

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/605449  
N/réf. : AA/AH/bxl-2.2557/S.596  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet :** BRUXELLES. Quai de Willebroeck, 23 à 26 / quai des Péniches, 47. Demande de permis d'urbanisme portant sur la réalisation d'un complexe mixte de logements, de commerces et de bureaux. Avis de la CRMS.  
*Dossier traité par S. Lagrillière*

En réponse à votre courrier du 16 novembre 2016 sous référence, réceptionné le 17 novembre, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par la CRMS en sa séance du 30 novembre 2016, concernant l'objet susmentionné.

*Le périmètre d'intervention visé par la demande est compris dans la zone de protection de la Ferme des Boues classée comme monument par arrêté du 15/01/1998.*

#### **SYNTHESE DE L'AVIS**

La CRMS propose de poursuivre l'étude du projet dans le cadre du Contrat de rénovation urbaine n° 1 « Canal » tout en se fondant sur les lignes directrices adoptées par le Gouvernement pour le Plan-canal. Concrètement, elle demande :

- d'élargir la percée visuelle envisagée à travers l'îlot Willebroeck / Péniches
- d'améliorer l'articulation de la rue traversante avec les espaces commerciaux et les logements qui la bordent.

#### **DESCRIPTION DU PROJET ET CONTEXTE D'ÉLABORATION**

La demande vise la réalisation d'un ensemble de logements, de bureaux et de commerces entre les quais de Willebroeck et des Péniches, deux axes structurants au PRAS. Les bâtiments s'organisent de part et d'autre d'un espace public à créer dans l'axe du Boulevard Simon Bolivar, au droit de la future passerelle dite "Picard" destinée à relier les axes Bolivar et Picard, aujourd'hui séparés par le canal. Le projet occupe à ce titre un lieu stratégique à l'articulation de deux quartiers en plein développement : le Quartier Nord et le futur quartier de Tour & Taxis.

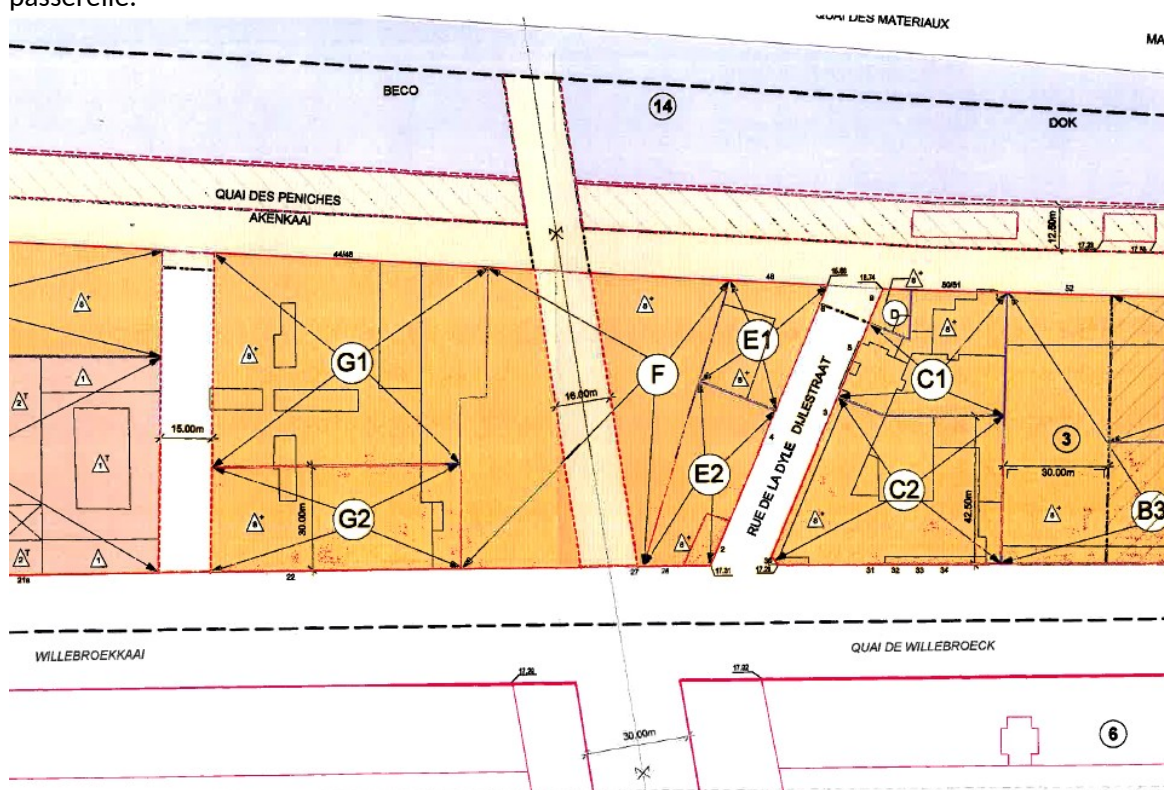
#### **Une liaison forte entre le quartier Nord et le site de Tour et Taxis conçue à l'échelle métropolitaine**

En effet, le développement de la zone du canal constitue un défi majeur en Région bruxelloise. Sa réussite suppose la création de liaisons fortes entre les différents quartiers qui longent la voie d'eau. Dans ce cadre, la passerelle Picard projetée par Bruxelles Mobilité pour enjamber le canal à

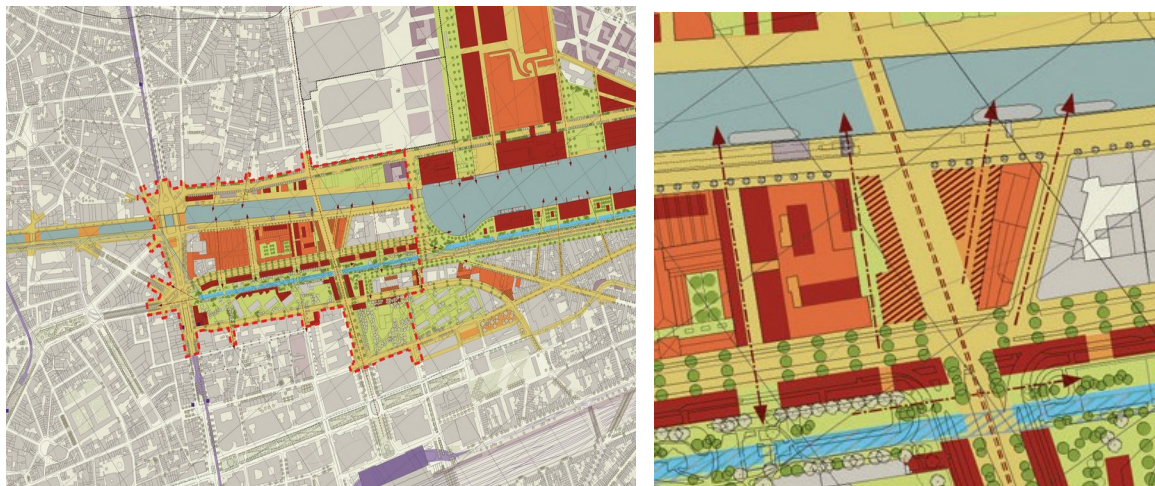
hauteur du bassin Beco et relier les boulevards Simon Bolivar et Picard, constitue un enjeu urbanistique et paysager majeur (permis délivré le 29/04/2016). C'est de la réussite de l'intégration de ce nouveau pont que dépendront à la fois le désenclavement de la partie ouest du quartier Nord, le succès du futur quartier de Tour et Taxis ainsi que la requalification de la zone nord de la Capitale.

