

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Plan et Autorisations
A l'att. de D. De Saeger
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

N/Réf. : gm/bxl2.1894/s.392
V/Réf : 130A/05
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard Anspach – rues des Evêques, 19, des Fripiers, 44-46 et Grétry, 19. Construction d'une galerie commerciale, d'un casino, d'un hôtel et des logements.

Dossier traité par B. Coppieters.

En réponse à votre lettre du 16 mai 2006, réceptionnée le 17 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 24 mai 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande porte sur la reconstruction, avec le maintien seulement de quelques façades existantes, de l'entièreté de l'îlot situé entre le boulevard Anspach et les rues de l'Evêque, des Fripiers et Grétry pour la réalisation d'une galerie commerciale, un casino, un hôtel de 140 chambres, 23 logements et un parking souterrain d'un niveau comptant 95 places. Les bâtiments de la rue des Fripiers sont situés dans la zone tampon qui a été délimitée autour de la Grand-Place à l'occasion de son inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco ; une partie du front bâti de la rue de l'Evêque est concernée par la zone de protection du Théâtre de la Monnaie. L'îlot en question fait également l'objet d'un PPAS qui a été approuvé le 10 octobre 2005. Fin 2003, la CRMS avait été interrogé sur le dossier de base du PPAS en question. Dans son avis du 5/12/2003 relatif à ce sujet, la Commission formulait une série de remarques importantes en vue de mieux protéger le patrimoine existant ainsi que d'améliorer la qualité des futures constructions et de l'aménagement de l'îlot. Dans ce cadre, elle se prononçait en particulier contre l'opération de façadisme qui s'annonçait. Elle demandait également de mieux exploiter les potentialités du bâti existant et de s'inscrire dans les gabarits et la typologie (en particulier pour ce qui concernait les toitures) des immeubles longeant les boulevards du centre.

La demande de permis d'urbanisme qui est actuellement soumise à la CRMS concerne un vaste projet qui est, dans les grandes lignes, conforme les prescriptions du PPAS adopté (moyennant certaines dérogations). Malheureusement, la CRMS doit constater que les principales remarques qu'elle avait formulées sur le dossier de base du PPAS n'ont pas été entendues. De ce fait, le

PPAS encourage une opération de façadisme complet et de reconstruction à grande échelle en plein centre historique de la Ville. Le projet même est, dès lors, dévalorisant pour le patrimoine et il tire très peu profit des potentialités du bâti existant. En ce sens, il ne s'inscrit pas dans un objectif développement durable et il n'améliorera pas les caractéristiques urbanistiques de l'îlot. Enfin, il entraînera un chantier extrêmement lourd qui hypothéquera la vie du quartier et l'état des voiries proches pendant une vaste période. Il est d'ailleurs à souligner que ces nuisances n'ont pas été prises en compte dans le rapport d'incidence, ce qui est pour le moins anormal dans le contexte du centre historique et de la zone tampon du patrimoine mondial (voir infra).

Outre ces critiques d'ordre général, la CRMS formule les observations suivantes sur le projet..

Conservation du bâti existant

Le projet ne conserve que les façades des bâtiments de l'îlot qui ont été classés par le PPAS dans les catégories I (constructions remarquables et/ou historiques) et II (constructions avec valeur d'accompagnement). Ils s'agit :

- . des façades avant des immeubles conçus par les architectes Victor Horta et Fernand Petit situés rue Grétry ;
- . des façades avant des immeubles conçus par Fernand Petit et l'architecte parisien Olive situés sur le boulevard Anspach ;
- . la façade avant de l'immeuble conçu par l'architecte Michel Polak située dans la rue de l'Evêque.

Bien que le PPAS impose seulement la conservation des façades mentionnées ci-dessus, ceci ne signifie pas que le reste du bâti doit être impérativement démoli. La CRMS regrette, dès lors, que cette prescription ait été interprétée de la manière la plus restrictive dans le projet en conservant aucun élément en plus de ce qui a été prescrit. Comme indiqué plus haut, la conservation des façades s'inscrira de ce fait dans une opération de façadisme totale, sans tirer profit des potentialités des constructions attenantes aux façades à conserver. La Commission déplore fortement qu'une étude plus approfondie des intérieures, documentant à la fois les éléments présentant un intérêt patrimonial et analysant les possibilités de récupérer les structures et les volumes existantes, n'ait pas été menée. La CRMS ne peut pas souscrire à l'approche retenue. Elle demande de revoir le parti même du projet en examinant si, au moins, une partie des structures existantes ne peut pas être réutilisée. Dans ce cadre, la CRMS réitère également sa demande de vérifier si l'immeuble situé à l'angle des rues des Fripiers et de l'Evêque comprend encore des éléments de l'ancienne façade due à l'architecte Polak sous le nouvel habillage réalisé il y a quelques années.

Compte tenu de la documentation très sommaire des intérieurs jointe au dossier, la Commission propose aussi de procéder à une visite complète des lieux pour mieux se rendre compte des éléments et structures en place et des différentes transformations que les bâtiments ont subies. Dans ce cadre, elle attire déjà l'attention des auteurs de projets sur le fait qu'un des seuls éléments évalué comme digne d'intérêt dans leur propre étude historique, à savoir un escalier dû à l'architecte Polak, est destiné à disparaître dans le projet.

Interventions sur les éléments à conserver

Pour ce qui concerne la manière dont le projet traite les façades « conservées », la CRMS formule les remarques suivantes:

. ni les fondations existantes des façades, ni les techniques pour les maintenir en place durant du chantier ont été documentées dans la demande. En outre, le raccord entre les façades et les nouvelles constructions à édifier derrière est peu renseigné. Les plans suggèrent que les façades seraient dédoublées par un « voile » de béton à l'intérieure. Outre d'éventuels problèmes de tassements différentiels qui pourraient se produire, la CRMS attire l'attention sur le fait que cette manière d'intervenir détruira définitivement la logique constructive qui liait façades et structures intérieures, ainsi que l'aspect intérieur de ces façades.

. malgré le fait que le PPAS oblige la conservation des façades des bâtiments de Horta et de l'architecte, la CRMS constate que leur dernier niveau (comprenant les lucarnes), serait démoli. Cette intervention modifiera de manière importante la composition et la cohérence des façades maintenues, ce qui est contraire à l'esprit du PPAS et que la CRMS ne peut accepter. Par contre, la démolition de la passerelle entre le bâtiment de Polak rue de l'Evêque et le Centre administratif, ainsi que la remise en état de la façade de Polak sont des points très positifs.

. la CRMS s'interroge sur la nécessité de démolir la façade de l'immeuble de Polak située dans la rue Grétry pour la reconstruire « à l'identique » (moins les trois derniers niveaux !). Elle recommande de conserver cette façade in situ et de rénover le bâtiment plutôt que d'incruster un fragment de la façade (reconstruite) dans un nouvel immeuble sous une toiture continue reliant plusieurs immeubles de styles différents (cf. infra).

. les toitures existantes seraient systématiquement remplacées par des nouvelles toitures dites mansardées. La CRMS constate toutefois que la forme des nouvelles toitures (imposée par la PPAS) se limite à s'inscrire dans le volume capable des toitures mansardées mais qu'elle n'en respecte aucunement la typologie. Ainsi, les nouvelles toitures se composeraient d'une partie inférieure en recul (formant « terrasse », dont il n'est pas clair non plus si elles seront accessibles et ne nécessiteront pas, de ce fait, le placement de garde-corps) et se terminent par un élément prononcé, fortement en saillie. La Commission n'accepte pas cette interprétation de la notion de toitures mansardées. Elle demande le respect strict de cette typologie bien connue.

En outre, l'ensemble des toitures - aussi bien celles situées sur les façades à conserver que celles des nouveaux immeubles -, présente un aspect continu et uniforme qui nie complètement le parcellaire et le caractère autonome de chaque bâtiment. La CRMS s'oppose à cette « uniformisation » et demande de conserver en toiture la lisibilité des différentes entités qui s'expriment en façade et dans le parcellaire.

. selon le même raisonnement, la CRMS n'encourage pas davantage le traitement uniforme de la plupart des rez-de-chaussée commerciaux, ni le placement d'un auvent continu sur l'ensemble des immeubles du boulevard Anspach et leur retour dans les rues Grétry et de l'Evêque. Un traitement différencié, respectant le parcellaire existant et l'expression des façades individuelles, devrait être envisagé.

Nouvelles constructions

La CRMS estime que l'expression architecturale du nouvel immeuble situé à l'angle des rues des Fripiers et de l'Evêque gagnerait à être plus sobre afin de ne pas concurrencer le Théâtre de la Monnaie, monument classé. En outre, le traitement « en creux » de l'entrée sur l'angle est peu recommandé et devrait être revu dans un plus grand respect de l'alignement. La CRMS attire l'attention sur le fait que le traitement en recul du rez-de-chaussée de cet angle stratégique est une solution urbanistique qui ne contribue pas à l'animation de l'espace public. Déconnectée de l'alignement, la façade ne jouera pas son rôle d'interface dynamique entre l'immeuble et la ville.

Autres remarques

- Le rapport d'incidences joint au dossier ne prend absolument pas en compte les nuisances qui seront forcément liées à la réalisation de cet énorme chantier au centre-ville. La CRMS estime que cette lacune est inacceptable vu l'ampleur des travaux qui hypothéqueront la vie du quartier pendant une période considérable. C'est également une des raisons pour lesquelles la Commission plaide pour une opération moins interventionniste, misant sur la récupération optimale des structures en places. La CRMS demande que le dossier soit sérieusement réévalué sur ce point précis.
- Selon les plans, le niveau souterrain projeté se situerait environ 40 cm plus bas (-3m55) que les caves existantes (-3m12). Or, les conséquences de cet approfondissement sur la nappe phréatique ne sont pas renseignées dans l'étude d'incidences. La Commission demande de compléter ce point et de conserver au maximum le niveau existant des souterrains.
- Le projet prévoit certaines modifications de l'aménagement de l'espace public, notamment du côté du boulevard Anspach. Ainsi, deux arbres d'alignement seraient abattus afin de pouvoir réaliser, au-dessus des entrées de la galerie commerciale et du casino, deux auvents de dimensions excessives et fortement en saillie. En outre, l'entrée de la galerie serait accentuée par un élargissement du trottoir à cette hauteur. La CRMS ne peut encourager ce type de modifications de l'aménagement d'un espace public unitaire et structurant à des fins commerciales sans que celles-ci ne contribuent à la revalorisation de l'ensemble des boulevards centraux. Dans ce cadre, elle attire l'attention sur le fait qu'une étude est actuellement en cours pour le réaménagement de ces boulevards. Cette étude, qui a été soumise à la CRMS pour avis de principe, a pour objectif de restaurer les caractéristiques axiales et unitaires des boulevards. Elle ne fait pas mention des modifications projetées dans le cadre du présent projet. La CRMS demande dès lors d'y renoncer.

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

G. MEYROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président

c.c. AATL – DMS (S. Valcke) et DU (Fr. Timmermans)