

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.  
**Monsieur François TIMMERMANS**  
Fonctionnaire délégué

Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/pfd/588649  
N/réf. : AVL/AH/BXL-2.2129/s.585  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet :** BRUXELLES. Rue aux Laines, 68-70 / rue des Six Aulnes. Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition et sur la reconstruction d'un immeuble de bureaux. Avis de la CRMS.  
*Dossier traité par B. Annegarn.*

En réponse à votre courrier du 15 mars 2016 sous référence, nous vous communiquons les **remarques et les observations** formulées par la CRMS en sa séance du 30 mars 2016, concernant l'objet susmentionné.

### **Le projet**

La demande de permis vise la démolition d'un immeuble de bureaux des années 1960 qui donne sur la rue aux Laines, les façades arrières étant tournées vers la rue des Six Aulnes (ancien bâtiment Vivacqua). Il serait remplacé par une construction neuve réalisée selon les normes des bâtiments passifs, comprenant 16.000 m<sup>2</sup> de bureaux organisés autour d'un patio central couvert. Les façades sont conçues en béton architectonique sur un socle en pierre bleue et munies de châssis en aluminium couleur bronze. *Le bien est compris dans les zones de protection légales du Palais de Justice et de l'Hôtel de Mérode-Westerloo.*

### **Avis CRMS**

Sur le plan patrimonial, la réalisation d'un nouvel immeuble à cet endroit n'appelle pas de remarques particulières. La CRMS préconise toutefois de respecter les gabarits existants, volontairement uniformes sur l'ensemble de l'îlot, et d'optimiser l'articulation des futures constructions avec la rue des Six Aulnes, ce qui n'est pas le cas du projet actuel. Afin de préserver le contexte du Palais de Justice, classé comme monument, et de requalifier « l'intérieur » d'îlot compris entre la rue aux Laines et le boulevard de Waterloo, le projet devrait être amélioré sur les points suivants.

\* Sur le plan urbanistique, l'emprise au sol du bâtiment projeté soulève la question de l'articulation avec la rue des Six Aulnes et de l'affectation future de celle-ci. Aujourd'hui, cette rue

accueille les fonctions back-office des immeubles donnant sur la rue aux Laines (et sur le boulevard de Waterloo), dont les façades arrière s'articulent autour de trois cours successives. La revalorisation de cette voirie est indispensable pour maîtriser la qualité des immeubles de la rue aux Laines et du boulevard, dont certains seraient réaffectés en logements. Celle-ci n'est pas assurée dans la demande.

Selon le projet, la configuration existante avec cour centrale disparaîtrait au profit de trois petites zones de recul dispersées, jouxtant les façades latérales et la façade arrière. L'impact de l'immeuble sur la rue assez étroite serait donc considérablement augmenté. Cette modification ne constituerait pas une amélioration de l'état existant. Les arbres qu'il est prévu de planter dans la cour anglaise n'arrangeraient rien à cette situation d'autant qu'ils ont peu de chance de survivre.

***La CRMS préconise donc de diminuer l'emprise au sol du nouveau bâtiment et de retrouver l'organisation du bâtiment autour d'une cour intérieure ouverte et plantée, donnant sur la rue arrière.***

\* L'immeuble projeté présente un gabarit plus élevé que l'existant, au détriment de la cohérence du front bâti particulièrement homogène jusqu'ici. Les bâtiments actuels adoptent un langage assez courant. Le caractère répétitif de leurs façades et leur hauteur constante ont le mérite de s'effacer devant la monumentalité du Palais de Justice. Cette qualité disparaîtrait dans le nouveau projet.

Les plans prévoient trois niveaux supplémentaires par rapport à l'immeuble existant, dont deux placés en retrait; les toitures accueilleraient terrasses, panneaux photovoltaïques et groupes de ventilation. Ce traitement plus chaotique des toitures serait peu valorisant pour le contexte du monument classé qui leurs fait face. Tantôt vitrées, tantôt recouvertes d'un bardage de couleur bronze et de grilles de ventilation, les façades qui dépassent la corniche dénoteraient inutilement avec la régularité des étages inférieurs (aspect positif du projet). ***Dans l'objectif de préserver le contexte du monument classé qui lui fait face, le projet devrait être adapté sur ce point. Le nouveau bâtiment devrait s'inscrire dans le gabarit actuel et l'utilisation qui serait faite des toitures devrait être mieux maîtrisée. Dans la mesure du possible, les plantations de la zone de recul devraient être renforcées.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : B. Annegarn  
BDU-DU : S. Valcke.