### Le PPAS « quartier Nord » et le Plan-canal

Le projet s'inscrit dans le PPAS 70-20 « Quartier Nord A » approuvé par la Gouvernement le 19/03/2009. Il concerne l'îlot F traversé par un espace public implanté dans l'axe du futur pont sur le canal. Le PPAS prévoit une trouée de 16 m à travers la parcelle pour permettre le passage de la passerelle.



En revanche, le Plan-canal n°2, élaboré entre 2012 et 2014 par l'urbaniste français Chemetoff et adoptant le quartier du bassin Beco comme un des 4 sites pilotes, proposait quant à lui une percée visuelle à travers l'îlot F nettement plus ample et de même largeur que le boulevard Simon Bolivar. L'espace public ainsi créé débouchait donc sur un pont d'une largeur plus importante que celle prévue par le PPAS. En date du 24/04/2014, le Gouvernement a approuvé l'étude de Chemetoff comme fondement de la mise en œuvre du Plan-canal définitif.



### Le projet

Tel que prévu au PPAS, le projet se développe autour de l'espace public qui constitue la percée visuelle de l'îlot F. Il se répartit sur trois bâtiments F1, 2 et 3 disposés à front de la culée du pont Picard. On prévoit des gabarits de R+8 le long du quai de Willebroeck et de R+7 côté canal ainsi que des volumes moins élevés de R+0, R+5 et R+6 au centre du complexe.

### Avis

S'il n'est pas préjudiciable à l'intérêt patrimonial de la Ferme des Boues, monument classé situé à proximité, le projet témoigne de la façon trop confidentielle dont seront reliés les axes structurants Bolivar et Picard. A plusieurs reprises, la CRMS a déjà attiré l'attention sur le fait que les développements immobiliers de la zone, issus du PPAS 70-20 « Quartier Nord », ne tenaient pas suffisamment compte des perspectives urbaines existantes et de la hiérarchie des espaces publics environnants. Le manque d'envergure de la percée visuelle (16 m) créant le lien entre l'avenue Picard (25 m) et le Boulevard Bolivar (60 m ramené ponctuellement à 30 m par la PPAS) avait dès le départ été relevé par la CRMS (voir avis du 21/01/2004). Dans son avis relatif à la passerelle "Picard" (voir avis du 24/10/2012), la CRMS confirmait ce point de vue.

De ce fait, l'espace public créé semble sous-dimensionné par rapport aux gabarits projetés des immeubles appelés à le border : certains se développent sur 8 étages (hauteur de corniche d'environ 30 m par rapport au niveau des quais). Cela, combiné au profil en pente de la culée du pont, ne permet ni l'intégration satisfaisante des espaces commerciaux (certaines vitrines sont situées en contrebas du niveau de la rue) ni un environnement de qualité pour les logements et bureaux projetés (vues limitées, nuisances sonores, etc.). L'espace public devrait être le moteur d'un programme qualitatif : sa faible largeur dans le projet ne le permet pas. **La CRMS regrette que l'échelle urbaine proposée par Chemetoff pour le développement de la zone, et en particulier pour la percée visuelle, n'ait pas été retenue. L'occasion est ici donnée de retrouver cette intention de monumentalité dans le dessin de l'espace public qui constitue la percée visuelle, et ce même si la largeur de la passerelle Picard ne peut pas être remise en cause.**

**Par conséquent, la CRMS ne peut souscrire au fondement même du projet puisqu'il ne permet qu'un espace public d'une largeur incompatible avec le statut du futur lien Picard / Bolivar.**

**Le Contrat de rénovation urbaine n°1 « Canal », actuellement à l'étude et régi par la nouvelle ordonnance de Revitalisation urbaine approuvée en septembre dernier, paraît une belle opportunité pour apporter une réponse satisfaisante à l'intégration des différents projets qui encadrent la perspective Picard / Bolivar. La CRMS encourage toutes les parties concernées à travailler dans ce sens et est prête à mettre toute son expertise au profit de cet objectif.**

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : S. Valcke  
BDU-DU : S. Lagrillière