

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

V/Réf : 12R/2012
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2294/s.518
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard du Régent, 35 / rue de la Loi, 11-13. Démolition et reconstruction d'un immeuble de bureaux.
(Dossier traité par : Mme M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 5 avril 2012 sous référence, réceptionnée le 11 avril, nous vous communiquons ***l'avis fermement défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 18 avril 2012, concernant le projet. ***Celui-ci est motivé par le fait que :***

- ***Le parti architectural qui caractérise l'immeuble projeté n'est pas favorable à la mise en valeur de l'hôtel Brugmann classé ni de l'îlot qui figure parmi les plus remarquables du quartier royal ;***
- ***Le projet ferait disparaître un immeuble présentant des qualités indéniables, à savoir un prestigieux et imposant hôtel de maître néoclassique de 1843, transformé et surhaussé assez judicieusement dans les années 50 dans le but de conserver des d'éléments d'origine significatifs (intérieurs et extérieurs), de les compléter par de nouveaux aménagements soignés et de garantir une bonne intégration de l'immeuble dans les alignements du boulevard du Régent (hôtel Brugmann classé mitoyen) et de la rue de la Loi (ensemble néoclassique de grande qualité);***
- ***Le projet détruirait la symétrie et la cohérence qui caractérise actuellement l'ensemble formé par l'immeuble concerné et celui qui lui répond sur l'angle opposé, au n° 36 du boulevard, avec lequel il constitue une véritable porte de ville à l'entrée du pentagone vers le quartier du parc de Bruxelles;***
- ***Le projet de démolition semble en grande partie motivé par l'aménagement de deux niveaux de parking en sous-sol dont l'entrée est prévue en mitoyenneté avec l'ancien hôtel Brugmann, ce qui n'est pas valorisant pour cet édifice exceptionnel, classé comme monument.***
- ***Le projet déroge à de nombreuses réglementations urbanistiques en vigueur et ces dérogations ne constituent en rien une amélioration de la situation existante.***

Contexte

L'immeuble concerné par la demande est mitoyen de l'hôtel Brugmann classé comme monument par arrêté du 28/01/1993 ainsi qu'à l'immeuble sis rue de la Loi, 9 / angle rue Ducale, inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles.

Il appartient à un des îlots les plus exceptionnels du quartier du parc de Bruxelles et occupe un emplacement urbanistique particulièrement stratégique, à l'articulation du centre historique avec le boulevard de petite la ceinture et le quartier Léopold – aujourd'hui Quartier européen.

Il s'agit d'un immeuble de 6 niveaux hors sol + 1 niveau de cave. Il résulte de la transformation, dans les années 50, d'un imposant hôtel de maître néoclassique construit en 1843.

Cette transformation fut qualitative et a été réalisée dans le souci de préserver au maximum les éléments les plus intéressants de l'hôtel de maître et de continuer à garantir sa bonne intégration dans les alignements du boulevard du Régent et de la rue de la Loi. Il s'agit, en effet, de façades en pierre dont la composition rappelle, de manière simplifiée, celle des immeubles néoclassiques environnants. Elles comportent encore bon nombre d'éléments d'origine : entablements rythmant la façade, encadrements de fenêtres ouvragés et balcons en pierre, lions en pierre sculptés encadrant l'entrée, grilles de clôture délimitant l'avant de la propriété, etc. A l'intérieur, de très beaux salons néoclassiques avec lambris, plafonds moulurés, etc.) ont également été intégralement conservés et côtoient des aménagements datant des années 50 fort soignés (parements en travertin (?), vitraux, etc.). Le projet entraînerait la disparition totale de tous ces éléments.

Projet

En effet, le projet prévoit la démolition intégrale de l'immeuble existant, fondations comprises, en vue de reconstruire un nouvel immeuble de 8 niveaux hors sol (soit deux étages supplémentaires par rapport à la situation actuelle) de hauteur nettement plus réduite que ceux de l'immeuble existant si bien que le gabarit resterait inchangé. Deux niveaux de parking en sous-sol sont également prévus dont la rampe d'accès, localisée sur le boulevard du Régent, longerait l'hôtel Brugmann classé.

Les matériaux envisagés – béton architectonique et châssis en alu pour l'essentiel – ainsi que le rythme et les dimensions des ouvertures seraient en totale rupture avec l'expression architecturale et le parti de composition adopté par les immeubles voisins et mitoyens.

Avis de la CRMS

En remarque préalable, la Commission regrette que le dossier qui lui a été communiqué ne comporte ni les simulations de situation projetée – qui ont été fournies à la Direction de l'Urbanisme régional – ni une note descriptive du projet, ni une documentation plus fournie de l'immeuble (photos, informations sur l'hôtel de maître d'origine partiellement conservé et sur les transformations des années 50). Les documents qui lui ont été fournis permettent cependant d'évaluer le projet et elle a complété l'information par une visite sur place.

a) Impact sur l'îlot et l'hôtel Brugmann classé

Contrairement à l'immeuble existant qui affiche une composition basée des proportions traditionnelles et qui assure une continuité par rapport aux immeubles historiques voisins, la construction projetée ferait table rase de ces aspects favorables à la cohérence du tissu urbain existant pour affirmer une expression volontairement étrangère à ce qui l'entoure. Ce parti ne serait en rien valorisant pour l'hôtel Brugmann classé qui lui est mitoyen ni pour l'îlot qui perdrait, de ce fait, sa cohérence et sa continuité actuelles. Cette rupture serait également fort marquée par rapport à l'immeuble de Guimard, sis au n°9 de la rue Ducale, qui lui est mitoyen au niveau de la rue de la Loi, et qui fait partie de l'ensemble néoclassique exceptionnel qui entoure le parc de Bruxelles.

Il convient par ailleurs de souligner que le projet prévoit d'installer l'accès du parking contre l'hôtel Brugmann, ce qui ne contribuera pas à la mise en valeur de ce dernier.

b) Impact sur l'entrée vers le centre-ville

Bien qu'ils ne soient pas rigoureusement symétriques, ***l'immeuble actuel constitue avec celui situé sur l'angle opposé, au n°36 du boulevard, un ensemble particulièrement cohérent et homogène formant une porte de ville visuellement solide et qualitative vers le quartier prestigieux du parc de Bruxelles et le centre historique.***

Cette homogénéité émane entre autres des gabarits, de la similarité des matériaux employés, de leur teinte et du type de composition assez similaire qui caractérise les façades. Cette harmonie fait pendant à celle qui lui répond, de l'autre côté de l'îlot, au niveau des deux immeubles néoclassiques sis aux n°9 et 18 de la rue Ducale dus à Guimard et qui sont, eux, parfaitement symétriques).

Le projet romprait radicalement et fort malheureusement la cohérence architecturale actuelle de cette entrée de ville, tant au niveau des matériaux utilisés que du point de vue du rythme des pleins et des vides ainsi que de l'expression architecturale, ce qui affaiblirait sensiblement la force et l'attractivité de cette entrée dans la ville ancienne.

3) Démolition d'un immeuble présentant des qualités

Outre les qualités de l'immeuble existant mentionnées ci-dessus et concernant sa bonne intégration dans le tissu urbain existant, il faut rappeler qu'il comporte encore de nombreux éléments intéressants de l'hôtel de maître de 1843 (cf. ci-dessus).

En plus des éléments en pierre sculptée visibles en façade, une visite de l'immeuble a pu confirmer la qualité des salons d'époque toujours présents à l'intérieur mais aussi des aménagements des années 50 qui sont particulièrement soignés tant au niveau des matériaux utilisés que de la mise en œuvre (pierre, vitraux).

Il serait regrettable de faire table rase de tous ces éléments dont ceux de 1843 qui ont, par chance, été précieusement conservés lors des transformations des années 50.

4) Dérogations

Enfin, la mauvaise intégration du nouvel immeuble dans le tissu construit existant exigerait **un nombre important de dérogations aux réglementations urbanistiques en vigueur** : profondeur de construction, profil de toiture côté boulevard du Régent, hauteur de façade et profil de toiture côté rue de la Loi, construction de la totalité de la parcelle sans maintien d'une zone perméable, aménagement de la zone de recul, etc. Ces dérogations porteraient préjudice aux immeubles anciens de grande qualité qui constituent le contexte dans lequel s'insérerait la nouvelle construction.

En raison des arguments énoncés ci-dessus, la Commission décourage très fermement le projet et plaide pour le maintien de l'immeuble existant.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

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