

Madame M.-J. HEYVAERT
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/AFD/1559972 (Timmermans)
N/réf. : AVL/ah/Bxl-2.338/s359
Annexe : 27 plans

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES. Rue du Pépin, 13-23. Demande de permis d'urbanisme pour la réalisation d'un complexe de logements et de bureaux.

En réponse à votre lettre du 17 novembre 2004 sous référence, réceptionnée le 19 novembre 2004, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 1^{er} décembre 2004 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

La demande porte sur la réalisation d'un complexe de logements (ca. 80 appartements) et de bureaux (1326 m²) assortis de deux niveaux de parkings enterrés (143 emplacements).

En sa séance du 21/02/2001, la C.R.M.S. avait examiné une première version du projet pour lequel un permis d'urbanisme avait été délivré en 2003. Les plans faisant l'objet de la demande actuelle ont ensuite été revus en tenant compte des remarques émises par les instances concernées mais surtout en fonction des facteurs économiques. De manière générale, l'organisation du site est restée inchangée en ce qui concerne l'implantation des nouvelles constructions dont le gabarit et l'articulation ont toutefois été adaptés.

Bien que le tracé des *Chemins de la Ville* soit toujours intégré dans le projet actuel, le problème de liaison entre le haut et la bas du site, décalés de 7 m, n'a pas été résolu de manière satisfaisante, ni même étudiée. Le projet s'est contenté de l'aménagement des abords immédiats des immeubles comprenant notamment un jardin central d'expression assez pauvre, constitué de 12 arbres plantés dans des bacs entourés de bancs circulaires.

Malheureusement, le projet ne prend pas en compte la relation et la mise en valeur des éléments encore en place du complexe de la caserne Albert. L'aménagement de la partie située à proximité du pavillon de l'Horloge ferait même l'objet d'une demande de permis séparée. La C.R.M.S. ne souscrit pas à cette manière de travailler. Elle demande que le projet s'intègre dans une réflexion globale sur le site et sur ses potentialités en termes de dynamique urbaine sous peine de manquer son objectif essentiel – ce qui serait regrettable après de si nombreuses années de réflexion.

Les bâtiments de l'ancienne caserne témoignent d'une grande valeur patrimoniale et constituent autant d'éléments structurants du quartier. Ces constructions (dont l'une, réaffectée en bureaux, est intégrée au projet) méritent d'être valorisées par une étude globale et plus poussée sur l'ensemble de l'îlot.

En 2001, la C.R.M.S. avait également demandé la conservation in situ de l'escalier monumental qui constitue le principal évènement architectural du site étudié et sa réinsertion judicieuse dans le projet des *Chemins de la Ville*.

Or, elle doit constater que l'examen du présent projet est fortement handicapé par le manque de documentation de la situation existante :

- l'escalier monumental à démolir ou à amputer n'est aucunement documenté,
- les plans de la situation existante de l'immeuble à reconvertir en bureaux manquent.

Ces lacunes sont à l'image du peu d'intérêt accordé au patrimoine par les auteurs de projet. La C.R.M.S. ne peut accepter cette démarche. Elle demande une réflexion sur le devenir de l'escalier monumental ainsi qu'une documentation de la situation existante de l'ancien immeuble reconverti et s'oppose à la destruction du bâtiment de la rue du Pépin car son intérêt est similaire à celui qui est conservé et réaffecté.

Au dossier est joint un plan du « skyline » du Palais d'Egmont depuis l'extrémité du parc d'Egmont. Bien que les gabarits du projet respectent les vues depuis le site classé, il s'avère que le gabarit du bâtiment projeté le long du passage de l'Horloge dépasse d'un niveau l'extension future du Ministère des Affaires Etrangères. Ce décalage, provenant d'une application aveugle du diagramme depuis le parc d'Egmont déséquilibre les profils et la perspective vers le pavillon de l'Horloge. Pour cette raison, la C.R.M.S. demande de diminuer l'ensemble de l'immeuble central d'un niveau.

Il en est de même pour les immeubles de raccord du n° 17 et 15 de la rue du Pépin qui ne tiennent pas compte de l'immeuble réaffecté au n° 13. La C.R.M.S. demande d'adapter les gabarits des nouvelles constructions aux constructions existantes de cette rue. Des coupes à plusieurs endroits de la rue du Pépin seraient donc à réaliser pour vérifier la cohérence des gabarits.

La C.R.M.S. se réjouit de l'amélioration, par rapport au projet précédent, du traitement des façades du bâtiment conservé à front de la rue du Pépin. Toutefois, les plans de réaménagement sont peu respectueux de ses caractéristiques architecturales. La C.R.M.S. demande donc d'adapter le projet en tenant compte des points suivants :

- Le traitement du pignon donnant sur l'entrée carrossable et celui de l'entrée carrossable elle-même (constituée de deux piliers et d'une grille) doivent être revus.
- Selon les plans, le corps central du bâtiment contiendrait essentiellement des sanitaires. Une fonction plus appropriée à la disposition d'origine de ces espaces doit être examinée.
- Une terrasse est prévue en toiture dans la partie gauche de l'immeuble tandis que du côté droit, un groupe de froid serait installé à l'étage sous combles entraînant le remplacement partiel de la toiture par un grillage. Ces dispositifs porteraient atteinte à la valeur patrimoniale du bien et hypothéqueraient les vues depuis l'intérieur d'îlot. La Commission demande donc de revoir les plans.

Enfin, la façade de l'immeuble du côté du passage de l'horloge semble fort hypothéquée par la descente de la rampe de parking. La Commission demande donc de la rapprocher l'entrée des parkings de la rue du Pépin comme c'était le cas dans le projet précédent.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président