

Ville de BRUXELLES
Monsieur G. MICHIELS
Département Urbanisme
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6
B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 87B/11 (corr. M. W. Van Asch)
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.630/s.516
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

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

En réponse à votre lettre du 15 février 2012, en référence, reçue le 21 février, nous vous communiquons l'avis défavorable et les remarques formulées par notre Assemblée en sa séance du 7 mars 2012.

Ces remarques visent :

- la conservation du gabarit, des façades (y compris leur décor) et des éléments intérieurs qui présentent un intérêt patrimonial de l'immeuble d'angle (29, rue Bréderode),***
- la conservation et la restauration de la façade du n°36 rue de la Pépinière et d'un maximum de ses structures porteuses,***
- la reconstruction du n°40 de la rue de la Pépinière dans le respect de ses caractéristiques architecturales d'origine,***
- des modifications concernant la façade du nouvel immeuble projeté (27, rue Bréderode).***

La demande porte sur un ensemble d'immeubles néoclassiques qui se situent en face du Palais royal. Ils sont également compris, pour 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 2 avis de principe défavorables sur le projet lorsque les immeubles étaient la propriété de la Donation royale (avis du 22/09/04 et du 10/06/06).
- L'intérêt urbanistique et patrimonial de l'ensemble qu'ils forment a été souligné lors d'une visite organisée le 15/09/04, 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 a également été introduite par la DMS à laquelle la CRMS avait souscrit favorablement (avis du 16/02/05). 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 24/05/07. Ce permis n'a toutefois pas été mis en œuvre et les immeubles sont devenus depuis la propriété de la Fondation Roi Baudouin.
- Interrogée sur un projet amendé, la CRMS a émis, le 27/04/11, d'importantes remarques sur le projet jugé très interventionniste.

- Le 24/05/11, la Commission de concertation a émis un avis favorable sous une série de réserves. Celles-ci rencontrent en partie celles formulées par la CRMS.

Nouveau projet amendé du 19/12/2011

En réponse à l'avis de la Commission de concertation, le demandeur a revu son projet qui est à nouveau soumis à l'avis de la CRMS.

Alors qu'elle avait déjà critiqué le projet pour la lourdeur des interventions prévues dans un patrimoine digne d'intérêt et leur manque d'à propos urbanistique, la Commission constate que le projet amendé prévoit aujourd'hui la démolition complète des bâtiments existants (Bréderode 27-29 et Pépinière 36), et la reconstruction de leurs façades « à l'identique », le n°40 de la rue de la Pépinière étant déjà démoli.

Comme précédemment, les dérogations au RRU, sollicitées depuis le début du projet, restent très importantes (profondeur, hauteur, toiture, ventilation, etc.).

La démolition/reconstruction des immeubles est motivée par l'effondrement complet de l'immeuble rue de la Pépinière 40, la présence généralisée de mérule dans l'immeuble rue de la Pépinière 36, et l'aggravation de l'état structurel du bâtiment d'angle (29, rue Bréderode). A ce sujet, l'état préoccupant du bâtiment (29, Bréderode) n'est pas précisément documenté dans le dossier (pas d'étude de stabilité).

Le programme et les principales options du projet précédent restent inchangés :

- 29 rue Bréderode : démolition du bâtiment d'angle et construction d'un nouvel immeuble rehaussé d'1 niveau (R+3+TàV) avec façade construite à « l'identique » de l'existante ;
- 27 rue Bréderode : démolition du garage existant en intérieur d'îlot et construction d'un nouvel immeuble parallèle à la voirie (R+3+TàV) ;
- 21-23 rue Bréderode : modification de 2 studios existants en bureaux ;
- 36 rue de la Pépinière : démolition du bâtiment et construction d'un nouvel immeuble (R+3+TàV) avec façade construite à « l'identique » de l'existante ;
- 40 rue de la Pépinière : reconstruction de l'immeuble démoli (R+3+TàV) avec façade construite à « l'identique » de l'existante.

La Commission estime que l'avis qu'elle avait formulé en avril 2011 et qui portait alors sur la rénovation lourde des bâtiments reste pertinent, en particulier dans le cas de la démolition complète/reconstruction du 29 rue Bréderode. En effet, le projet entraîne de manière définitive et irréversible la perte de l'immeuble néoclassique le plus caractéristique du quartier, qui occupe une position stratégique en face du Palais royal, à l'angle de la place du Trône. La démolition de cet immeuble constituera une perte très dommageable pour l'histoire du quartier et son évolution urbanistique.

Par conséquent, la CRMS formule l'avis suivant :

Rue Bréderode 29 :

- la CRMS s'oppose fermement à la démolition de l'immeuble d'angle qui documente le mieux le contexte patrimonial et urbanistique en face du Palais royal, à l'angle de la place du Trône. 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.

La Commission demande de conserver l'immeuble dans son gabarit existant ainsi que la pente du toit actuelle (R+2+T). Elle demande de le restaurer dans le respect de sa typologie d'origine et de son organisation spatiale (voir ci-dessous).

- Elle s'oppose à l'ajout d'un niveau supplémentaire 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 témoigne précisément de l'échelle du quartier qui entourait le Palais royal.

- Elle demande aussi de conserver les façades existantes et de les restaurer, en ce compris les éléments décoratifs qui constituent l'intérêt de l'architecture néoclassique (ex : volets, bandeaux, garde-corps des baies et du balcon, encadrements ouvragés, corniche à modillons, lucarne à volutes, châssis de qualité en bois, etc.) et qui seraient définitivement perdus dans le projet.

- La CRMS demande de maintenir le dispositif spatial du rez-de-chaussée, en particulier le très bel escalier et le revêtement en mosaïque du sol.

- Enfin, elle demande de veiller à l'équilibre hygrothermique du bâtiment afin d'assurer sa bonne conservation dans l'avenir (respect des propriétés adiabatiques).

Rue de la Pépinière 36 et 40

- La CRMS demande de conserver au maximum et de restaurer la façade du n°36 et un maximum de ses structures porteuses.

- Elle demande que la reconstruction de la façade du n°40 soit réalisée en tenant compte de ses caractéristiques architecturales d'origine.

Rue Bréderode 27

- La CRMS souscrit à la démolition du garage et à la reconstruction de la 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 confèrent tout 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, pas de grande lucarne en toiture, etc.).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke); Ville de Bruxelles.