

Commune de SAINT-GILLES
Madame Cathy MARCUS
Echevine de l'Urbanisme
Place Maurice Van Meenen, 39
B – 1060 BRUXELLES

V/Réf : 18437/2008-134
N/Réf : AVL/CC/SGL-2.257/s.441
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : SAINT-GILLES. Rues de Suisse, 2 / du Bosquet, 40. Extension et transformation partielle d'un complexe de bureaux en logements. Demande de permis d'urbanisme.
(Correspondant : M. Antonio Lopez)

En réponse à votre lettre du 28 août 2008, sous référence, reçue le 1^{er} septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 17 septembre 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne deux hôtels de maître, sis aux numéros 2, rue de Suisse et 40, rue du Bosquet, inscrits à l'inventaire du patrimoine monumental. Ils forment, avec le n°38 de la rue du Bosquet, un ensemble de trois maisons néoclassiques de grande qualité, construit en 1870 par l'architecte Gérard Maréchal.

Les deux immeubles concernés par la présente demande hébergent actuellement des bureaux. Ils ont, par le passé, été unifiés via le percement du mitoyen à plusieurs endroits. Par ailleurs, ni l'un ni l'autre ne disposent plus aujourd'hui d'une entrée propre. Leur accès se fait exclusivement par le bâtiment annexe du n°2 rue de Suisse, construit plus récemment à droite de l'hôtel de maître et occupé précédemment par le bureau des architectes Eggerickx et Verwilghen et, jusqu'il y a peu, par la société Merbe Sprimont.

Le projet qui fait l'objet de la présente demande vise l'extension des deux hôtels de maître et la transformation de leurs étages en logements moyennant :

- des interventions intérieures conséquentes,
- le surhaussement de la toiture du n°40 rue du Bosquet et l'extension arrière du bâtiment,
- la démolition et la reconstruction du bâtiment annexe du n°2 rue de Suisse, dans un gabarit nettement plus important et dans une expression architecturale misant sur la rupture,
- la conversion d'une des fenêtres du n°2, rue de Suisse, en porte d'entrée donnant accès à l'ensemble du complexe (le nouveau bâtiment de droite n'étant, dans le projet, plus doté d'aucune porte d'entrée mais seulement d'un accès au parking (porte sectionnelle).

La Commission formule les remarques, questions et recommandations suivantes sur le projet.

1. Documentation des bâtiments concernés par la demande.

La Commission observe que les bâtiments concernés par la demande – dont un hôtel de maître prestigieux – ne sont pratiquement pas documentés dans le dossier. Aucun descriptif ni aucune information historique permettant de mieux comprendre l'évolution du bâti et l'interaction des bâtiments entre eux n'est fournie. Aucune photo des intérieurs n'est non plus jointe au dossier malgré la qualité des décors dont il est fait mention dans la note d'incidence et dont on suppose qu'ils sont remarquables en regard du standing de l'hôtel de maître. Ce manque d'information ne permet d'évaluer précisément ni l'intérêt intrinsèque des bâtiments, ni l'impact du projet sur ceux-ci.

Ce manque de connaissance des bâtiments semble, par ailleurs, avoir donné lieu à une erreur de conception dans le projet, en ce qui concerne la nouvelle entrée du n°2, rue de Suisse (cf. ci-dessous).

Enfin, le bâtiment annexe de ce dernier, est purement et simplement voué à la démolition sans qu'il ne soit ni documenté, ni identifié alors qu'on sait qu'il a été le siège, pendant de nombreuses années, d'un atelier d'architectes renommés. Son expression architecturale pourrait d'ailleurs laisser penser qu'il est l'œuvre du bureau Eggerickx et Verwilghen. La Commission demande donc de vérifier la paternité du bâtiment et recommande de le documenter au même titre que les deux hôtels de maître avant tous travaux de transformation ou de démolition.

2. Entrée du n°2, rue de Suisse

L'absence de plans de situation existante distincts de la situation projetée ne permet pas toujours de comprendre clairement la configuration actuelle des lieux ni leur fonctionnement, ni encore moins leurs transformations, ce que la Commission regrette.

Elle peut néanmoins affirmer avec certitude que l'entrée originelle du n°2 de la rue de Suisse avait un prestige proportionnel au standing du bâtiment et ne pouvait, en aucun cas, revêtir le caractère confidentiel de la nouvelle entrée prévue par le projet.

Au vu des plans, il paraît vraisemblable/probable qu'une cour d'honneur avec entrée monumentale (perron, porche, avant corps ?) donnait accès latéralement à l'hôtel de maître (devant le hall où se trouve l'escalier monumental) et que ce dispositif fut remplacé par l'annexe actuelle – via laquelle se pratique toujours l'entrée vers l'hôtel de maître aujourd'hui.

La nouvelle entrée prévue, par le projet, dans la façade principale du n°2 de la rue de Suisse et résultant de la transformation d'une baie de fenêtre en simple porte (1battant), apparaît totalement inadaptée et sous-dimensionnée en regard du gabarit et du standing de l'immeuble. Outre qu'il ne respecte pas la logique constructive de l'hôtel de maître, cet aménagement serait particulièrement dévalorisante pour le bâtiment et fausserait sa perception en raison de l'erreur d'échelle qu'il introduirait.

Par conséquent, la Commission ne peut en aucun cas cautionner l'aménagement de l'entrée telle que prévue par le projet. Elle demande de revoir l'organisation des différents bâtiments de manière à ce que l'accès au complexe de bureaux et logements affiche une cohérence par rapport aux aménagements existants (circulations, etc.) et à la perception globale des immeubles concernés par le projet.

3. Transformations intérieures des deux hôtels de maîtres

Le dossier stipule que « Tous les éléments intéressants intérieurs de la maison de maître (moulures, etc.) sont conservés afin de garder le caractère de la maison. »

La Commission observe toutefois, sur les plans, que les cheminées sont supprimées au n°40 de la rue du Bosquet et que des murs de refend sont abattus, notamment au niveau des pièces à rue. Au n°2 de la rue de Suisse, le lanterneau de la cage d'escalier est démoli. De nombreuses baies de portes sont condamnées, de nouvelles sont créées, de nouvelles cloisons sont également placées.

Qu'en est-il de l'impact de ces interventions sur les décors intérieurs, que ce soit sur leur conservation ou sur leur cohérence ?

Quelles sont les conséquences de l'isolation thermique du bâtiment du point de vue des décors notamment pour le n°40 de la rue du Bosquet, au niveau de son mur mitoyen avec le n°38 ?

Les revêtements de sol semblent également majoritairement renouvelés. S'agit-il de parquets anciens ?

La Commission n'est pas en mesure d'évaluer toutes ces interventions sur le plan patrimonial en l'absence de documentation sur les décors intérieurs des deux hôtels de maître.

Elle constate que les moulures, qui sont seules à être mentionnées dans le dossier comme devant être conservées, figurent bien sur les plans de situation projetée. On peut cependant s'interroger sur leur perception et leur cohérence quand les plaques de Promatec (épaisseur ?), prévues sur les plafonds pour les rendre résistants au feu, auront été placées.

On observe, par ailleurs, qu'une très épaisse dalle de sol est prévue au 2^{ème} étage du n°40, rue du Bosquet. A quoi est-elle destinée ? En tout état de cause, son aménagement ferait disparaître l'allège

des baies de fenêtre à rue et ferait arriver le niveau du sol au raz de celles-ci, ce qui n'est pas acceptable car incohérent.

Pour ce qui concerne le fonctionnement des locaux existants, **la Commission remarque que la circulation entre les pièces des étages ainsi que l'interaction de la cage d'escalier avec les pièces qui y débouchent aujourd'hui sont totalement modifiées dans le projet. Les nouvelles circulations sont aménagées au détriment de la logique constructive et fonctionnelle initiale des deux hôtels de maîtres: au 2, rue de Suisse, les pièces à rue des appartements situés aux 1^{er} et 2^{ème} étage se retrouvent, par exemple, coupées de l'escalier monumental et ne sont plus accessibles qu'en transitant par le nouveau bâtiment annexe. La Commission regrette ce parti qui n'est pas valorisant pour les bâtiments concernés et elle le décourage fermement.**

Enfin, le projet prévoit de remplacer les châssis existants par de nouveaux châssis en bois, à vitrage clair, sans dormants. La Commission ne souscrit pas à la modification de la typologie des châssis qui participent de la spécificité des façades concernées. Elle a, par ailleurs, pu constater, lors d'un passage sur place, que les châssis existants sont de belle qualité. Ils sont dotés de crémones et sont très probablement ceux d'origine. Etant donné leur bon état de conservation apparent, la CRMS demande de privilégier leur maintien et leur restauration si nécessaire plutôt que leur remplacement systématique. Elle signale que, selon l'arrêté du 21/12/2007 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2008 (Moniteur belge 31/12/2007), des primes sont octroyées pour les travaux de réparation des châssis anciens et leur adaptation au placement de doubles vitrages (300 €/m²). Si certains châssis existants devaient toutefois être remplacés, la Commission demande, par souci de cohérence, qu'ils le soient par de nouveaux châssis en bois à l'identique de ceux d'origine (mêmes divisions, même modénature, etc.).

Par ailleurs, la Commission ne comprend pas la manière dont les nouveaux châssis sont représentés sur les plans (hachures horizontales). Reçoivent-ils des vantelles ? La Commission demande que ce point soit clairement précisé. En tout état de cause, elle estime que ces vantelles constitueraient un hiatus dans la monumentale façade néoclassique et elle n'est donc pas favorable à cette option.

4. Nouveau bâtiment, rue de Suisse, 2a

La rue de Suisse est constituée dans sa quasi-totalité de bâtiments néoclassiques ou néo-renaissance construits entre 1875 et 1890 environ, hormis de 2 constructions plus neuves situées au début de la rue (n°4 et 5) et qui constituent une exception (avec le n°39 à l'autre extrémité de la rue).

Peu de rues à Bruxelles témoignent d'une telle cohérence et d'une aussi grande homogénéité à la fois de style et de gabarit (cf. photos ci-annexées), qualités qu'il convient de préserver au mieux.

Bien qu'elle soit plus récente, on constate que l'annexe actuelle du n°2, rue de Suisse, d'expression sobre et simple, se fonde assez discrètement dans ce contexte néoclassique (à l'instar de l'annexe du n°24) alors que le nouveau bâtiment, prévu en remplacement, mise au contraire sur un rythme de pleins et de vides radicalement différent (façade en « maillage écran-store ») et une expression en rupture très nette avec le reste de la rue. Le raccord du nouveau bâtiment avec l'hôtel de maître, notamment au niveau de la toiture (brise-vues en verre translucide au niveau de la toiture de l'hôtel de maître) apparaît malhabile et peu harmonieux. Le gabarit est trop imposant et ne respecte pas la hiérarchie du bâti (il n'agit d'une annexe et non du bâtiment principal).

La Commission estime, par conséquent, qu'il convient de revoir la conception de ce nouveau bâtiment tant au niveau du gabarit que de l'expression afin de s'inscrire adéquatement dans le paysage urbain environnant. Sa hauteur devrait idéalement être réduite de manière se raccorder à l'hôtel de maître sous sa corniche et de respecter ainsi la hiérarchie du bâti. Par ailleurs, il devrait permettre d'accéder correctement au dispositif de distribution originel de l'hôtel de maître.

La Commission constate, également, que l'emprise au sol prévue pour la future annexe est nettement plus importante que celle de l'annexe actuelle et déroge aux prescriptions du RRU en matière de profondeur du bâti (et aussi de maintien d'une zone perméable). Le dossier décrit cette dérogation comme une volonté d'« augmenter le volume afin de répondre aux exigences d'une habitation contemporaine de qualité ». La Commission constate, toutefois que ce n'est pas le cas. **Ce parti aboutit à une saturation de l'îlot qui ne favorise pas des conditions de vie de qualité notamment pour les bâtiments voisins** (construction d'un très haut mur mitoyen entre les n°38 et 40 de la rue du Bosquet). **Il occasionne, également, un problème d'éclairage pour le futur**

complexe de bureaux et de logements du côté du mitoyen avec le n°38 : l'arrière du bureau du rez-de-chaussée et l'arrière des séjours des logements des étages ne sont éclairées, de ce côté, que par un étroit puits de lumière encombré de balcons superposés, ce qui contrevient au RRU. **Par conséquent, la Commission demande de revoir les ambitions du projet à la baisse et de réduire l'emprise au sol du nouveau bâtiment de manière à respecter les prescriptions du RRU, à ne pas densifier de manière excessive l'intérieur de l'îlot, à garantir des conditions d'occupation de celui-ci de meilleure qualité et à préserver le dispositif de distribution de l'hôtel de maître.**

Enfin, la Commission constate que le rez-de-chaussée du futur immeuble sera exclusivement consacré au parking. Bien que la situation existante présente déjà un portique pour voiture et parking en plein air, la Commission estime que le projet devrait être l'occasion d'améliorer la situation existante et de proposer une meilleure interface entre l'annexe et l'espace public.

5. Programme

Le fait de prévoir une occupation mixte des immeubles (bureaux + logement) induit le respect de normes incendie particulièrement exigeantes qui sont en concurrence avec le maintien de certains décors ou dispositifs existants dans les hôtels de maître concernés par le projet : placement de plaques de Promatec sur les plafonds moulurés, isolation de la cage d'escalier, etc. Ces exigences sont d'autant plus importantes que le programme est mixte (bureau / logements).

La CRMS demande de réfléchir à l'affectation qui permettrait la meilleure conservation du patrimoine et des éléments de décor dans les deux hôtels de maître concernés.

6. Conclusion

Le projet qui fait l'objet de la présente demande ne semble pas permettre une conservation et une mise en valeur adéquate du patrimoine existant. Les bâtiments, qu'il s'agisse des hôtels de maître ou de l'annexe existante, mériteraient, préalablement, d'être adéquatement documentés afin que leur intérêt soit mieux connu et que cet aspect soit davantage pris en compte dans le projet (programme adapté en conséquence). La Commission souhaiterait également, dans ce cadre, pouvoir visiter les différents immeubles concernés afin de pouvoir évaluer, sur pièce, la qualité des bâtiments concernés. Contact sera pris, dans ce sens, avec la Commune.

Outre les interventions sur les bâtiments existants, il apparaît clairement que la nouvelle construction prévue en remplacement de l'annexe existante ne peut être acceptée dans sa forme actuelle. Si la démolition de l'annexe existante n'était pas infirmée par la visite des lieux ou l'examen d'une documentation adéquate, le gabarit et l'expression architecturale de la nouvelle annexe construite en remplacement devraient nécessairement être revus de manière à ce qu'elle s'intègre adéquatement dans le tissu urbain existant, qu'elle respecte la hiérarchie du bâti et qu'elle contribue à mettre en valeur l'hôtel de maître dont elle dépend.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise REMY

