

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

V/Réf : 52L/2012
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1917 /s.524
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Place de Louvain, 4 / angle Treurenberg, 16. Rénovation d'un complexe de bureau.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : O. Bouchenak)

En réponse à votre lettre du 27 juillet 2012 sous référence, réceptionnée le 31 juillet, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée, en séance du 22 août 2012, concernant le projet.

L'immeuble occupe un emplacement de choix dans le tissu urbain, en contrebas de la rue Royale, à l'articulation de la ville haute et de la cathédrale. Ni la nouvelle répartition des gabarits prévue sur le Treurenberg, ni la complication des nouvelles façades en métal ne joueront en faveur de la cohérence de la ville ancienne. La démolition/reconstruction prévue nécessitera des interventions extrêmement lourdes, dont l'impact sur ce morceau de ville fragile semble sous-évalué, en particulier pour ce qui concerne la réalisation d'un 3^e niveau de sous-sol et les travaux à proximité des vestiges de l'enceinte. La remise en valeur d'une portion de celle-ci, signalée comme un des objectifs du projet, reste sommaire en l'état actuel et soulève nombre de questions détaillées ci-dessous. En fait, le dossier semble encore à l'état d'avant-projet. Il nécessite un complément d'étude qui intègre les remarques formulées ci-dessous et une coordination entre les différents acteurs concernés

La demande porte sur la démolition / reconstruction d'un immeuble de bureau datant des années 1950. Un des objectifs du nouveau projet serait de dégager le mur d'enceinte qui prolonge la tour du Pléban, ce qui mérite considération. ***Toutefois le projet pose de très nombreuses questions au sujet desquelles il convient de poursuivre l'étude, que ce soit du point de vue urbanistique ou du point de vue archéologique.*** Il est à noter que certaines de ces questions ont déjà été évoquées par la CRMS lors de la réunion qui s'est tenue le 21 mars 2012 en présence du commanditaire et de l'auteur de projet. Le dossier de demande de permis ne semble pas y répondre.

D'un point de vue urbanistique :

- l'ampleur des travaux (que la CRMS avait déjà soulignée dans son avis sur un projet précédent, portant non pas sur la démolition/reconstruction mais sur la transformation lourde de l'immeuble existant) ne semble pas avoir fait l'objet d'une évaluation précise. Quelles seront les conséquences des travaux sur le tissu urbain en forte pente du Treurenberg et sur ses constructions fragiles dont certaines sont protégées ou récemment restaurées? Il convient d'évaluer les nuisances du chantier sous cet angle et de les réduire au maximum en revoyant le programme à la baisse (ne pas creuser un 3^e niveau de parking).
- Aujourd'hui, côté Treurenberg, les façades minérales de l'immeuble existant reprennent le gabarit du tissu urbain mitoyen (immeubles avec noyau ancien qui ont fait l'objet d'une réhabilitation récente) jusqu'à l'angle avec la place de Louvain qui présente une rupture de gabarit. Cette gestion des volumes avait le mérite de soutenir la cohérence du tissu ancien dans ce morceau de ville très fragilisé. Le projet actuel ne présente plus cette caractéristique qui paraît essentielle à la CRMS car l'immeuble occupe un emplacement stratégique à l'articulation de la rue Royale et de la cathédrale Saints Michel et Gudule.
- Très en vue depuis la rue Royale, l'immeuble actuel se caractérise par des façades minérales et une fenestration régulière. Le rez-de-chaussée était initialement dévolu aux commerces. Le nouvel immeuble présente des façades métalliques, à l'architecture compliquée (nombreux ressauts et retraits, ordre monumental des deux derniers niveaux) et dont le rez-de-chaussée est exclusivement réservé au bureau. Une plus grande sobriété serait la bienvenue compte tenu de l'impact de la nouvelle construction sur la rue Royale. Une réflexion doit également être menée sur les rez-de-chaussée et le passage (ou l'échappée) créés vers le mur d'enceinte (voir ci-dessous).
- Si la mise en valeur de la courtine constitue un des objectifs du projet, il convient d'étudier une scénographie appropriée. Pour l'instant, une étroite brèche (4,50 m) est ménagée dans le front bâti à hauteur du mitoyen de l'immeuble situé en contrebas, hors alignement, et décoré d'une BD.
 - o Pourquoi cette brèche est-elle amputée côté Treurenberg par un porte-à-faux de l'étage + 2 du nouvel immeuble ? Quelle sera la lisibilité réelle de la courtine depuis la rue ?
 - o Le dispositif proposé prévoit de dégager le mur pignon avec BD sur toute la profondeur de la parcelle. Quel traitement a-t-on prévu de réserver à ce mur mitoyen aveugle qui bordera le nouveau passage et cadrera la vue?
 - o La BD conserve-t-elle une pertinence dans ce tout nouveau contexte urbanistique ?
 - o La cour qui sépare la courtine du nouvel immeuble est prévue en contrebas du passage vers le Treurenberg (cour anglaise pour éclairer naturellement un niveau de sous-sol) ce qui augmente encore son étroitesse par rapport aux gabarits de l'enceinte et de l'immeuble. La cour doit demeurer de plain pied avec le Treurenberg (comme à l'origine : voir ci-dessous) à la fois pour conserver l'échelle réelle du mur et ne pas déstabiliser les vestiges.

D'un point de vue archéologique :

- Un recul de 4,50 m serait aménagé entre la nouvelle aile de l'immeuble de bureau et le mur d'enceinte. Le démontage de la construction actuelle doit faire l'objet d'un protocole détaillé, à établir en collaboration avec la cellule archéologique de la DMS. Cette dernière devrait aussi assurer le suivi archéologique du chantier.
- Un projet de restauration du mur de courtine (dont on ne connaît pas l'état) devra impérativement accompagner le projet de reconstruction car le démontage des structures actuelles occasionnera certainement des dégâts. Cette phase est-elle bien prévue dans l'entreprise. Son coût a-t-il été estimé ? Sur base de quoi ? Qui le prendra en charge ? Comment sera organisée la coordination entre les différentes parties concernées (demandeur, Ville de Bruxelles, Compagnie immobilière et foncière du Bois Sauvage).
- A l'origine, le sol au pied de la courtine était de plain-pied avec le Treurenberg. Or, pour éclairer un niveau supplémentaire en sous-sol (cour anglaise) le projet prévoit de dégager les arcs de fondation du mur, ce qui n'a pas de sens (la perception est faussée) et risque surtout de fragiliser inutilement les vestiges.
- L'aménagement de la brèche créée entre l'enceinte et l'immeuble doit faire l'objet d'une étude précise, réalisée en collaboration avec la DMS, compte tenu des vues et perspectives (voir ci-dessus) et des découvertes archéologiques éventuelles ;

- Dans la façade de l'immeuble existant, à l'angle de la rue et de la place, est insérée une niche baroque avec statue mariale. Il conviendrait de la maintenir visible depuis l'espace public, de la mettre en valeur et de lui redonner sens, compte tenu de son origine historique.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-président

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