

Commune de SAINT-GILLES
Madame Cathy MARCUS
Bourgmestre f.f.
Place Maurice Van Meenen, 39
B – 1060 BRUXELLES

V/Réf : PU2011-159 4638
N/Réf : AVL/cc/SGL-2.250/s.517
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame la Bourgmestre,

Objet : SAINT-GILLES. Rue Américaine, 22-30. Remplacement d'une annexe par un immeuble double et transformation d'immeubles existants pour l'aménagement de nouveaux logements. Nouveaux plans.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Correspondante : Mme Cécile Germain)

En réponse à votre lettre du 28 février 2012 sous référence, réceptionnée le 15 mars, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 28 mars 2012, concernant le projet.

En effet, si le nouveau projet apporte des réponses partielles aux remarques qu'elle a formulées sur une version précédente (2009), l'impact urbanistique des interventions prévues en reconstruction comme en rénovation ne semble pas maîtrisé. Bien qu'il soit situé dans une zone de haute valeur patrimoniale de la Région et dans le périmètre de protection d'un bien reconnu comme patrimoine de l'humanité, le nouvel immeuble de logement dérogerait à plusieurs articles essentiels du RCUZ, portant sur la lecture globale et le rythme caractéristique des constructions dans la rue. Par ailleurs, la rénovation lourde des maisons sises aux n° 22 et 24 rue Américaine postule la destruction de leurs principales caractéristiques typologiques et spatiales dans ce contexte urbain sensible. Autoriser de telles opérations serait en encouragement à tirer un bénéfice conséquent d'une situation immobilière exceptionnelle sans restituer au monument la valeur que sa présence a ajouté à la scénographie urbaine. Ceci constituerait un précédent non seulement pour d'autres biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial mais aussi pour toutes des zones sensibles de la Région protégées par un règlement zoné.

1. Le contexte de la demande

Le projet qui fait l'objet de la présente demande est le troisième que la CRMS examine pour les n° 22 à 30 de la rue Américaine.

La demande porte sur la restructuration lourde de trois maisons (n° 22, 24 et 30) et la démolition de deux petits immeubles (les n° 26 et 28) en vue de reconstruire un immeuble résidentiel comprenant 12 appartements, une galerie d'art et 9 parkings en sous-sol.

L'intervention se situe en face ainsi que dans la zone de protection de l'ancienne habitation personnelle et de l'atelier de Victor Horta, qui abritent aujourd'hui le musée Horta, ensemble inscrit sur

la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco. Les biens qui font l'objet de la présente demande sont donc compris dans la zone de protection des bâtiments protégés au niveau régional mais aussi dans la zone tampon qui entoure le musée Horta et dans le périmètre du règlement d'urbanisme communal zoné « Hôtel de Ville ». La CRMS est dès lors particulièrement attentive au respect des contraintes patrimoniales liées au classement mais aussi aux contraintes urbanistiques qui visent à préserver un contexte cohérent à ces biens précieux.

2. La nouvelle demande et les réponses apportées aux remarques de la CRMS

En apportant des réponses ponctuelles à certaines des critiques formulées par la CRMS, la présente proposition se distingue par plusieurs points du premier projet (qui proposait des façades en acier Corten) auquel la CRMS s'était fortement opposée (avis du 08/04/2009). Une note accompagnant le projet en explique le parti.

Pour motiver l'écriture architecturale proposée, plus sobre que celle de la première proposition, la note insiste sur le dialogue (se démarquant d'une position de neutralité) entre le projet et le Musée ; il renvoie au concept de synergie (valorisant pour les deux ensembles).

Ainsi, de vastes baies et des terrasses en retrait seraient aménagées dans les n° 26 et 28, en vis-à-vis direct du Musée, qui répondraient aux larges baies le baignant aujourd'hui de lumière. Les pare-soleil en acier décoratif et les parois en acier perforé feraient référence, sans les pasticher, aux motifs organiques développés par Horta. Le revêtement des façades en acier Corten serait abandonné au profit de la pierre naturelle claire.

Bien que les n° 26 et 28 constituent un seul immeuble, une légère différence de texture des revêtements de façades et de niveaux des faîtes de toiture tenteraient de restituer le rythme du parcellaire. Par rapport au projet initial qui en comptait trois, le nouvel immeuble ne compterait plus que deux sous-sols (sur une profondeur double des parcelles riveraines et du musée Horta). Le niveau inférieur de la galerie est intitulé « entresol » mais il constitue en réalité un premier niveau de sous-sol, sous lequel est aménagé le parking.

Enfin, les interventions prévues aux n° 22 et 24 rue Américaine proposent le maintien d'une partie de la structure porteuse en maçonnerie des maisons en lieu et place de l'opération de façadisme prévue initialement.

3. La CRMS observe que, par rapport à la première demande, le projet a évolué sur plusieurs points :

a) Cette évolution est favorable pour ce qui concerne l'abandon de l'acier Corten, mais défavorable pour ce qui regarde la modénature de la nouvelle façade (disparition des bandeaux et de la corniche) et les hauteurs des niveaux qui interviennent de manière déterminante dans le rythme de la rue (voir ci-dessous). Ces éléments, respectés dans la première version, sont à présent perdus au profit d'un nombre d'étages plus important. La diminution du nombre de niveaux en sous-sol est insuffisante. Pour des raisons liées à l'importance du chantier, la CRMS déconseille une profondeur supérieure à un niveau.

b) L'évolution est également positive pour ce qui concerne le maintien d'une partie de la structure des maisons des n° 22 et 24 (essentiellement les murs mitoyens). Cependant, la typologie caractéristique de ces maisons serait entièrement gommée à partir du bel étage actuel par une redistribution spatiale complète :

- aménagement d'une cuisine et d'une salle de bain dans la grande pièce centrale du bel étage, postulant la disparition des cages d'escalier et la perte de l'intérêt spatial de l'entrée à rue conservée ;

- suppression complète des deux cages d'escalier qui mènent du bel étage vers les combles au profit de l'aménagement d'appartements horizontaux.

Les maisons des n° 22 et 24 perdraient donc leur autonomie – sauf accès au bel étage à partir de la rue. A partir du premier étage actuel, elles seraient distribuées via les cages d'ascenseur et d'escalier du nouvel immeuble.

L'intérêt spatial du n° 30 est toujours hypothéqué par la présence d'une énorme gaine dans la pièce centrale de la maison.

Par ailleurs, la colonisation des toitures des n° 22-24 et 30 par l'ajout de grands velux et de panneaux solaires n'est pas acceptable. Le Musée Horta (visité de fond en comble par le public) donnera une vue directe sur ces appendices. Or, le chauffage de l'eau de la piscine pourrait être résolu par des panneaux placés ailleurs (sur le grand terrain arrière par exemple), les salles de bain pourraient être éclairées et ventilées par l'équivalent d'une tabatière, pour le n°30 et d'une fenêtre vers l'arrière pour le n°22.

c) Enfin, les multiples dérogations du projet par rapport au Règlement communal d'Urbanisme zoné (RCUZ) sont particulièrement inacceptables dans le contexte d'une intervention à réaliser face à un bien qui est précisément considéré comme patrimoine de l'humanité.

4. Le règlement zoné « Hôtel de Ville » et la protection du patrimoine

La CRMS rappelle que ce règlement zoné a tout spécialement été adopté par la commune pour préserver le caractère patrimonial très homogène et cohérent de plusieurs quartiers édifiés au tournant du XXe siècle autour de l'Hôtel communal, en style éclectique et Art nouveau, pour une clientèle constituée par l'émergence d'une nouvelle bourgeoisie et de nombreux artistes. Au départ, la chaussée de Charleroi devait limiter l'emprise de ce règlement baptisé « Hôtel de Ville ». Toutefois, sa superficie a judicieusement été étendue au tissu urbain qui donne tout son sens au Musée Horta – un des joyaux de l'Art nouveau, propriété communale, dont le succès est reconnu de longue date au plan international.

