

Ville de BRUXELLES
Monsieur G. MICHIELS
Département Urbanisme
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6

B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 8B/11 (corr. M. W. Van Asch)
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.630/s.499
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Bréderode, 21-23 et 27-29 / rue de la Pépinière, 36-40.
Démolition et reconstruction des immeubles.

En réponse à votre lettre du 4 avril 2011, en référence, reçue le 19 avril, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 27 avril 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur un ensemble d'immeubles néoclassiques qui se situent en face du Palais royal et en partie dans la zone de protection de l'ancienne banque d'Outremer (rue Bréderode 9-13A, rue Thérésienne 14 et rue de Namur 48-52) et dans celle du Palais des Académies et de son jardin.

Rappel

- La CRMS a émis deux avis de principe défavorables sur la demande de démolition et de reconstruction des immeubles lorsqu'ils étaient la propriété de la Donation royale (rue Bréderode 27-29 et rue de la Pépinière 36-40, voir avis du 22/09/04 et du 10/06/06).
- L'intérêt urbanistique et patrimonial de l'ensemble qu'ils forment avait été souligné lors d'une visite organisée le 15 septembre 2004, à laquelle avait participé la CRMS en présence des représentants de la Donation royale, des auteurs de projet et de la DMS.
- Une proposition de classement de la totalité du 29 rue Bréderode avait également été introduite par la DMS à laquelle la CRMS avait souscrit favorablement (voir avis du 16/02/05). L'immeuble conserve en effet un noyau ancien de la fin du XVIIIe siècle ainsi que des éléments datant de l'intervention de l'architecte Janlet au milieu du XIXe siècle, un vestibule d'entrée, une cage d'escalier du début du XXe siècle, etc. Cette proposition de classement n'a pas été suivie d'effet.
- Malgré les avis défavorables de la CRMS et de la Commission de concertation, un permis d'urbanisme a été octroyé le 24 mai 2007. Ce permis n'a toutefois pas été mis en œuvre et les immeubles sont devenus depuis la propriété de la Fondation Roi Baudouin.

Situation existante

Lorsqu'elle avait examiné le premier projet de démolition et de reconstruction des bâtiments concernés par la demande en 2004, la CRMS avait déploré l'état de délabrement et d'abandon dans lequel ils étaient laissés. Elle avait notamment demandé que l'on procède immédiatement à la fermeture des combles du 29 rue de Bréderode. La CRMS ignore dans quel état exact se trouve l'immeuble aujourd'hui.

Quant à la rue de la Pépinière, le n°40 était partiellement effondré à l'intérieur mais il avait conservé sa belle façade néoclassique. Malheureusement, en l'absence de mesures de consolidation, d'autres effondrements se sont produits depuis 2004 et la façade a continué de se dégrader. Tout récemment, en mars 2011, la Ville de Bruxelles a pris un arrêté d'urgence ordonnant la démolition totale de l'immeuble (ce qui a été effectué depuis).

Le n° 36, qui complète cet alignement très caractéristique, est toujours debout.

Le nouveau projet

Confié à un nouveau bureau d'architecture pour le compte de la Fondation Roi Baudouin, le projet actuel prévoit notamment la rénovation lourde de tous les bâtiments existants (excepté les 21-23 Bréderode, siège actuel de la Fondation Roi Baudouin) et leur réaffectation en logements (excepté le rez-de-chaussée du 29 Bréderode), la rehausse du bâtiment d'angle (29 Bréderode), la démolition d'un garage et la construction d'un nouvel immeuble (27 Bréderode), la modification de 2 studios existants en bureaux (3^e étage du n°23 Bréderode), etc.

L'actuelle cour en intérieur d'îlot serait transformée en un garage couvert (avec 2 jardins sur la toiture plate) et un jardin en pleine terre.

Les constructions seraient transformées en logements à basse énergie et toutes les toitures seraient renouvelées. Les châssis, dont les divisions et le type d'ouvrant seraient modifiés, ainsi que les portes d'entrée, seraient remplacés par de nouvelles menuiseries en « bois/alu ton gris foncé ».

Avis de la CRMS

La CRMS regrette tout d'abord l'évolution malheureuse de l'îlot qui constitue un témoignage significatif du contexte dans lequel fut érigé le Palais royal et la récente démolition du n°40 de la rue de la Pépinière. Le projet introduit par la Fondation Roi Baudouin prévoyant le maintien de la façade existante, la CRMS considère que le projet tel que présenté dans la demande prévoit une reconstruction à l'identique de la façade avant.

Par rapport aux projets examinés en 2004 et 2006, la CRMS constate que le parti d'intervention a été revu à la baisse en respectant davantage le gabarit existant, à l'exception de l'immeuble d'angle (29 rue Bréderode) qui serait surhaussé d'un étage. Excepté les surfaces réservées à des professions libérales (rez-de-chaussée du 29, rue Bréderode), le programme comprend dorénavant du logement (14 au total). Toutefois, la CRMS attire l'attention de la Ville sur les problèmes de voisinage qui risquent de se poser (cfr. terrasses en intérieur d'îlot) et regrette la présence d'un parking dans le jardin de la Fondation Roi Baudouin.

Le parti reste très interventionniste et les interventions, dont plusieurs dérogent au RRU (profondeur, hauteur, toiture, ventilation, etc.), ne seraient pas sans impact sur le contexte urbanistique environnant de ce quartier si caractéristique de Bruxelles. L'opération de façadisme à laquelle la CRMS s'était opposée dans ses avis précédents est maintenue puisque les immeubles 29 rue Bréderode et 36 rue de la Pépinière seraient entièrement reconstruits à l'arrière de leur façade. Le 40 rue de la Pépinière consisterait en une nouvelle construction derrière une façade reconstruite à l'identique et le 27 rue Bréderode serait un bâtiment neuf).

En ce qui concerne le choix des matériaux, les façades seraient couvertes d'un nouvel enduit lisse blanc cassé et les ferronneries seraient laquées dans un ton gris anthracite. Par contre, les étages du nouvel immeuble (27 rue Bréderode) seraient recouverts de plaques en fibre-ciment (gris clair) et les nouvelles ferronneries seraient en alu laqué gris.

La distinction entre les nouveaux châssis en bois et les châssis en alu n'étant pas précisée sur les plans, la CRMS demande que tous les nouveaux châssis soient réalisés dans une essence de bois indigène de qualité et que les divisions respectent celles des châssis néoclassiques d'origine.

Enfin, le projet prévoit l'isolation intérieure des parois des bâtiments (y compris les constructions traditionnelles maintenues). L'impact de cette intervention sur l'équilibre hygrothermique des bâtiments existants mérite d'être étudié (risques de surchauffe estivale).

Remarques particulières

Outre les remarques précédentes qui s'appliquent à tous les bâtiments, la CRMS formule une série de remarques particulières sur certains aspects du projet :

- Rue Bréderode 29

La maison serait rehaussée d'un niveau (R+3+T à versants). La pente du toit serait modifiée et une nouvelle lucarne disproportionnée (en bois et zinc) serait construite dans la travée d'angle.

La Commission déconseille fermement cette surélévation qui tend à aligner le gabarit de l'édifice d'angle sur celui des immeubles de bureaux contemporains construits rue de la Pépinière. Cette intervention modifierait complètement l'échelle de ce petit bâtiment à l'angle de la place du Trône et le banaliserait alors qu'il fait partie des quelques bâtiments témoignant précisément de l'échelle du quartier qui entourait le Palais royal. Rappelons qu'il présente de belles qualités spatiales et décoratives dont certaines remontent au XVIIIe siècle. La CRMS réitère sa demande de conserver ce bâtiment dans son gabarit actuel et de le restaurer dans le respect de sa typologie d'origine, en maintenant les dispositions spatiales du rez-de-chaussée, en particulier le très bel escalier et le revêtement en mosaïque du sol.

- Rue Bréderode 27

Le garage existant serait démoli et une nouvelle construction serait édifée à l'alignement (R+3+T à versants). La façade du rez-de-chaussée consisterait en deux portes de garage. Une large lucarne serait construite dans le versant avant de la toiture.

La CRMS approuve la reconstruction de cette parcelle mais elle demande de revoir le gabarit et l'expression architecturale de l'immeuble dans le respect de la typologie des bâtiments environnants qui donnent son caractère au quartier. Elle demande de respecter le gabarit (R+2+T), les niveaux et la hauteur de corniche de l'immeuble mitoyen (n°25) et de soigner l'expression de la façade (ex : rythme de la fenestration, 1 porte de garage/entrée cochère maximum, etc.). Les dimensions de la lucarne projetée en toiture devraient également être réduites et adaptées à la typologie de la toiture.

- Rue de la Pépinière 36 et 40

La façade du n°40 serait reconstruite à l'identique de celles qui existaient avant la démolition en reproduisant le gabarit (R+3+T) et la toiture à versants d'origine. La travée gauche du n°36 serait remaniée pour être identique aux autres travées. Le niveau des planchers des deux immeubles serait modifié.

Le bâtiment arrière en intérieur d'îlot serait démoli et une extension serait construite au niveau du rez-de-chaussée. Des terrasses seraient aménagées en intérieur d'îlot.

La CRMS, qui regrette l'état de délabrement et d'abandon dont ont souffert ces deux immeubles, insiste pour que la reconstruction à l'identique des façades du n°40 soit réalisée dans les règles de l'art et que les structures portantes du n°36 soient conservées au maximum.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Présidente f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans).