

**Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale**  
**A.A.T.L. – D.U.**  
**Monsieur Albert GOFFART**  
**Directeur**  
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1

**B – 1035 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 04/pfd/155917  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.630/s.354  
Annexes : 14 plans

Monsieur le Directeur,

**Objet : BRUXELLES. Rue de Bréderode, 27-29 / rue de la Pépinière, 36-40.**  
**Démolition et reconstruction des immeubles.** (*Dossier traité par M. Fr. Timmermans*)

En réponse à votre lettre du 31 août 2004, en référence, reçue le 1<sup>er</sup> septembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 22 septembre 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

#### Avertissement

Suite à l'état de délabrement dans lequel sont laissés les bâtiments concernés par le projet, la CRMS demande que l'on procède immédiatement à la fermeture des combles de l'immeuble sis rue de Bréderode, 29 afin d'éviter son pourrissement.

#### **Intérêt urbanistique et patrimonial**

L'îlot concerné par le projet se situe à proximité directe du Palais royal et du Palais des Académies (bâtiment classé). Avec ses enfilades de maisons et d'hôtels de maître néo-classiques, ce tronçon de la rue de Bréderode constitue un témoignage privilégié du contexte dans lequel fut érigé le Palais royal. Si la rue de la Pépinière, elle, a déjà fait l'objet de reconstructions sur l'un de ses côtés, il est à souligner que la partie concernée est restée homogène et renvoie au tissu urbain du milieu du XIXe siècle. Plus loin dans la rue de Bréderode, les deux portes cochères successives donnant accès à une cour et à d'anciennes écuries participent également à la typologie XVIIIe-XIXe siècles qui jouxte le Palais royal. Aujourd'hui, l'échelle et la typologie de ces enfilades conservent toute leur pertinence dans les abords du Palais royal et au Palais des Académies qui comptent parmi les ensembles les plus prestigieux de Bruxelles tant du point de vue historique qu'architectural.

Outre l'articulation importante que constitue cet angle bâti depuis la place du Trône, chacun des immeubles concernés jouit de qualités architecturales intrinsèques. Ainsi, l'immeuble d'angle (Bréderode/Pépinière) présente un noyau ancien de la fin du XVIIIe siècle rehaussé d'un niveau en 1821. En 1859, l'architecte Emile Janlet remanie l'immeuble en soignant tout particulièrement la travée de biais (ajout d'un balcon sur consoles en pierre donnant sur la place du Trône, garde-corps en ferronnerie, volets à lamelles en bois, etc.).

L'immeuble a conservé intacte sa typologie d'origine : maison de maître, cour et écuries. La façade a gardé ses éléments de décor : gouttes, corniche à modillons, gâches à rosace, etc. Il en va de même pour l'intérieur où les récentes occupations des lieux n'ont pas entraîné de modifications profondes en termes de distribution spatiale ni des décors. On y dénombre encore des portes moulurées en bois à deux ou quatre vantaux, des plafonds moulurés (des sondages permettraient de vérifier l'état des plafonds masqués par certains faux plafonds), des châssis en bois d'origine (excepté les quincailleries déjà renouvelées), l'escalier principal avec départ sculpté (fin XVIIIe siècle) et une rampe d'inspiration 'Macintosh', un revêtement en mosaïques avec rose des vents (vestibule d'entrée), etc. Le niveau des combles comprend la charpente d'origine, partiellement assemblée de fermes de remploi plus anciennes.

Quant à la rue de la Pépinière, si le n°40 a subi un effondrement total de l'intérieur, il a conservé sa belle façade, son rez-de-chaussée à bossages et des encadrements moulurés droits avec clé en forme de volute. Le n° 36 complète harmonieusement cet alignement très caractéristique.

## **Projet**

### Programme

Le projet prévoit la destruction complète de l'ensemble, sa reconstruction avec augmentation de superficie et de volume ainsi qu'une occupation majoritaire de l'îlot en bureaux. Il est en contradiction avec toutes les réglementations en vigueur. Il apparaît notamment que l'importance historique et architecturale des immeubles n'a pas été prise en considération alors que l'intervention est située en ZICHEE.

Du point de vue urbanistique, l'extension de volume créée en arrière-plan immédiat de l'immeuble d'angle par des nouvelles constructions de la rue de la Pépinière est absolument inacceptable.

La Commission ne peut accepter l'opération de façadisme qui consiste à entièrement détruire l'intérieur de l'immeuble d'angle et sa typologie intacte d'hôtel de maître pour le transformer en un faux immeuble ancien, aux façades disproportionnées, dont les extensions de volumes débordent de toute part et détruisent la cour ainsi que ses dépendances. La Commission demande de conserver intact ce bâtiment, et de le restaurer dans le respect de sa typologie d'origine, avec maintien des travées basses de l'entrée de la cour et des dépendances sur la rue Bréderode. Plutôt que de remplacer les constructions de la rue de la Pépinière par un ensemble monumental hors d'échelle, elle demande également de conserver la belle façade du n° 40 en y adaptant une construction neuve et de rénover l'immeuble du n° 36.

Une révision complète du parti d'intervention s'impose donc, dans le respect de l'affectation résidentielle prévue au PRAS, des gabarits et des typologies caractéristiques de ce périmètre repris en ZICHEE.

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

A. VAN LOO

Secrétaire

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S.; Ville de Bruxelles.

J. DEGRYSE

Président