

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 19P/08
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2072/s.441
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Pépin, 31-37. Démolition de 4 immeubles et construction d'un complexe de logements avec rez-de-chaussée commercial.
(Dossier traité par : A. Duchatel)

En réponse à votre lettre du 8 septembre 2008 sous référence, réceptionnée le 9 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 4 parcelles situées dans la zone de protection du Palais d'Egmont. Ces parcelles accueillent, jusqu'il y a peu, 4 immeubles datant des années 1850-70 et qui, laissés à l'abandon depuis plusieurs années, présentaient un état de délabrement avancé. Aujourd'hui, les n°31 à 35 sont d'ores et déjà abattus. La demande porte sur la régularisation de ces démolitions, sur la démolition du n°37 encore à réaliser et sur la construction, en leur lieu et place, d'un nouveau complexe de 14 logements avec rez commercial et 2 sous-sols de parking pour 24 emplacements.

La Commission n'émet pas de remarque particulière sur les démolitions visées par la demande.

Par contre, pour ce qui concerne le nouvel immeuble, elle observe que, contrairement à ce qu'annonce la note descriptive jointe au dossier, le futur bâtiment ne prend en compte ni l'environnement dans lequel il est amené à s'inscrire, ni les caractéristiques architecturales présentes dans la rue pas plus que le parcellaire existant.

En effet, dans le projet, les 4 parcelles, aujourd'hui distinctes, seraient fusionnées pour accueillir un immeuble monobloc ayant une façade à rue de 34 mètres de long et une hauteur atteignant par endroits 22,60 m (R+6) à la place des 6 à 12 mètres de largeur et du gabarit R+2 ou R+3 des maisons démolies ou de la plupart de celles bordant le reste de la rue. Compte-tenu de l'étroitesse de la rue, ce hors d'échelle aurait un effet négatif sur les maisons voisines dont la plupart ont, au contraire, conservé une largeur respectant le parcellaire bruxellois (ou s'en inspirant, pour ce qui concerne les n° 32 à 42) et une hauteur tenant compte de la faible largeur de rue. Ce hors d'échelle serait également très perceptible depuis la rue de Namur via la rue de la Reinette (dans la perspective de laquelle se trouve le n°37 à démolir). La Commission décourage donc fermement ce parti et recommande une échelle qui soit en rapport avec les autres constructions existantes.

L'alternance des pleins et des vides et l'expression générale de la nouvelle façade seraient, à l'instar du gabarit, totalement étrangères aux autres constructions de la rue, qu'il s'agisse des maisons d'origine datant de la fin du XIXe siècle (date de création de la rue) et présentant une typologie néoclassique (ou Second Empire) ou bien des immeubles reconstruits récemment dans une typologie traditionnelle (n°32 à 42): façades enduites avec soubassement en pierre, de compositions régulières et homogènes.

La façade du nouvel immeuble serait, au contraire, ponctuée, aux étages, de bandes verticales vitrées, implantées de manière aléatoire et de plaques verticales de béton saillantes (75 cm de saillie), posées de manière tout aussi irrégulière. Le rez-de-chaussée serait percé d'une vaste baie vitrée sans allège, se déployant en continu sur la quasi-totalité de la longueur du bâtiment (30 mètres). Quant aux deux derniers niveaux en recul, ils afficheraient de grandes surfaces (6 m de haut) de verre ou de pierre, disproportionnées par rapport aux autres étages et à l'échelle de la rue.

La Commission ne cautionne pas le parti de rupture affirmé ici qu'elle juge préjudiciable à la cohérence du quartier et à celle de la rue du Pépin qui doit justement constituer un lien fort et attractif entre le boulevard de la petite ceinture et le quartier du Sablon

Elle est d'autant moins favorable au projet que celui-ci nécessite de nombreuses dérogations par rapports aux règlements d'urbanisme en vigueur, notamment pour ce qui concerne :

- La hauteur de la façade avant qui est excessive (RRU, Titre I, article 5),
- La hauteur de toiture et son raccord aux autres bâtiments qui n'est pas adéquat (RRU, Titre I, article 6),
- La réduction de la zone perméable (en raison du double niveau de parking) (RRU, Titre I, article 13)
- Les accès aux bureaux, commerces et logements qui ne sont pas distincts (RRU, Titre I, article 9)

Ces différentes dérogations impliquent toutes une dépréciation des abords. Aucune ne s'inscrit dans la notion de bon aménagement des lieux.

Compte tenu de tout ce qui précède, **la Commission** émet un avis fermement défavorable sur la projet. Elle **estime que le projet devrait être réétudié de manière à ce que la reconstruction des 4 parcelles se fasse en tenant compte de l'échelle de la rue et de la typologie qui la caractérise** (rythme des travées, alternance de pleins et de vides, etc.) **et en respectant les réglementations urbanistiques en vigueur**, notamment pour ce qui concerne la hauteur de façade, la typologie et le raccord de toiture ainsi que la bonne intégration du bâtiment dans le tissu urbain existant.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans