

VILLE DE BRUXELLES
Département Urbanisme
PLAN ET AUTORISATIONS
Monsieur D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 40D/04
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1779/s.364
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Place de Louvain, 12 / Rue de Ligne, 13. Démolition et reconstruction d'un complexe de bureaux. Demande de la Commission de Concertation.
(Correspondant : M. DESREUMAUX)

En réponse à votre lettre sous référence, réceptionnée le 12 janvier 2005 et suite à la visite des lieux du 4 février 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 16 février 2005, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

Pour mémoire, une visite des lieux avait été organisée en date du 23 août 2004 dans le cadre d'un projet similaire à celui qui est aujourd'hui soumis à la Commission. Les immeubles concernés étant situés dans le voisinage immédiat de la Tour du Pléban et dans la zone de protection des maisons classées sises au Treurenberg, 5 et 7, la Commission avait souhaité juger sur pièce de l'impact des différentes interventions sur ces biens protégés. Cette visite n'avait finalement pas eu lieu et le projet avait fini par avorter peu après.

Le nouveau projet soumis aujourd'hui à la Commission envisage la démolition de l'immeuble sis rue de Ligne et sa reconstruction avec augmentation de gabarit ainsi que l'élévation, entre deux cours latérales, d'une nouvelle annexe en intérieur d'îlot, augmentée de plusieurs étages par rapport aux annexes actuelles qu'elle va remplacer. L'immeuble, place de Louvain, se voit modifié intérieurement et surhaussé, en façade avant, d'une fausse toiture à la Mansart, à ventelles, destinée à abriter des équipements techniques. La visite des lieux en date du 4 février 2005 a permis de mettre certains éléments en lumière et de susciter les questions et remarques suivantes de la Commission.

La Tour du Pléban, vestige prestigieux de la première enceinte de Bruxelles et classée comme monument par arrêté du 23/05/1991, se situe à l'intersection des deux parcelles concernées par le projet. Elle est juxtaposée à la façade arrière du bâtiment de la place de Louvain qui épouse son arrondi et dont elle n'est distante que de quelques dizaines de centimètres. La visite a permis de constater l'état de dégradation inquiétant de la tour dont une partie s'est effondrée, les gravats s'étant amoncelés entre la paroi de la tour et la façade arrière du bâtiment 12, place de Louvain. La Commission s'inquiète de ce constat d'autant qu'un permis a été délivré le 19/05/2004, autorisant la remise en état de la partie supérieure de la tour de guet et de la tour espagnole ainsi que l'étalement de la voûte du rez-de-chaussée. Elle ne comprend pas que les travaux n'aient dès lors pas, à ce jour, été entamés et considère ceux-ci comme un pré-requis à toute intervention touchant aux bâtiments situés à une telle proximité de la tour classée.

Le problème d'accessibilité de la façade arrière du 12, place de Louvain, actuellement entravée par les gravats, doit par ailleurs être résolu pour permettre la remise en état de cette façade.

La Commission attire donc l'attention de la Ville sur sa responsabilité en la matière et lui demande d'effectuer au plus vite les travaux nécessaires à la bonne conservation/restauration de la tour avant toute autre intervention aux bâtiments contigus.

D'autre part, la Commission regrette que la valorisation de la tour ne soit pas prise en compte dans le projet. Bien qu'elle reconnaisse la difficulté de cette démarche, vu l'engoncement de la tour dans l'intérieur d'îlot très densément construit, la C.R.M.S. souhaite que la possibilité de cette mise en valeur ne soit pas définitivement hypothéquée par les options du projet actuel. Or, la densification de l'intérieur d'îlot par le nouveau bâtiment arrière du 13, rue de Ligne (4 étages) et la toiture à ventelles du 12, place de Louvain vont à l'encontre de cette mise en valeur. La Commission n'est pas favorable à ces options et souhaite sensibiliser autant la ville que les auteurs du projet au caractère exceptionnel de la tour dont la valorisation devrait être un élément moteur du projet. Elle demande donc à ses auteurs de retravailler le dossier dans cette optique tout en évitant de saturer l'intérieur d'îlot ou d'en boucher les perspectives visuelles.

Dans ce sens, elle demande le projet soit remodelé sur les points suivants :

- Le nouveau rapport d'échelle découlant du futur bâtiment arrière introduit un élément chaotique supplémentaire dans l'intérieur d'îlot. Les bureaux qu'il abritera seront, par ailleurs, très visibles du pied de la tour (jardin du doyen). La Commission ne s'oppose pas à la construction en intérieur d'îlot mais demande d'opter pour une rupture d'échelle moins abrupte. Pour adoucir celle-ci et afin d'aménager un dégagement davantage propice à la mise en valeur de la tour, elle estime que l'inversion des proportions des deux nouvelles cours en intérieur d'îlot et, par là, le déplacement du futur bâtiment arrière, serait souhaitable. Elle demande que le projet soit retravaillé dans ce sens, à savoir un compromis adéquat entre réduction et retrait du nouveau bâtiment arrière et inversion des cours favorisant un dégagement côté tour.
- Le mur délimitant sur sa droite la parcelle du 13, rue de Ligne doit conserver sa hauteur actuelle, similaire à celle de la tour, et ne doit pas être surhaussé.
- La nouvelle toiture à ventelles (en aluminium thermolaqué) du 12, place de Louvain constitue une intervention visuellement très préjudiciable tant en intérieur d'îlot – et donc par rapport à la tour dans la perspective de laquelle elle se situe – que du côté de la place de Louvain où elle lèse très lourdement l'esthétique de la façade d'époque. La Commission ne souscrit pas à ce parti et demande aux auteurs de projet d'y renoncer.
- Afin d'offrir à la tour classée un environnement de qualité plus approprié à sa valeur, la Commission insiste pour que la façade arrière du bâtiment 12, place de Louvain soit rénovée et son revêtement remis en état.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-président