

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 65S/07
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2047/s.434
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Place Saintelette, 13-15 / Boulevard d'Ypres, 41.
Rénovation et transformation d'un complexe de bureaux.
(Dossier traité par : S. Saoudi)

En réponse à votre lettre du 24 avril 2008 sous référence, réceptionnée le 24 avril, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 7 mai 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un complexe de bureaux situé dans la zone de protection des Halles des Producteurs, classées comme monument. Ce complexe est composé de deux immeubles accolés: celui situé aux n°13 et 15 de la place Saintelette et le 41 du Boulevard d'Ypres (ce dernier étant lui-même le résultat de la démolition / reconstruction d'un ancien immeuble). L'ensemble existant offre un aspect unitaire depuis la place et le boulevard. Cependant, les deux immeubles ne sont pas connectés au niveau du sous-sol et du rez-de-chaussée. Ils ne le sont qu'à partir du 1^{er} étage via des baies percées dans les mitoyens. Le complexe, dans sa configuration actuelle, date des années 60. Son esthétique et les installations techniques ne correspondent plus aux attentes du marché.

Le projet consiste donc à le rénover afin de connecter les deux bâtiments à tous les niveaux, rendre ses installations techniques plus performantes et lui offrir une esthétique contemporaine. La démolition/reconstruction du n°41 est surtout prévue pour rationaliser la disposition des emplacements de parking.

La Commission émet les remarques et réserves suivantes concernant le traitement des façades et de l'angle ainsi que l'augmentation importante de l'emprise et du volume des techniques en toiture.

1. Traitement des façades et de l'angle

Le projet entraîne une rationalisation positive des accès, notamment carrossables, au niveau du rez-de-chaussée. Celle-ci contribue à améliorer la qualité de l'interface entre les deux immeubles et l'espace public, ce que la CRMS approuve.

Globalement, la Commission constate néanmoins que la composition et l'alternance des pleins et des vides des façades existantes, puisant dans un vocabulaire architectural et une typologie similaires aux autres bâtiments de l'alignement, sont favorables à la cohérence urbanistique du tissu urbain contrairement aux nouvelles façades du projet : façades constituées de bandeaux entièrement vitrés soulignés par un jeu d'allèges vitrées d'aspect bois, misant sur un parti horizontal très marqué.

De la même manière, l'angle coupé actuel, typique du traitement des angles des 4 îlots déterminés par le croisement du boulevard d'Ypres et de Dixmude, disparaît dans le projet au profit d'une articulation arrondie, étrangère à l'expression urbanistique du quartier.

La Commission décourage ces différentes options qui misent davantage sur la rupture que sur la continuité des alignements et la cohérence globale du tissu urbain.

Elle préconise le maintien de l'angle coupé existant et, compte tenu de la qualité du dispositif d'entrée actuel, emblématique du style « Expo 58 », elle demande de voir dans quelle mesure celui-ci pourrait être conservé (y-compris l'escalier intérieur). Enfin, au niveau du traitement architectural des façades, la Commission demande de favoriser une alternance de pleins et de vides qui corresponde davantage à celle des façades voisines (trumeaux entre les fenêtres plutôt que bandeaux continus, etc.).

Par ailleurs, la Commission observe que les nouvelles façades rideaux prévues par le projet présentent une avancée de 70 cm par rapport à leur position actuelle afin de permettre l'intégration, dans les murs, des gaines de distribution aérauliques et des canalisations de distribution hydrauliques, sans perdre de mètres carrés. Outre que cette intervention déroge au PRAS et au RRU (saillies), la Commission estime qu'en raison de la capacité volumétrique déjà très importante du complexe, le projet doit pouvoir s'inscrire dans le volume capable de celui-ci. L'intégration des techniques ne doit donc pas se répercuter dans le volume extérieur. Elle demande, par conséquent, que les techniques soient intégrées à l'intérieur du volume existant et que l'alignement actuel des deux façades soit conservé de manière à ne pas masquer le jeu des loggias du bâtiment voisin dans l'enfilade du boulevard de la petite ceinture (place Saintelette).

2. Volume des techniques en toiture

La Commission constate que les nouvelles techniques prévues en toiture ont un volume et une emprise accrus par rapport aux techniques actuelles (placées en recul par rapport à la place et peu dérangeantes). Ces modifications donnent l'impression d'un véritable étage ajouté. Or, le gabarit du bâtiment est actuellement déjà maximal par rapport aux immeubles mitoyens et à celui situé sur l'angle lui faisant face. Par conséquent, la Commission ne souscrit pas à l'augmentation volumétrique de ces techniques et à cette impression d'étage supplémentaire d'autant que l'immeuble est visible de très loin de par sa localisation et que cette modification de gabarit aura donc un impact visuel très significatif sur la perception du bâtiment et de l'alignement. Elle demande de réduire au strict minimum l'ajout de dispositifs en toiture (renoncer notamment à la terrasse) et de les placer le plus en recul possible par rapport à la rue.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-président

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans