

M. Verlifden , Architecte
A.2R.C
27, galerie du Roi
1000 Bruxelles

Bruxelles, le

N/Réf. : gm/bxl2.121/s.381
Annexe :/

Monsieur,

Concerne : BRUXELLES. Résidence Palace – Bloc C. **Avis de principe.**

En réponse à votre courrier du 29 novembre 2005, réceptionnée le 30 novembre 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 décembre 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée s'est prononcée comme suit.

La demande d'avis de principe porte sur différents travaux programmés dans le bloc C du Résidence Palace. Ces travaux concernent aussi bien les façades et toitures classées que l'intérieur du bâtiment, partiellement classé. Les interventions proposées poursuivent les objectifs suivants :

1. la réalisation de l'autonomie technique et fonctionnelle du bloc C ;
2. le réaménagement du théâtre afin de pouvoir l'utiliser comme salle de conférence ;
3. le traitement des problèmes d'étanchéité, de corrosion et de ventilation de la piscine.

La CRMS émet les remarques suivantes sur les différentes parties de la demande :

1. Autonomie technique et fonctionnelle du bloc C

Les blocs A et C du Résidence Palace ont été conçus à l'origine comme une unité fonctionnelle avec un regroupement des installations techniques qui étaient situées essentiellement dans le bâtiment A. Suite à la vente du bloc A à l'Union Européenne, la Régie des bâtiments souhaite réaliser d'urgence (pour début 2007 !) des travaux visant à rendre entièrement autonome les deux blocs sur le plan technique et fonctionnel. Ces travaux entraîneraient des interventions sur les toitures et façades classées, ainsi que dans certains locaux du sous-sol, à savoir:

. la réalisation d'extensions en toiture : le projet prévoit la construction de nouveaux locaux techniques en toiture pour abriter les installation de chaufferie et de traitement d'air, ainsi que la création d'une pergola, qui s'étendrait sur la quasi totalité des toitures, pour accueillir une terrasse de réception, d'une part, et « habiller » les locaux techniques d'autre part. Si la CRMS ne s'oppose pas au principe d'une extension en toiture du bloc C, elle ne peut se de manière définitive sur la proposition actuelle. En effet, elle estime qu'il est indispensable de pouvoir évaluer l'extension en toiture du bloc C en relation avec le projet qui est en cour d'élaboration

pour le bloc A et qui prévoit également une extension en toiture. Elle demande donc aux auteurs des deux projets de se concerter entre-eux afin de pouvoir développer une proposition cohérente pour les toitures des deux blocs. A l'heure actuelle, le manque d'une vision globale du site, ainsi qu'une coordination entre les différents projets en cours d'élaboration, risque de porter atteinte à la cohérence de l'ensemble.

Pour ce qui concerne la pergola esquissée dans le projet actuel, la CRMS attire l'attention sur le fait que le dessin de cet élément devrait être réétudié, afin de se rapprocher autant que possible aux pergolas d'origine. Elle demande également de pousser plus loin la recherche sur l'implantation des pergolas d'origine (sur les blocs A et C). Enfin, la CRMS estime que le gabarit des nouveaux édicules (hauteur de 6,20 m !) est trop important et devrait, en tout état de cause, être revu à la baisse.

. Pour ce qui concerne les façades, l'avant-projet propose, enfin, d'enlever des plaques de fibre ciment de l'étage en attique et de refaire un enduit simili-pierre imitant celui d'origine. La CRMS souscrit évidemment à cette démarche tout en demandant d'analyser et de soumettre pour approbation des essais de mise en œuvre de cet enduit.

2. Réaménagement du théâtre en salle de conférence.

. De manière générale, la proposition d'aménager la salle de théâtre existante comme salle de conférence et de l'utiliser parallèlement à l'activité théâtre, soulève plusieurs questions et remarques de la part de la CRMS. Premièrement, elle attire l'attention sur le fait que le fonctionnement et l'accès du théâtre ont fait l'objet d'importantes négociations lors des discussions sur la couverture du patio du bloc C. Ces discussions ont abouti à un permis d'urbanisme autorisant ces travaux à des conditions très précises, notamment :

- *que le théâtre et la piscine restent définitivement ouverts au public et ce sans restriction et que le centre de presse puisse être régulièrement visité par le public ;*

L'idée de transformer la salle de théâtre en salle de conférence semble aller à l'encontre de ces conditions du permis d'urbanisme, car la nouvelle affectation risque de mettre en cause le fonctionnement même du théâtre. Ainsi, le dossier ne donne aucune indication sur la fréquence des deux utilisations et sur la manière dont leur « succession » sera gérée (p.ex. gestion des horaires, de la mise en place des décors de théâtre, des répétitions, etc.). L'atteinte au fonctionnement du théâtre se voit également confirmée par le fait que le nombre de places de la salle serait réduit de manière significative, à savoir de 480 à 390 places. La Commission ne peut pas souscrire à cette intervention sans confirmation par le théâtre de la possibilité de fonctionner de cette manière. Enfin, les exigences en matière de sécurité qui seront liées à l'utilisation comme salle de conférence risquent d'hypothéquer l'accessibilité au public de la salle de théâtre et son accès via l'entrée principale.

La CRMS rappelle que la transformation de la salle IARA en salle de conférence a déjà exigé des concessions importantes au niveau du patrimoine. Elle est réticente à ce que l'on poursuive ce type de démarche dans la salle de théâtre, ce qui aboutirait à des modifications importantes et à l'installation de nouveaux équipements techniques ne contribuant pas réellement à sa mise en valeur.

Enfin, il est à souligner que la salle de théâtre est depuis des années utilisée accessoirement comme salle de conférence, sans que cela ait posé le moindre problème du point de vue technique.

En résumé, la Commission ne peut approuver les interventions projetées, en particulier la réduction du nombre de sièges et la modification des gradins, mais également l'installation de nouvelles techniques et éclairages, en l'absence de garanties concernant le fonctionnement du théâtre, qui doit pouvoir continuer à poursuivre ces activités normalement.

. L'autonomie complète du bloc C par rapport au bloc A nécessite l'installation de nouvelles loges dans les sous-sol du bâtiment C. En effet, les loges existantes se situent dans une partie du sous-sol qui, selon les nouvelles limites de propriété, appartient au bloc A. La CRMS ne s'oppose pas au principe de cette intervention, mais demande la réalisation d'un dossier plus complet à ce sujet.

. Les interventions prévues pour restaurer la salle de théâtre, le hall d'honneur et les espaces annexes sur base de l'époque de référence choisie (1955) sont évidemment encouragées. Elles devraient également être motivées et documentées en détail sur base d'un dossier de restauration complet.

3. Le traitement des problèmes d'étanchéité, de corrosion et de ventilation de la piscine.

Le volet concernant la piscine est très sommaire. En effet, si la cuve de la piscine présente visiblement des problèmes, ceux-ci n'ont pas été analysés sur base d'études préalables. En l'absence de ces études et d'une connaissance approfondie des problèmes, il est prématuré de proposer des interventions et de demander l'avis de la CRMS à ce sujet. La Commission demande donc de réaliser les études préalables et de déterminer, en fonction de celles-ci, les traitements les plus adéquats et les moins interventionnistes. Des interventions lourdes, telles que le remplacement complet de la cuve, seront évitées. La Commission s'interroge également sur la nécessité de déposer l'ensemble des carrelages de la cuve, ce qui serait une opération délicate, et sur les possibilités de trouver des carreaux identiques à ceux d'origine. Dans ce cadre elle attire également l'attention sur des remplacements peu heureux qu'a déjà subi ce carrelage : cette situation devrait être améliorée lors de la future restauration. Enfin, les problèmes de ventilation et les solutions éventuelles à y apporter doivent être renseignés de manière plus précise.

En dehors des trois catégories de travaux traitées ci-dessus, la CRMS attire l'attention sur un autre problème qui n'est pas documenté dans l'avant-projet, à savoir le passage du RER sous le bâtiment C. Les plans introduits indiquent simplement la limite entre le projet de RER et le présent projet, et la note d'accompagnement mentionne l'aménagement de nouveaux locaux techniques dans les sous-sol, ainsi que la modification de certaines baies de la façade latérale (côté « Rubens ») par l'installation des grilles dans des baies existantes et la création d'une nouvelle double porte. Pour ce qui concerne les transformations de la façade latérale, évoquée dans la note, la CRMS peut difficilement évaluer leur impact réel en l'absence de ce document. Elle demande de lui fournir et de documenter également la visibilité des baies concernées depuis l'espace non-construit. Ici encore, il conviendrait que la coordination entre les différents projets soit assurée.

L'intervention principale liée au projet de RER, à savoir la construction et la reprise en sous-œuvre du bâtiment, n'est aucunement renseignée dans le projet. La Commission rappelle qu'elle avait émis un avis de principe favorable sur le passage du RER sous le bloc A lors de sa

séance du 19/08/05 sous réserve de plusieurs remarques qui devraient être rencontrées dans la demande de permis unique. Jusqu'à présent, la Commission n'a pas été interrogé pour avis conforme sur la demande de permis unique, relative passage du RER sous le bloc A, ni sous le bloc C. Elle signale que les interventions liées au passage du RER sous les immeubles du Résidence Palace comprennent la reprise en sous-œuvre d'une partie des bâtiments et qu'ils doivent dès lors faire l'objet d'une demande de permis unique documentant les conséquences pour et les interventions sur le patrimoine classé.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S.
A.A.T.L. – D.U.
Ville de Bruxelles
Régie des Bâtiments