sous toute la parcelle et le traitement des abords.

Le 04/11/2011, la Ville de Bruxelles a délivré un permis d'urbanisme pour ce projet sous certaines conditions.

Aujourd'hui, une demande de permis modificatif est introduite portant sur une série de modifications au projet autorisé. Les principales modifications demandées sont:

- pour ce qui concerne l'immeuble tour :

. la modification de l'affectation : le projet précédent conservait l'affectation polyclinique dans les 4 premiers niveaux tout en réaffectant les autres niveaux en logement. Dans le projet modifié, la fonction de polyclinique serait totalement supprimée. L'immeuble serait affecté à du logement (146) et à des bureaux (2010 m<sup>2</sup>, situés aux rez-de-chaussée, 1<sup>e</sup> et 15<sup>e</sup> étages)

. la surélévation de l'immeuble de 3 niveaux par rapport à la situation existante (+ deux niveaux par rapport au permis délivré (R+13) pour atteindre un R+15.

. le traitement des façades : le revêtement des façades par des bardage en panneaux de fibrociment de teinte rouge est abandonné. Les façades seraient pourvues d'une nouvelle enveloppe thermique placée à l'extérieur de la structure existante, constituée d'une structure métallique, de châssis en aluminium laqué de teinte blanche ainsi que de panneaux en pierre reconstituée de teinte claire.

Les balcons arrondis, prévus dans la demande précédente, sont remplacés par des balcons continus en béton de teinte claire, équipés de garde-corps en verre, fixés dans des cadres en acier laqué blanc. La structure verticale supportant les balcons, placée en surépaisseur de l'immeuble, est constituée d'éléments tubulaires en acier, tout comme les colonnades qui sont ajoutés au niveaux 0 et +1.

- pour ce qui concerne le nouvel immeuble : une légère modification de sa volumétrie est prévue ainsi qu'une modification des façades. Cet immeuble de R+4 aurait une teinte gris foncé, contrastant avec la tour.

- pour ce qui concerne le parking : le 2<sup>e</sup> niveau souterrain (sous le nouvel immeuble) a été abandonné tout comme le parking souterrain dans la partie ouest de la parcelle (totalité de cette zone entre la rue du Canal et le quai aux Pierres de Taille). Il n'est donc plus prévu de construire contre le mitoyen avec le bâtiment classé (n°20 de la quai aux Pierres de Tailles) ; cette partie du terrain resterait en terre pleine. Le parking souterrain se développerait sous la tour et sur la partie est du terrain.

- pour ce qui concerne les abords : une augmentation de zones en pleine-terre, non minéralisées, est prévue pour atteindre un taux de 44% de surface perméable. Les parties non-construites seraient couvertes de dalles engazonnées. On y prévoit l'aménagement de 29 emplacements de parking à l'air libre ainsi que de nouvelles plantations: 5 arbres à hautes tiges (3 dans une zone de pleine terre ménagée dans le parking et 2 dans la partie ouest du terrain), des plantations dans des bacs et de plantes grimpantes. Un arbre à haute tige serait abattu (un acacia au sud-est du terrain)

#### **Avis de la CRMS :**

##### **Remarque générale**

La Commission regrette que le nouveau projet n'ait pas intégré sa remarque précédente relative à l'implantation du nouvel immeuble et rappelle que, selon elle, 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. tout en respectant les gabarits qui caractérisent ce tissu urbain.

Pour ce qui concerne les modifications qui font l'objet de la présente demande de permis modificatif, la CRMS se prononce comme suit :

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

En ce qui concerne les modifications demandées pour l'immeuble tour, la CRMS prend bonne note du fait que l'expression des façades et notamment le bardage rouge ainsi que les balcons arrondis ont été abandonnés. Elle n'émet pas de remarques particulières sur la nouvelle proposition de rhabiller l'immeuble en utilisant des matériaux de teinte claire. Elle décourage cependant l'utilisation de panneaux miroitant car ceux-ci décupleront l'effet de l'immeuble dans le tissu urbain ancien.

Par contre, la CRMS ne peut admettre le surhaussement de l'immeuble existant de 3 niveaux supplémentaires (2 niveaux par rapport au permis délivré en 2011). Elle estime qu'il n'y a pas lieu d'augmenter la hauteur d'un bâtiment qui présente déjà un gabarit exceptionnel par rapport au quartier ancien dans lequel il est implanté. Les étages ajoutés seraient particulièrement visibles depuis certains bâtiments emblématiques comme le Théâtre royal Flamand (KVS). **Elle**

**demande, dès lors, de respecter le gabarit existant ou, au minimum, celui autorisé par le permis délivré en 2011.**

## 2. Nouvel immeuble rue du Canal

En ce qui concerne la construction d'un nouvel immeuble sur cette partie du terrain, la CRMS rappelle qu'il aurait été plus judicieux **de reconstruire le front bâti. Ceci aurait également permis de réduire la profondeur du nouvel immeuble et de 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).

Quant au traitement architectural de ce nouvel immeuble, la CRMS s'interroge sur la pertinence de miser, au niveau des teintes, sur un contraste fort entre ce bâtiment et la tour. Ce contraste se manifeste évidemment déjà par la différence de gabarit que l'on se propose d'accentuer encore davantage : il n'y a pas lieu de le renforcer. La Commission demande, dès lors, de revoir la teinte et plaide pour **l'utilisation de teintes claires.**

**La CRMS réitère sa 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 modifié, le rez-de-chaussée serait, toujours occupé par des locaux de service du côté de la rue (locaux pour poubelles et vélos). **La Commission estime que l'aménagement du rez-de-chaussée devrait miser sur une meilleure interaction avec l'espace public au moyen d'occupations conviviales, constituant une interface dynamique avec la rue.** Elle demande d'être particulièrement attentif à cet aspect et d'améliorer l'affectation du rez-de-chaussée.

## 3. Aménagement du parking et des abords

La suppression du parking souterrain dans la partie ouest de la parcelle et le maintien d'une zone en pleine terre à cet endroit constitue une évolution positive du projet. Cependant, la CRMS regrette que cette zone, tout comme les zones non-bâties en général, ne soient pas traitées de manière plus valorisante, comme de vrais « jardins de ville ». En effet, les zones non-construites seraient pour grande partie occupées par des emplacements de parking, ce qui réduit fortement les possibilités d'un aménagement paysager de qualité. Ces zones sont, par ailleurs, situées dans l'axe de l'hospice Pache (bâtiment classé) et constituent des liaisons visuelles importantes à travers l'îlot. **La CRMS demande, dès lors, de revoir cette partie du projet et d'étudier un aménagement paysager de qualité (en association avec un paysagiste) tout en supprimant au minimum le parage à air libre de la zone ouest, maintenue en pleine terre..** Elle estime qu'il y a lieu de profiter du maintien de zone pour y planter plus d'arbres à haute tige, dont l'essence est adapté au milieu urbain.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M. –M. ROGGEMANS  
Présidente