

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE  
BRUXELLES  
Bruxelles Développement Urbain  
Monsieur A. GOFFART, Directeur  
Direction de l'Urbanisme  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1  
B - 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 04/CPFD/500451  
Réf. C.R.M.S. : AVL/KD/BXL-2.23/s.575  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Montagne du Parc, 3 – Siège de BNP Paribas Fortis.  
Démolition de l'immeuble de bureaux et construction d'un nouvel immeuble de bureaux avec  
commerces et équipements au rez-de-chaussée, parking souterrain et rampe d'accès rue de la  
Chancellerie - Demande de certificat d'urbanisme modificatif – Avis de la CRMS  
*(Dossier traité par M. Fr. Timmermans à la D.U.)*

En réponse à votre lettre du 19 août 2015 sous référence, reçue le 20 août, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 9 septembre 2015, concernant l'objet susmentionné.

Pour rappel, en sa séance du 10 septembre 2014, la CRMS avait émis une série de remarques sur la première demande de CU, espérant qu'elles seraient évaluées par l'étude d'incidence et que celle-ci permettrait une réorientation du projet. ***Le projet amendé après étude d'incidences propose des améliorations par rapport à la première version mais aussi des aggravations conséquentes.***

1. Bien que la CRMS ne partage pas le parti choisi de démolition/reconstruction, elle se réjouit que la préservation d'une partie des aménagements conçus par Jules Wabbes (salle des coffres et mobilier) soit prise en compte. Il reste que l'ampleur des travaux aura des conséquences difficilement maîtrisables sur le dynamisme global du centre-ville et sur la mobilité durant les 5 années du chantier.
2. **Paysage urbain et gabarit.** L'abaissement ponctuel des façades à l'angle de la rue Baron Horta, face au Palais des Beaux-Arts et la reconfiguration des patios intérieurs auront pour conséquence négative une ***nouvelle augmentation globale du gabarit longeant la rue Ravenstein*** et la rue des Douze Apôtres (y compris l'angle de la rue de la Montagne du Parc). Ceci alors que l'immeuble projeté présentait déjà un hors d'échelle manifeste dans la demande de CU précédente. Le petit retrait consenti dans la partie supérieure des colonnes aux angles Montagne du Parc et Bozar (+/- 20 cm !) ne contrebalancera pas la verticalité du rempart ondulant le long de la rue Ravenstein (+ 3 à 4 niveaux de plus en face de Bozar). La monumentalité des édifices remarquables qui composent les rues Montagne du Parc et Ravenstein (Shell, Generali et Bozar) s'en ressentira (+ 4 étages à plusieurs endroits). ***La CRMS ne souscrit pas à cette nouvelle augmentation d'un gabarit déjà excessif dans le paysage urbain, en particulier par rapport au bâti existant.***

3. **Les retombées du projet sur le tissu urbain adjacent.** Les interventions sur l'espace public (notamment Marché au Bois) ont heureusement été retirées du projet qui a également été amélioré du point de vue de la mixité ainsi que de la visibilité des fonctions urbaines (commerces, équipements) et de l'organisation des entrées. La galerie traversante est supprimée tandis que la galerie couverte longeant les rues Ravenstein et des Douze Apôtres est maintenue partiellement, obligeant les piétons qui l'empruntent à suivre un parcours « en baïonnette » là où elle se termine. La gestion des entrées de parking a été revue de manière positive. L'essentiel des véhicules entrera par l'accès Chancellerie existant. **Malheureusement, la trémie de parking de la rue Montagne du Parc est maintenue** (livraisons et camions = 20% du flux logistique), **ce qui hypothèque l'aménagement d'une entrée de métro lisible, de plain-pied avec la mezzanine de la station souterraine Parc — et ce bien que cette connexion soit fortement encouragée par l'étude d'incidence. La CRMS rappelle qu'il s'agit véritablement d'une opportunité à ne pas manquer** (et qui ne peut s'articuler qu'à hauteur de la trémie maintenue) sous peine d'obliger la construction d'un bâtiment d'accès **encombrant la perspective de la rue Royale face au Parc** de Bruxelles et situé **au-dessus** des escaliers de la rue Montagne du Parc !!! Dès lors, la Commission plaide pour que la Région mette sur pied une task force (réunissant notamment la STIB et FORTIS) pour qu'une étude spécifique poussée soit réalisée d'urgence à propos de la connexion entre la rue Montagne du Parc et la station de métro Parc (située quelques mètres seulement derrière l'escalier monumental).
4. **Le traitement architectural en « falaise » du nouvel immeuble.** Affirmer que le bâtiment « continue le rythme des fenêtres du bâtiment Bozar » relève d'une interprétation très personnelle des auteurs de projet (note explicative p. 23). En réalité, le gabarit (surhaussé par rapport à la demande de CU précédente) et le rythme très rapproché des éléments portants continuent à donner à l'immeuble projeté un aspect d'objet autonome, fermé sur la ville et peu convivial. L'explication scientifique de la simplicité structurelle et de la complexité dynamique du concept ne change rien à l'effet « falaise blanche » qui découlera de la saturation provoquée par le rythme des colonnes tous les 1,35m. L'effet sera à peine atténué par leur très léger « décrochage » aux angles Montagne du Parc et Baron Horta et le traitement plus ouvert de la galerie commerciale ainsi que des entrées. **Au sujet de cet impact, la teinte blanche est à proscrire à tout prix. Enfin, il faut regretter qu'un investissement aussi ambitieux se traduise in fine par une intervention qui montre tellement peu d'empathie par rapport à l'urbanité et qui risque de la mettre en défaut.**
5. **Clauses archéologiques.** L'objet de la demande borde directement un site de grand intérêt archéologique : les vestiges de la *Domus Isabellae* sont en effet localisés au pied de l'escalier de la rue Baron Horta. **La demande intégrera donc les clauses prévoyant le suivi des travaux par la cellule archéologique de la DMS et la réalisation des fouilles éventuelles qui en résulteraient.**

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

A.VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - SPRB – D.M.S. : Mme S. Valcke ;  
- SPRB – D.U. : M. Fr. Timmermans, Mme B. Annegarn ;  
- Commission de concertation de Bruxelles (par mail) ;  
- Monsieur G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail).