

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

Réf. D.U. : 04/PFD/603226
Réf. C.R.M.S. : JMB/BXL-2.23/s.592
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 permis d'urbanisme– Avis de la CRMS
(Dossier traité par M. Fr. Timmermans à la D.U.)

En réponse à votre lettre du 16 août 2016 sous référence, reçue le 22 août, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 14 septembre 2016, concernant l'objet susmentionné.

Pour rappel, la CRMS avait émis un avis défavorable sur la première demande de CU en sa séance du 10/09/2014 (AVL/ah/BXL-2.23/s.558), suivi d'un autre avis défavorable sur la demande de CU modificatif en sa séance du 9/09/2015 (AVL/KD/BXL-2.23/s.575).

Un PU a été octroyé le 7/01/2016 pour la démolition du bâtiment (M972/2015-PU/580146).

La demande actuelle de PU s'inscrit dans la continuité des demandes précédentes, moyennant certaines menues modifications. La CRMS ne peut dès lors que réitérer ses remarques antérieures en ajoutant une réserve concernant la toiture verdurisée ondulante.

1. **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 ont pour conséquence négative une ***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 première demande de CU. 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 au gabarit qu'elle considère comme excessif dans le paysage urbain, en particulier par rapport au bâti existant.***

2. **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. La Commission déplore que sa demande pour une meilleure connexion entre la rue Montagne du Parc et la station de métro Parc (située quelques mètres seulement derrière l'escalier monumental) n'ait pas été entendue.

3. **Le traitement architectural en « falaise » du nouvel immeuble.** Affirmer que le bâtiment « continue le rythme de la façade du Palais des Beaux-Arts » relève d'une interprétation très personnelle des auteurs de projet (note explicative version 5.0, p. 43). En réalité, le gabarit (surhaussé par rapport à la première demande de CU) 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.***

4. **Toiture verte ondulante.** La CRMS constate que la toiture végétalisée ondulante sera également recouverte de panneaux photovoltaïques, sans oublier un chemin en caillebotis métallique avec garde-corps métallique, un chemin de roulement pour le dispositif à nacelle suspendue, des cabanons pour la ventilation, des accès, une ligne de vie. Elle s'interroge sur les difficultés d'entretien d'une toiture verte ondulée et sur les garanties pour conserver l'aspect de ladite toiture à long terme. Elle souhaite également des garanties pour que les différentes éléments ajoutés en toiture ne soient pas visibles à partir de l'espace public, sans rehausser les façades composées de colonnes effilées. A cet égard, des vues – simulations depuis différents points stratégiques de la ville devraient être fournies afin de mieux évaluer l'impact visuel des dispositifs techniques en toiture.

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. ***Le PU 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.

G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe

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).