

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFD/228197
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.2149/s.466
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue Locquenghien, 20. Construction d'un immeuble de logements et d'une
garderie d'enfants.
(Dossier traité par S. De Bruycker)

En réponse à votre lettre du 23 octobre 2009 sous référence, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis fermement défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 4 novembre 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de la Ville, situé dans la zone de protection du jardin d'enfants n°4 classé comme monument par arrêté du 16/03/1995 (localisé au n°16 de la même rue). La parcelle est occupée, à front de rue, par un imposant hôtel de maître néoclassique de grande qualité de 1857, dû à l'architecte G. Vanderborst. Il est doté, sur sa droite, d'un passage cocher voûté débouchant sur une cour et, en fond de parcelle, sur une annexe de belle facture, présentant une façade très soignée faisant partie intégrante de la composition monumentale de l'ensemble. Le passage carrossable permet d'entrer dans l'immeuble via à une entrée latérale très élégante et d'un grand raffinement donnant accès aux pièces d'apparat richement décorées du rez-de-chaussée. A l'instar de ce niveau, les étages ont également été fort bien conservés de même que la cage d'escalier monumentale. Les photos intérieures ci-jointes confirment ces aspects.

Malgré l'intérêt patrimonial manifeste de cet ensemble, sa cohérence et son excellent état de conservation, le projet porte, d'une part, sur la démolition quasi totale des bâtiments existants – seule la façade à rue de l'hôtel de maître serait maintenue ! –, motivée par la volonté de dégager l'intérieur de l'îlot et de réaliser des logements passifs, ainsi que, d'autre part, sur la construction, en leurs lieu et place, d'un immeuble de logement dans le cadre du contrat de quartier « les quais ». L'immeuble compterait 11 appartements aux étages et, au rez-de-chaussée, des locaux abritant divers services d'une crèche (cuisine et salle de repos du personnel, sanitaire, cabinet médical, bureau de direction). La crèche à proprement parler serait construite en fond de parcelle, en remplacement de l'annexe de l'hôtel de maître démolie – l'accès du public serait relégué à l'intérieur de l'îlot, ce qui paraît incongru du point de vue de la lisibilité de cet équipement. Le nouveau bâtiment fonctionnerait partiellement avec un autre complexe actuellement en projet et appelé à se développer sur les parcelles des n°26-28 de la rue, dont l'arrière touche le fond de la parcelle du n°20. Ces dernières seraient également vidées de leurs constructions et un nouvel immeuble de logements y serait prévu avec, au rez-de-chaussée, une autre partie de la crèche du n°20. Un appartement du 1^{er} étage de cet autre complexe serait également accessible via le n°20.

La Commission ne peut absolument comprendre ni cautionner le projet de la Ville de détruire en quasi-totalité cet élément remarquable de son patrimoine qui outre sa qualité, présente un très bon état de conservation.

Elle est d'autant plus interpellée que cette démolition s'inscrit dans le cadre d'un contrat de quartier. Elle estime en tout état de cause que le projet est insoutenable tant sur le plan patrimonial que sur le du développement durable (bilan carbone, empreinte écologique). Elle émet, par conséquent, un avis fermement défavorable sur le projet qu'elle argumente comme suit.

1. Analyse du projet sur le plan patrimonial

La Commission souligne la qualité remarquable de l'hôtel de maître dont il reste, à ce jour, un nombre restreint d'exemplaires à Bruxelles présentant cet intérêt et un tel état de conservation.

Hormis les menuiseries d'origine de la façade à rue qui ont été remplacées par du PVC (quid de la façade arrière ?), le bien a conservé toutes ses caractéristiques, son organisation intérieure, sa distribution et ses décors très raffinés d'origine. Les photos jointes au présent avis permettent notamment de constater la qualité remarquable du passage cocher avec ses pilastres, voûtes d'arêtes et doubles berceaux ; l'élégance de l'entrée bordée de colonnes et dotée d'une châssis d'une qualité exceptionnelle, avec menuiseries et vitres bombées ; le raffinement des cheminées très travaillées et des lambris ouvragés, les plafonds à caissons, les frises moulurées dans le haut des murs, les portes intérieures à petits bois, etc.

Le décor élaboré et soigné de la façade de l'annexe arrière est pour le moins inhabituel et a vraisemblablement été conçu pour offrir une vue arrière monumentale et de qualité à l'hôtel de maître – ce qui confirme le caractère exceptionnel de ce dernier. Les châssis d'origine de ce bâtiment ont, par ailleurs, été maintenus.

L'état de conservation du bien semble tel qu'il pourrait être réinvesti sans nécessiter d'importants travaux.

Quant à l'encombrement de la parcelle invoqué dans la note explicative du demandeur pour justifier la démolition, il est inexistant puisqu'il suffit de supprimer la couverture en tôle ondulée recouvrant actuellement la cour intérieure pour retrouver le dégagement total de l'intérieur de la parcelle. Contrairement aux objectifs affichés, le projet empièterait d'ailleurs pour moitié sur cet espace intérieur actuellement non construit.

La Commission ne peut, par conséquent, que s'opposer fermement à l'opération de façadisme envisagée pour l'hôtel de maître: seule sa façade à rue serait maintenue tandis que la totalité de sa structure, de sa distribution et de son décor intérieur seraient voués à disparaître (le remplacement de toutes les dalles de sol et le placement d'un isolant sur la face intérieure de la façade à rue condamne en effet tous les éléments de décor, qu'il s'agisse des cheminées, des moulures, des lambris, etc.).

La CRMS est également fermement opposée à la démolition de l'annexe arrière et plaide pour le maintien total de l'ensemble existant en raison de sa qualité exceptionnelle. Elle estime, par ailleurs, que cet ensemble pourrait faire l'objet d'une protection légale et elle invite la Ville de Bruxelles à envisager une démarche dans ce sens.

2. Le projet face aux objectifs d'un contrat de quartier

Selon l'article 5, §1^{er}, 10° de l'ordonnance organique de la revitalisation des quartiers, tout programme quadriennal de revitalisation d'un quartier comporte obligatoirement « un programme de sauvegarde du patrimoine qui comprend, pour les biens immeubles concernés, l'énumération des mesures conservatoires ». Par conséquent, si, comme il se doit, un tel programme de sauvegarde a été élaboré dans le cadre du présent contrat de quartier, **la Commission ne peut comprendre que l'hôtel de maître visé par le présent projet de démolition/reconstruction n'ait pas été identifié comme bien devant faire l'objet de mesures conservatoires particulières étant donné sa qualité et son intérêt. Si une évaluation patrimoniale a bien été effectuée, elle relève alors d'une erreur manifeste qui remet en cause l'entièreté du projet.** Quoi qu'il en soit, la programmation de la démolition de cet hôtel de maître et la destruction du tissu urbain dans le cadre d'un contrat de quartier s'avère aberrante et inacceptable.

La CRMS observe également qu'il serait totalement inapproprié que les deniers publics servent à initier une opération de façadisme alors que cette pratique est unanimement stigmatisée par la réflexion contemporaine sur la ville et généralement condamnée par les autorités délivrantes.

3. Projet de reconstruction peu qualitatif

Outre que la démolition n'est justifiée ni par l'état de délabrement du bien, ni par son manque de qualité ni par la difficulté de l'affecter, la Commission constate qu'il serait remplacé par un complexe qui n'atteint pas la qualité du bâti existant et qui mise, entre autres, sur une exploitation très dense de la surface disponible. Celle-ci réclame l'aménagement de passerelles en intérieur d'îlot, génératrices d'encombrement de l'espace et de problèmes de gestion au niveau du rez-de-chaussée (zones d'ombres, humidité, etc.), afin de pouvoir desservir les logements localisés à l'arrière de la parcelle. Ce parti apparaît en totale contradiction avec la volonté initiale du projet de dégager l'intérieur de l'îlot. L'emprise au sol des constructions et la densité d'occupation y seraient d'ailleurs accrues. A cela s'ajoute les nuisances conséquentes imposées aux riverains par un tel chantier.

Par ailleurs, le parcellaire n'y serait plus respecté étant donné que le mur mitoyen serait abattu et que le deuxième pavillon de la crèche et la zone de jeux 2 ainsi qu'un des logements du complexe sis à l'arrière de la parcelle du n°26 ne seraient accessibles que par le n°20. **La Commission n'est pas favorable au remaniement du parcellaire induit par le projet.** Elle souligne dans ce cadre que le parcellaire qui constitue un des éléments les plus caractéristiques et durables de la morphologie urbaine, résultant d'une évolution lente et reflétant son histoire, soit respecté au maximum.

4. Le bilan énergétique du projet

La Commission ne peut accepter qu'un projet dont l'une des principales motivations semble reposer sur l'économie d'énergie ait comme point de départ la démolition d'une construction « durable » dont les 150 ans d'existence et le parfait état suffisent à prouver la durabilité.

L'énergie nécessaire à démolir ce qui existe, à évacuer les déchets et à les recycler, à produire les matériaux de reconstruction, les acheminer et à les mettre en oeuvre, etc. constitue un gaspillage injustifiable compte tenu de la qualité de la construction existante ainsi qu'un surcoût évident pour la collectivité qui pourrait être évité.

A ce bilan s'ajoute celui de l'autre partie du projet, concernant les n°26 et 28 de la même rue et basé sur le même parti (démolition totale / reconstruction). La Commission s'étonne d'ailleurs, dans ce cadre, que le projet ait été scindé en deux parties et regrette d'être interrogée séparément sur les deux volets d'une seule et même opération qui outrepasserait les limites du parcellaire.

Conclusion

Pour conclure, **la Commission s'oppose très fermement à ce projet qu'elle juge totalement injustifié tant du point de vue patrimonial et architectural que du point de vue du développement durable. Elle insiste auprès de la Ville de Bruxelles pour ne pas inciter à la destruction d'éléments exceptionnels du patrimoine bruxellois – dont cet hôtel de maître fait indubitablement partie – et pour que tout soit mis en oeuvre pour le préserver et le valoriser (plutôt que de le démolir).** Elle insiste pour que l'hôtel de maître concerné par la demande ainsi que son annexe, qui constituent un ensemble de grande qualité soient conservés et valorisés d'autant que leur affectation n'est pas problématique. **Elle demande, par conséquent, qu'un nouveau programme d'occupation qui permette le maintien des caractéristiques essentielles du bien et de ses éléments de décors soit envisagé en lieu et place du programme actuel. Elle souligne enfin que l'amélioration des performances énergétiques d'un immeuble ancien peut aisément s'effectuer sans passer par la démolition de ce dernier ou par la perte de ses qualités..**

Si, malgré les remarques et réserves qui précèdent, le projet était toutefois maintenu, la Commission **demande d'effectuer un bilan carbone de l'opération de démolition / reconstruction et une évaluation de son empreinte écologique prenant en compte le cycle L.C.A.**

Elle signale, par ailleurs, que si une visite des lieux était programmée dans le cadre du présent dossier, elle souhaiterait pouvoir y être associée.

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.