

Commune de SAINT-GILLES
Madame Martine Wille, Bourgmestre f.f.
Place Maurice Van Meenen, 39
B – 1060 BRUXELLES

V/Réf : 7477/2008-036
N/Réf : AVL/CC/SGL-2.242/s.434
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : SAINT-GILLES. Rue Dejoncker, 42-46 / avenue Louise, 43-45.
Rénovation et extension d'un complexe de bureaux avec commerces et sa transformation en
complexe de logements et commerce.
(Correspondant : Mme Ferreira Da Silva)

En réponse à votre lettre du 8 avril 2008, sous référence, reçue le 5 mai, nous avons l'honneur de vous communiquer **l'avis défavorable** émis par notre Assemblée, en sa séance du 7 mai 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la transformation d'un complexe de bureaux et commerces en complexe de logements et commerce, ce qui est positif. Toutefois, elle induit la démolition/reconstruction de deux des quatre bâtiments existants et l'ajout d'environ 900 m² de plancher et de 22 emplacements de parking (on passe de 52 à 74 places).

1. Situation existante

Le complexe existant, occupant une seule parcelle cadastrale, est constitué de plusieurs bâtiments :

- Un bâtiment principal implanté le long de l'avenue Louise et constitué de deux anciens hôtels de maître, à l'origine assez élégants, construits en 1859 par Eugène Flanneau. Ils ont subi d'assez profondes transformations dont leur unification par les frères André et Jean Polak en 1967 pour former un magasin. L'immeuble actuel comprend 2 niveaux de commerce, 2 niveaux de bureaux et le logement du concierge sous toiture. Le rez comporte une galerie piétonne permettant d'accéder aux commerces situés à l'intérieur de l'îlot.
- Un second bâtiment principal implanté le long de la rue Dejoncker (R+6+toiture) dont les étages sont entièrement occupés par des bureaux. L'immeuble comporte un accès pour chacun des deux niveaux de parking couverts du site (rez et -1) ceux-ci n'étant pas reliés entre eux.
- Deux autres bâtiments sont présents en intérieur d'îlot, implantés autour d'un jardin intérieur d'environ 175 m². Les piétons y accèdent via la galerie piétonne côté Louise. Le plus grand de ces deux bâtiments relie transversalement les deux bâtiments principaux (rez+toiture côté Louise et R+1+toiture côté Dejoncker). Il est essentiellement occupé par du commerce et, en sous-sol, par le parking de l'immeuble de la rue Dejoncker. Le plus petit est un pavillon occupé par un restaurant qui ne fait pas partie du présent projet de rénovation (bail commercial courant jusqu'en 2018).

2. Projet

Le projet prévoit l'aménagement, au sous-sol, d'un parking unique et continu sous la totalité de la parcelle, accessible via la rue Dejoncker, ainsi qu'un vaste et unique espace commercial également continu allant de l'avenue Louise jusqu'à la rue Dejoncker. L'ensemble des étages accueillerait du logement. Le projet, dont l'ampleur des interventions (destructions) est essentiellement dictée par l'extension du parking, implique :

- La démolition totale du bâtiment situé avenue Louise, 43-45 (les deux hôtels de maître) et la construction d'un nouvel immeuble comprenant un gabarit et un nombre de niveaux identiques à ceux du bâtiment existant. La façade à rue serait reconfigurée dans un aspect proche de la façade aménagée par les frères Pollak en 1967. L'affectation commerciale du rez-de-chaussée serait conservée tandis que les 5 étages seraient occupés par 5 vastes logements. Le sous-sol comprendrait les caves et un parking de 8 emplacements destinés aux logements, accessible via la rue Dejoncker.
- La rénovation du bâtiment principal sis rue Dejoncker avec modification des façades et ajout de balcons. Le sous-sol serait transformé mais continuerait à abriter du parking. Idem pour le parking du rez-de-chaussée. Du commerce serait présent dans l'autre partie du rez-de-chaussée et au 1^{er} étage tandis qu'une vingtaine de logements seraient aménagés aux étages supérieurs.
- La reconstruction, avec ajout d'un étage, du grand bâtiment commercial situé dans l'intérieur de l'îlot car l'organisation du bâtiment ne correspond pas au nouveau programme (une vaste surface commerciale unique en lieu et place des boutiques actuelles).

3. Remarques et recommandations de la CRMS.

La Commission n'encourage pas le projet tel qu'il est proposé en raison du traitement inapproprié de l'immeuble situé à front de l'avenue Louise, de la disparition de la galerie d'accès à l'intérieur de l'îlot, de la perte du jardin de pleine terre et de la mauvaise interface qui continuerait d'exister, à travers ce projet, entre le rez-de-chaussée de l'immeuble de la rue Dejoncker et la rue.

1. Bâtiment à front de l'avenue Louise

Le projet part du principe qu'il faut démolir le bâtiment existant pour pouvoir agrandir le parking en sous-sol et aménager les nouveaux logements dans l'immeuble de l'avenue Louise.

La Commission observe cependant que le parking actuel comporte un nombre d'emplacements déjà important qui est excédentaire par rapport aux normes prévues par le RRU en la matière (1 minimum / 2 maximum par logement). Elle estime donc que l'agrandissement du parking n'est pas justifié et ne peut en aucun cas motiver la démolition des deux anciens hôtels de maître situés à front de l'avenue Louise.

Pour ce qui concerne les étages, n'est-il pas possible de reconverter les espaces existants en logements plutôt que de réclamer ici aussi la démolition/reconstruction pure et simple du bâtiment sur base du fait qu'il a subi de nombreux remaniements successifs ? La Commission demande que cette option soit le premier tronçon de l'avenue Louise. Même si le bâtiment actuel conserve peu d'éléments d'époque, la Commission estime qu'il conviendrait d'examiner avant tout la possibilité de réaffecter le bâtiment existant en prenant comme point de départ ses potentialités actuelles et la logique constructive d'origine des deux hôtels de maître pour réaménager les étages en logements.

Le projet prévoit le rétablissement de la façade dans une composition s'inspirant de celle de 1967 (frères Polak) sans que ce choix ne soit motivé. Le rez-de-chaussée serait néanmoins très différent de celui de 1967 alors que c'est le seul niveau qui serait encore concerné par la fonction de commerce à laquelle correspond cette façade. Par ailleurs, les matériaux prévus pour cette restitution ne correspondent aucunement au modèle choisi (châssis en aluminium). Outre qu'il s'agirait d'une opération de façadisme, ce que la Commission décourage, cette restitution n'a pas lieu d'être (époque de référence, affectation, etc.). Un retour à une simple façade néoclassique enduite, proche de celle d'origine et de nombreuses façades du goulet Louise encore en place, correspondrait davantage à la fonction de logement qui sera présente aux étages du bâtiment et serait nettement plus cohérente dans ce tronçon de l'avenue. Si la façade doit être modifiée, la Commission demande donc qu'elle le soit dans une typologie néoclassique (baies de fenêtre correspondant à celles d'origine encore en place au dernier étage).

2. Galerie d'accès

La Commission constate que le projet supprime la galerie piétonne qui donne actuellement accès à l'intérieur de l'îlot et aux commerces qui s'y trouvent. Il est vrai qu'actuellement ces commerces

fonctionnent mal et il semble que le projet tente de remédier à la situation par la création d'un unique commerce traversant la parcelle au détriment du passage public.

La Commission estime que cette proposition et l'enclavement du jardin dans un îlot fermé n'est souhaitable ni sur le plan urbanistique, ni sur celui de la dynamique urbaine.

Elle observe, par ailleurs, que l'option du commerce unique n'est, à ce stade du projet, pas encore acquise : la fragmentation de cette surface pourrait être exigée par l'IBGE sur avis du SIAMU. Ne serait-elle pas d'emblée souhaitable pour favoriser une plus grande flexibilité d'occupation commerciale de cette parcelle ?

D'autre part, la suppression de la galerie piétonne fait que le restaurant occupant le petit pavillon de l'intérieur de l'îlot ne serait plus accessible que via un couloir étroit et fermé servant également d'issue d'évacuation, ce qui est également peut cohérent et défavorable à son succès.

La prolongation de la galerie existante et son déboucher sur la rue Dejoncker (jalonnée de commerces et d'horéca) serait, par contre, favorable à la dynamique commerciale de l'ensemble de l'îlot (en augmentant sa perméabilité et son accessibilité). Elle constitue une alternative qui mériterait d'être examinée. La profondeur de la parcelle autoriserait l'aménagement d'une pente douce entre l'avenue Louise et la rue Dejoncker permettant de récupérer le dénivelé de 2,70 m séparant les deux rues.

3. Jardin

Le jardin situé à l'intérieur de l'îlot était initialement une création du célèbre architecte paysagiste René Pechère, justifiant l'appellation du complexe « Garden Store ». Bien que la composition d'origine ait aujourd'hui disparu, la zone gazonnée actuelle contribue en grande partie à la qualité de cet espace intérieur. La Commission s'étonne donc de voir que le projet prévoit sa suppression au profit d'une zone en dolomie avec plantes en pots. Elle déconseille fortement cette option et recommande le maintien d'un jardin de plein terre.

4. Conclusion

Pour conclure, la CRMS encourage la création de logements dans ce complexe. Toutefois, elle estime que ceux-ci pourraient être aménagés sans pour autant procéder à la destruction des deux immeubles de l'avenue Louise (avant tout motivée par l'extension du parking existant). Elle recommande également de conserver le passage commercial public en intérieur d'îlot, agrémenté par un jardin, et de le prolonger en pente douce vers la rue Dejoncker afin de lui donner un déboucher et une meilleure lisibilité et d'améliorer l'interface qu'offre le rez-de-chaussée de l'immeuble avec la rue.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-président

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise REMY