C'est dans l'objectif de protéger le contexte de cet édifice en particulier et celui de plusieurs autres maisons classées dans ce périmètre que le RCUZ énonce des principes simples pour guider toute intervention contemporaine permettant la réappropriation des maisons, leur division, leur transformation ou la reconstruction de certaines parcelles.

Or, en plus de déroger à plusieurs articles du Titre I et du Titre II du RRU, le projet soumis à l'avis de la CRMS est en dérogation par rapport à 13 articles du Règlement communal d'Urbanisme zoné. **Si l'on peut éventuellement accepter les dérogations permettant une meilleure adaptation aux particularités du contexte précis (ce qui semble être le cas des demandes de dérogations au RRU), il n'en va évidemment pas de même pour celles qui résultent de la volonté délibérée de ne pas s'adapter à ces particularités, clairement énumérées dans le RCUZ « Quartier Hôtel de Ville ».**

Parmi les plus importantes dont il faut se préoccuper ici, la CRMS en retient plusieurs qui concernent la lecture urbanistique globale des interventions proposées : lignes de bandeaux et de corniches, hauteur des étages, alignement des baies dans une même travée, alignement des lucarnes sur les baies, revêtement de toitures.

La Commission déconseille fermement d'accorder de telles dérogations dans un contexte bâti caractérisé par une très belle homogénéité, en vis-à-vis direct du Musée Horta.

Il s'agit plus précisément des manquements aux articles suivants du RCUZ :

Art. 8 Les niveaux des bâtiments n°s 26 et 28 ne sont pas déterminés par ceux des constructions riveraines (comme c'était le cas dans la première version du projet). Ces niveaux ne présentent pas non plus de hauteurs dégressives à partir du rez-de-chaussée.

Art. 9 Dans une même travée, les baies des façades des n°s 26 et 28 ne sont pas alignées les unes sur les autres.

Art. 13 La couverture de la toiture des n°s 26 et 28 n'est ni en tuiles, ni en ardoises : elle est constituée par le prolongement ininterrompu du revêtement de façade. Elle se distingue dès lors spécialement du revêtement des toitures voisines.

Art. 22 La fenêtre de toit du n° 22 n'est pas axée sur les baies de façade.

Art. 24 § 1° Les n° 26 et 28 ne sont pas couronnés par une corniche telle que décrite dans cet article (matériaux distinct du revêtement principal, profil mouluré marqué). L'effet de masse formé par la continuité façade/toiture rompt complètement la perception générale de la rue Américaine.

Par ailleurs, le projet ne prend pas en compte non plus d'autres articles de ce règlement, auxquels il convient pourtant d'apporter une réponse attentive dans une zone de protection aussi sensible que celle qui entoure un bien désigné comme patrimoine de l'humanité.

C'est, notamment, le cas des articles qui portent sur le traitement des menuiseries de façade et vitrines, des garde-corps ainsi que des portes d'entrées et de garage (Art. 15, 16, 18, 19, 20, 25)

5. Conclusion

Pour ces différents arguments, la CRMS émet un avis négatif sur la présente demande de permis. Elle ne pense pas que, face à un bâtiment exceptionnel, il est indispensable de composer une autre exception, contemporaine cette fois. La réalisation d'un nouveau complexe de logements en face du musée Horta ne peut faire fi des règlements qui ont été rédigés en grande partie pour préserver un contexte cohérent à l'un des ensembles-phares de la production de Victor Horta. La Commission considère également que les interventions prévues dans les maisons n^{os} 22 et 24 et, notamment, l'assujettissement définitif de ces constructions à l'immeuble neuf, ne sont pas pertinentes. Non seulement elles seraient disproportionnées par rapport aux bénéfices escomptés en termes de qualité spatiale mais elles enlèveraient tout leur sens aux façades maintenues. Sous peine d'être interprétées comme un modèle à généraliser dans des zones moins sensibles que celle qui nous occupe, de telles interventions ne peuvent pas être encouragées aux abords d'un bien qui a acquis une telle renommée au plan international.

Veuillez agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ
- A.A.T.L. – D.U. : Mme S. BUELINCKX