

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

V/Réf : 93P/08  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1838/s.452  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Pépin, 26-28-30. Démolition de 3 maisons et construction d'un immeuble de logements. Demande de la Commission de Concertation.  
(Contact : A. DUCHATEL)

En réponse à votre lettre du 16 février 2009, sous référence, réceptionnée le 12 février, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 4 mars 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne 3 maisons mitoyennes unifamiliales néoclassiques, de type R+2+T, inscrites à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique. Edifiées en 1884, ces maisons faisaient initialement partie, avec le n°32, d'un alignement de 4 maisons jumelées symétriquement. (Le n°32 a, pour sa part, déjà subi isolément d'importantes transformations récentes.)

La demande porte sur la démolition de ces maisons et la construction, en leur lieu et place, d'un immeuble de type R+6 comprenant un ensemble de 15 appartements et 2 espaces pour professions libérales au niveau du rez-de-chaussée. Les 4 premiers niveaux de façade s'inscriraient dans l'alignement et seraient couverts d'un crépi de couleur claire tandis que les deux derniers étages seraient placés en recul pour permettre l'aménagement de terrasses et seraient recouvertes d'un parement en bois. Un décrochement de 1,50 m serait également prévu au niveau du rez-de-chaussée. Des balcons de terrasses garnis de claustras en bois seraient aménagés à chaque niveau à l'exception des deux niveaux supérieurs.

***La Commission ne peut en aucun cas souscrire à la démolition de ces maisons en raison de leur intérêt patrimonial avéré et des qualités architecturales qu'elles présentent ainsi que du bon état de conservation dont elles témoignaient encore jusqu'il y a peu.***

Pour rappel, les 3 maisons destinées à être démolies dans le présent projet ont fait l'objet, en 2005, d'une demande de permis qui portait sur de lourds travaux visant leur unification en un immeuble de 9 logements (appartements traversants). Le projet avait, à l'époque, été sanctionné par un refus de permis par la Commission de concertation en raison de la non-prise en compte des qualités architecturales et patrimoniales et de la restructuration profonde de ces maisons dont la visite partielle par la Cellule du Patrimoine historique de la Ville (visite du rez-de-chaussée des n°28 et 30 ainsi que les cages d'escalier) avait permis de confirmer l'intérêt et les qualités : découverte d'une série de plafonds stuqués en bon état de conservation ainsi que de cheminées d'origine, observation du bon état de conservation général des façades arrière, etc.

La Cellule du Patrimoine historique de la Ville ainsi que la CRMS avaient également émis de nettes réserves sur le projet dans ce sens qu'il favorisait la standardisation des conditions de logements dans les quartiers du centre-ville (raréfaction des maisons unifamiliales) et compromettait toute flexibilité au niveau de l'occupation future de ces maisons.

**Par conséquent, la Commission peut d'autant moins souscrire à la démolition de ces maisons que leur transformation lourde a été déconseillée et refusée, il y a 3 ou 4 ans à peine, tant par elle que par la Cellule du Patrimoine historique de la Ville et la Commission de concertation, en raison de la perte patrimoniale que cela entraînerait.**

La Commission rappelle qu'il s'agit d'un ensemble d'immeubles en bon état de conservation, qui possèdent toujours leurs caractéristiques architecturales et typologiques. **Ils présentent un intérêt patrimonial tant intérieur qu'extérieur et sont d'autant plus importants à conserver qu'ils représentent plus que probablement les derniers immeubles bien préservés de l'ensemble homogène qui caractérisait initialement la rue du Pépin** et qui ne subsiste plus aujourd'hui en partie que sur son côté pair – le côté impair ayant été totalement démoli et partiellement reconstruit par des immeubles sans aucun rapport avec le tissu urbain existant. **Elle ne peut donc souscrire à leur remplacement par un tel immeuble dont la typologie, les matériaux, le gabarit et l'expression architecturale sont sans aucun lien avec l'alignement de maisons dans lequel il s'inscrirait.** Elle demande à la Ville de veiller au maintien de la cohérence du front bâti du côté pair de la rue.

**Elle plaide dès lors pour le maintien de ces maisons de qualité et un programme d'occupation qui soit de nature à mettre en valeur leurs qualités architecturales et patrimoniales intrinsèques, aussi bien à l'intérieur qu'à l'extérieur.**

Veillez agréer, Monsieur, 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 Sybille Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : M. Sven De Bruycker