

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

V/Réf : 32 E/07 (corr. : J. Berrewaerts)
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1791/s.420
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard Emile Jacqmain, 127-135 / rues de Malines et Saint-Pierre. Démolition d'immeubles de bureaux existants et construction d'un nouveau bloc pour l'aménagement d'un complexe de commerces, bureaux et logements. Nouveau projet. Demande de permis d'urbanisme. Demande d'avis émanant de la Commission de concertation.

En réponse à votre lettre du 21 septembre 2007 sous référence, réceptionnée le même jour, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 3 octobre 2007, concernant l'objet susmentionné.

La Commission a déjà été interrogée sur une première mouture du projet en novembre 2004 après avoir visité les lieux en octobre 2004 en présence des différentes parties concernées. Suite à l'avis de la CRMS émis à cette occasion et sur base des mêmes arguments, la Commission de concertation avait décidé, lors de sa séance du 3 mai 2005, de ne pas autoriser le projet tel que proposé.

Les arguments invoqués portaient principalement sur :

- l'absence de documentation concernant les bâtiments existants qui étaient tous voués à la démolition et dont la visite avait pourtant permis de révéler l'intérêt patrimonial et les possibilités de reconversion;
- l'intégration insatisfaisante (gabarit, expression architecturale) des bâtiments neufs dans le tissu urbain existant en lieu et place de bâtiments anciens offrant précisément un témoignage précieux des origines du boulevard (échelle, typologie) ;
- la répartition insatisfaisante des fonctions : bureaux sur le boulevard et logements dans les rues adjacentes, plus confidentielles.

I. Aspects positifs du nouveau projet

1. Conservation des certains éléments existants

Le projet a entre-temps été remodelé et la Commission observe que certaines de ses remarques semblent avoir été prises en compte dans la nouvelle mouture du projet puisque certains bâtiments sur l'intérêt desquels elle insistait plus particulièrement dans son premier avis ne sont plus voués à une démolition pure et simple. Il s'agit du n°127 du boulevard Emile Jacqmain, édifié en 1873 par l'architecte D. Desmedt et de l'ensemble de 3 maisons néoclassiques qui lui est adjacent et dont 2 maisons sont l'œuvre de l'architecte H. De Betz. (1876).

2. Répartition des fonctions

Cette nouvelle version du projet veille également à mieux répartir les fonctions puisque, à la place des bureaux qui devaient être construits à ces emplacements, ce sont des appartements qui sont destinés à prendre place sur le boulevard, dans les maisons éclectiques et néoclassiques maintenues : 16 appartements sont prévus aux étages de ces maisons, le rez ainsi que le 1^{er} étage en mezzanine étant transformés en commerces.

II. Réponse insatisfaisante du nouveau projet aux remarques antérieures

1. Prise en compte insuffisante du patrimoine et absence de documentation sur les bâtiments existants

Si elle souscrit à cette réaffectation, la Commission ne peut pourtant que très partiellement se réjouir de la conservation de ces maisons qui s'avère, in fine, tout à fait superficielle tandis que les transformations auxquelles elles sont promises, dans le projet, compromettent le maintien de leurs qualités patrimoniales et de leur cohérence typologique : remplacement de tous les planchers (par de nouveaux en béton ?) entraînant la disparition d'éventuels décors d'origine toujours en place, renouvellement des châssis existants (en mauvais état) en bois peints par de nouveaux éléments en aluminium avec double vitrage, surhaussement de la toiture des maisons néoclassiques avec ajout d'un alignement très dense de doubles lucarnes en zinc, recouvrement des façades en pierre par un crépi plutôt que par un enduit, etc.

La Commission ne peut que décourager cette série d'interventions inadaptées à la typologie et à la qualité architecturale de ces maisons et s'apparentant d'avantage à une opération de façadisme qu'à une réhabilitation réelle de maisons historiques.

Ces transformations font-elles également disparaître des décors ou des éléments d'origine présentant un intérêt patrimonial ? Le dossier actuel n'est malheureusement pas davantage documenté que le précédent sur les bâtiments existants et leur état de conservation en dépit des remarques formulées à ce sujet par la CRMS dans son premier avis. Si la visite d'octobre 2004 a révélé la présence d'éléments intéressants tels que des plafonds stuqués, l'abondance de faux plafonds et de cloisons toujours en place à l'époque n'avait pas permis de se faire une idée précise de ces aspects. Un relevé photographique des éléments intéressants avait pourtant été demandé par la CRMS mais n'a, semble-t-il, pas été réalisé.

En tout état de cause, si des transformations doivent être réalisées dans ces maisons, la Commission demande que celles-ci soient moins radicales que ce qui est prévu et soient opérées dans un souci de conservation du patrimoine et de cohérence architecturale que ce soit au niveau des proportions, des éléments de composition, des matériaux mis en œuvre, etc. Dans ce sens et à titre d'exemple, si les châssis doivent être remplacés, la Commission insiste pour qu'ils le soient par de nouveaux éléments en bois de qualité et présentant des divisions identiques à celle des châssis existants.

2. Démolition du reste de l'îlot

Hormis les maisons citées ci-dessus, le reste de l'îlot continue, dans la nouvelle mouture du projet, à être voué à la démolition au profit d'un nouveau complexe de bureaux, sans que les bâtiments concernés semblent avoir fait l'objet d'études plus approfondies que ce soit sur le plan historique et patrimonial, leur état de conservation ou leurs possibilités de reconversion.

La Commission ne peut souscrire à une attitude aussi radicale sans que davantage d'informations ne soient fournies sur les bâtiments voués à disparaître et dont certains présentent un intérêt historique et urbanistique évident.

C'est notamment le cas de l'ensemble néoclassique se situant dans le prolongement du premier bloc d'immeubles néoclassiques et éclectiques conservés sur le boulevard. La Commission s'étonne de lire, dans le dossier, que ces immeubles sont « dans un état de ruine » alors qu'ils présentaient encore un état correct, il y a 3 ans (visite d'octobre 2004). Leur état de conservation est-il tel qu'il ne permette pas leur maintien et leur reconversion ?

Bien que moins spectaculaires que le n° 129, ce second ensemble néoclassique (n°131 à 135 du boulevard), tout aussi authentique, a, en effet, également pour intérêt d'accentuer la cohérence de l'alignement et permet de conserver un témoignage très juste de ce qu'était un boulevard au XIXe siècle, tant au niveau de la typologie des bâtiments que de leur échelle.

Il serait, dans ce sens, approprié de conserver l'alignement actuel d'autant que l'immeuble de bureau prévu en remplacement n'est pas adapté à l'échelle du boulevard ni à son expression architecturale et qu'il ne permettra pas de conserver à cette dernière portion du boulevard encore intacte, sa cohérence historique.

Le maintien de ces trois maisons permettrait non seulement de conserver la lecture des gabarits et des typologies caractéristiques du boulevard mais également de garantir au bâtiment éclectique un environnement urbanistique adéquat.

En tout état de cause, l'argument avancé dans la note explicative du projet selon lequel les installations sur le site ne sont plus adaptées aux exigences actuelles en matière de normes esthétiques (!) est jugé irrecevable par la CRMS et ne peut en aucun cas être invoqué pour justifier les démolitions prévues par le projet, que ce soit pour cet ensemble néoclassique ou pour les deux autres bâtiments plus récents situés rues de Malines et Saint-Pierre.

3. Intégration insatisfaisante du nouveau bloc de bureaux dans le tissu urbain

Si la Commission ne souscrit pas aux démolitions prévues en l'absence des informations attendues sur les bâtiments condamnés par le projet, elle ne souscrit pas davantage au nouvel immeuble de bureaux prévu en remplacement. Outre son expression uniforme ne permettant plus aucune perception du parcellaire initial, le complexe de bureau projeté affiche un gabarit R+7, tant sur le boulevard que sur les petites rues latérales, qui n'est pas acceptable (le gabarit des rues de Malines et Saint-Pierre passe donc d'un R+3 et R+4 à un R+7).

Dans son avis précédent, la Commission avait pourtant souligné que le Théâtre National, s'il dépassait le gabarit du boulevard, n'avait obtenu cette dérogation qu'à titre d'équipement public fonctionnant comme un signal fort dans la ville et devant être perçu comme tel et que des bureaux privés ne devaient logiquement pas introduire une même rupture urbanistique ni afficher la même prééminence dans la ville mais davantage s'adapter au contexte urbain environnant.

Loin de répondre à cette remarque, le futur complexe dépasse actuellement le gabarit du théâtre. Sa hauteur et son traitement, uniformes tant côté Jacqumain que Malines et Saint-Pierre, ne permettent plus la distinction entre les grandes artères et les rues secondaires et ne s'attardent pas, comme il le faudrait, à traduire la hiérarchie entre le boulevard et la ville.

III. Non respect des réglementations urbanistiques

Outre le fait que cet immeuble n'est souhaitable ni du point de vue architectural ni urbanistique, la Commission observe qu'il déroge à un certain nombre de prescriptions urbanistiques en vigueur.

Ces dérogations sont particulièrement marquées en ce qui concerne les prescriptions du PRAS sur le respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot (PRAS, point 0.9. et 4.5.1.) et surtout sur les quantités de m² dévolues aux bureaux pour les parcelles concernées. Les 11.707 m² réservés à cette affectation dans le projet sont en effet hors proportion par rapport aux 1.000 m² autorisés par le PRAS (4.1.) et la situation de fait (11.188 m²) ne légitime pas le non-respect de ces prescriptions dans le projet de reconversion de l'îlot.

Enfin, la construction du nouveau complexe de bureau est conditionnée, selon le RRU (Titre I, article 13), par l'aménagement d'une zone perméable (pleine terre) égale à 50% de la zone de cours et jardins qui n'est pas prise en compte dans le projet actuel.

La Commission demande, par conséquent, le respect des prescriptions urbanistiques en vigueur et un traitement urbanistique et architectural mieux adapté aux rues de Malines et Saint-Pierre avec un gabarit cohérent en regard de leur caractère de voiries secondaires.

IV. Conclusion

La réponse du nouveau projet aux remarques antérieures de la CRMS est insuffisante puisque, les bâtiments existants ne sont toujours pas documentés, les éléments d'origine du boulevard maintenus ne sont que très partiellement conservés (seules les façades et quelques éléments de structures) et leur cohérence typologique mise à mal et que le reste de l'îlot est démoli au profit de la reconstruction d'un bloc de bureaux hors gabarit qui ne répond pas aux prescriptions urbanistiques en vigueur, ni à la hiérarchie du tissu urbain.

La Commission estime, par conséquent, que le projet mériterait d'être complété et revu sur base des remarques formulées ci-dessus. Elle insiste particulièrement sur la nécessité de conserver la totalité des immeubles situés à front du boulevard Jacquain, angle compris.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. François Timmermans, M. Sven De Bruycker
- Concertation de la Ville de Bruxelles : M. D. De Saeger