

Monsieur Cédric FRANCK
Urban Platform
Rue A. Dansaert, 101
1000 – BRUXELLES

V/Réf. : Projet Limmart, rue Lens, 1000 Bruxelles
N/Réf. : AVL/cc/BXL-2.1876/s. 386
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Concerne : BRUXELLES. Rue Lens, 21-25. Construction d'un immeuble à appartement à côté de l'hôtel Solvay.
Avis de principe

A l'examen du dossier que vous nous avez communiqué, pour avis de principe, en date du 8 février 2006, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 22 février 2006.

Le projet propose la construction d'une large parcelle utilisée par un parking, rue Lens, mitoyenne à la parcelle de l'hôtel Solvay (maison de maître, jardin et écuries), ensemble classé patrimoine mondial. La parcelle à construire est comprise dans la zone de protection du patrimoine mondial, raison pour laquelle les auteurs de projet ont souhaité interroger la CRMS pour avis préalable, avant le dépôt de leur demande de permis d'urbanisme.

La parcelle en question est aujourd'hui occupée par un parking à ciel ouvert qui hypothèque les abords de l'hôtel Solvay. Le projet consiste à y construire un immeuble de logement et de cacher les emplacements de parking sous un jardin sur dalle, dont le niveau serait identique au niveau actuel du jardin de l'hôtel Solvay.

Le gabarit du nouvel immeuble se rattache, par gradins successifs, au gabarit élevé de l'immeuble mitoyen de droite et, à gauche, au gabarit modeste des écuries de l'hôtel Solvay. Les façades latérales que présentent ces gradins, du côté des écuries et de l'hôtel Solvay, sont traitées de manière assez complexe et accueillent des balcons. Les façades arrière du nouvel immeuble sont également implantées sous forme de redents, afin de reprendre graduellement la différence de profondeur importante qui existe entre l'immeuble élevé mitoyen situé à droite et les écuries Solvay, à gauche. L'angle des redents abrite, à chaque niveau, d'importantes terrasses couvertes, orientées vers l'hôtel Solvay et son jardin. La façade avant ne suit l'alignement ni au rez-de-chaussée, ni aux étages. A partir du premier étage, la façade est traitée par pans de vides et de pleins de 2 ou 3 travées, dont le léger hors alignement oblique veut rappeler le rythme des façades du parcellaire bruxellois dans le but d'inscrire le nouvel immeuble dans le tissu urbain. Les derniers niveaux sont traités en recul à partir du 4^e étage, c'est-à-dire à partir d'une hauteur de corniche proche de celle des écuries Solvay.

La Commission encourage la construction de cette parcelle de la rue Lens en logement, ainsi que le réaménagement de l'intérieur de l'îlot en jardin. Elle apprécie à sa juste valeur le travail des auteurs de projet pour tenter d'articuler le nouvel immeuble par rapport à la rue Lens et ses gabarits disparates, tant en plan qu'en élévation. Elle émet cependant une série de remarques sur le projet qui lui est soumis, en particulier sur l'impact qu'il ne manquera pas d'avoir sur l'ensemble exceptionnel constitué par l'hôtel Solvay, son jardin et ses écuries, dont le contexte a, malheureusement, été fortement altéré ces dernières décennies.

Il ne fait aucun doute que l'hôtel Solvay a malencontreusement été enchâssé entre deux immeubles de bureaux élevés qui ont fortement altéré sa perception, tant en façade avant qu'en façade arrière. Les vues que l'on a aujourd'hui depuis les étages de l'hôtel Solvay et depuis sa terrasse sur jardin sont hypothéquées par l'énorme pignon aveugle du n° 19 rue Lens et par les parkings qui ont pris la place des jardins. La construction d'un nouvel immeuble dans ce contexte pourrait donc contribuer à améliorer cette situation, pour autant qu'une série de principes soient observés, tant du point de vue de la hiérarchie du bâti que du point de vue de l'impact visuel de la nouvelle construction par rapport à l'hôtel Solvay (vues vers et depuis l'hôtel) et par rapport à ses écuries dans la rue Lens.

Hiérarchie du bâti : Comme d'autres rues parallèles à l'avenue Louise, la rue Lens avait le statut d'une rue de service ou de desserte par rapport aux communs des hôtels de maître de l'avenue. Là où les parcelles de l'avenue Louise étaient traversantes, la rue était caractérisée par un parcellaire relativement large, qui a parfois déjà été reconstruit à partir des années 1930 (cf. le n° 19 rue Lens). Partout où les parcelles n'étaient pas traversantes, la rue fut bâtie de maisons modestes et d'ateliers. L'abandon progressif de la vocation résidentielle de l'avenue Louise au profit des bureaux dans les années 1970 a évidemment eu des conséquences néfastes sur les intérieurs d'îlots et sur la rue Lens qui a été partiellement détruite au cours de ces mutations et des regroupements parcellaires qui en découlèrent. La parcelle qui nous occupe est le produit de ces bouleversements. Même si la rue présente aujourd'hui un caractère et des gabarits disparates, il convient de s'inscrire de manière relativement modeste dans une rue au statut particulier et à proximité immédiate des écuries de l'hôtel Solvay. Il s'agit, en effet, de respecter tant que faire se peut la hiérarchie du bâti car elle constitue une idée maîtresse du développement urbain de la fin du XIXe siècle.

Par rapport à la rue Lens, le projet répond relativement bien à ce principe du point de vue de ses gabarits et du parti architectural (façades à légères facettes). Toutefois, le non respect de l'alignement au rez-de-chaussée et le traitement des façades latérales pourvues de balcon s'inscrit en faux par rapport au parti général. En effet, l'alignement est un règlement qui détermine la forme de l'espace public de la ville. En aucun cas il ne peut être conditionné par des accommodements privés, comme le positionnement de portes de garage. Concernant ce point, le raisonnement doit être inversé. Car, en complexifiant la lecture de l'immeuble dans la rue (en particulier, par rapport aux écuries Solvay), ces caractéristiques vont focaliser toute l'attention sur le bâtiment neuf au détriment de l'ensemble classé patrimoine mondial. La CRMS préconise de respecter strictement l'alignement au rez-de-chaussée et de traiter les façades latérales de la manière la plus neutre possible, sans balcons, et avec le moins possible de baies. Elle suggère aussi de rattraper la rupture de gabarit en une fois, au niveau du trait pointillé indiqué en 3 sur le plan de façade (4 travées avant les écuries), et de simplifier la lecture de la « toile de fond » sur laquelle se détachera le bâtiment de service de Victor Horta (vue en perspective). On veillera également à ce que les matériaux de la nouvelle construction se distinguent des briques rouges des écuries, tout en restant dans une gamme de matériaux traditionnels.

Par rapport à l'hôtel Solvay (vues depuis et vers), le projet a tenté de résoudre le problème de l'impact du grand mur pignon du n° 19 rue Lens et de la différence de profondeur entre cet immeuble et les écuries Solvay par une implantation en redents. Ce parti présente le désavantage de créer une construction de forme convexe presque en vis-à-vis de la façade arrière de l'hôtel Solvay. La forme convexe est celle qui produit le plus grand impact possible - un impact qui sera encore renforcé par le gabarit élevé et l'orientation systématique de toutes les terrasses vers l'hôtel Solvay et son jardin. Depuis les fenêtres et depuis la terrasse sur jardin de l'hôtel, le nouvel immeuble créera une impression de « cirque » (loges d'opéra) très enveloppante et très présente, qui produira un hors d'échelle important entre le bâtiment classé et le nouvel immeuble.

Pour tenter de réduire cet impact, la CRMS préconise d'augmenter la profondeur du nouvel immeuble à proximité du 19 rue Lens et de conserver à la fois une profondeur et un gabarit maximum sur environ 4 travées puis, comme proposé ci-dessus, de réduire en une seule fois le gabarit à la hauteur de corniche des écuries, et la profondeur de l'immeuble au minimum. Enfin, la CRMS demande de ne pas systématiquement orienter et ouvrir les terrasses en angle sur l'hôtel Solvay et de veiller à davantage « fermer » la façade qui fera face à l'hôtel.

Simplifier le traitement de la rupture des gabarits et de la profondeur en déportant les maxima vers l'immeuble 19 rue Lens peut permettre de ne pas perdre trop de surface tout en dégagant le plus possible les vues depuis l'hôtel Solvay et depuis la rue Lens. La Commission estime que la poursuite des réflexions dans cette direction permettrait de répondre de manière pertinente au niveau d'exigence que réclame l'environnement d'un ensemble classé patrimoine mondial. Elle rappelle que l'Unesco exige de réserver à ces biens et à leur contexte une attention toute particulière sous peine de « déclasser » les biens concernés.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président