

COMMUNE DE FOREST
Service de l'Urbanisme
Rue du Curé, 2
1190 BRUXELLES

V/Réf : pu25265
N/Réf. : AVL/ah/FRT-2.66/s.542
Annexe : 1 dossier comprenant 10 plans

Bruxelles, le

Monsieur, Madame,

Objet : FOREST. Chaussée de Bruxelles, 1 à 5 / angle rue J.B. Vanpé. Demande de permis d'urbanisme portant sur la construction d'un nouvel immeuble donnant dans la rue Vanpé ainsi que sur l'augmentation du volume du bâtiment d'angle pour la réalisation de 9 logements.

En réponse à votre courrier du 27 août 2013 sous référence, réceptionné le 29 août, nous vous communiquons les **remarques** formulées par la CRMS en sa séance du 11 septembre 2013 concernant l'objet susmentionné.

La Commission ne s'oppose pas au surhaussement et à l'extension du bâtiment concerné mais demande de :

- préalablement aux travaux, documenter la construction existante, œuvre moderniste à grande valeur patrimoniale due à l'architecte R. Pringiers,
- prévoir un traitement plus clair pour le surhaussement de l'angle ainsi qu'un recul constant par rapport aux deux façades,
- conserver le rythme spécifique des fenêtres au premier étage de la rue Vanpé,
- améliorer l'expression de l'entrée aux logements donnant sur la chaussée de Bruxelles,
- conserver l'immeuble de retour (2 niveaux) et le surhausser en conservant le bandeau horizontal du bas et en adoptant une expression plus neutre qui mette en valeur l'immeuble d'origine.

La demande

Elle concerne l'immeuble qui forme l'angle de la chaussée de Bruxelles avec la rue Jean-Baptiste Vanpé, compris dans la zone de protection de l'abbaye de Forest. Réalisé vers 1932 en style moderniste, il abritait originellement une succursale de la maison du Peuple. Il s'agit d'une réalisation tardive de l'architecte Richard Pringiers (1869-1937), ancien collaborateur de Victor Horta, qui est également l'auteur du bâtiment de la Prévoyance Sociale sis square de l'Aviation à Anderlecht et du bâtiment des Presses socialistes situé rue des Sables à Bruxelles, tous deux classés.

Les caractéristiques formelles, matérielles et chromatiques du bâtiment d'angle en question s'inscrivent pleinement dans le courant architectural de l'entre-deux-guerres. L'immeuble se compose d'un volume d'angle de R+2 avec un retour vers la rue Vanpé de R+1. Il se démarque par son horizontalité prononcée qui est accentuée par l'alternance des lits de briques (appareillage hollandais et jeu de couleurs) avec des bandeaux recouverts d'enduit clair. Outre le fait qu'il présente une valeur architecturale incontestable, l'immeuble occupe sur le plan urbanistique un endroit stratégique du point de vue des axes et des perspectives.

L'immeuble a fait l'objet d'une première rénovation vers 2002. Le projet actuel consiste en la rénovation lourde du bâtiment d'angle proprement-dit – occupé au rez-de-chaussée par une pharmacie – avec rehausse de deux niveaux. L'immeuble de retour serait remplacé par une nouvelle construction de cinq niveaux. La pharmacie s'étendrait sur l'ensemble du rez-de-chaussée tandis que 9 logements seraient aménagés aux étages. Ils seraient desservis par une entrée commune aux deux immeubles donnant vers la chaussée de Bruxelles.

Remarques formulées sur le projet par la CRMS

A. Intervention sur l'immeuble d'angle de Pringiers

En raison de son importante valeur patrimoniale, la Commission préconise de soigneusement documenter la construction existante dans le cadre de la présente demande. On réalisera un relevé ainsi qu'un reportage photographique préalable aux travaux, à déposer à la Commune ainsi qu'à la Direction des Monuments et des Sites (service Inventaire).

De manière générale, le principe d'augmenter le gabarit n'entraîne pas de remarques particulières et le projet n'aura pas d'incidence sur l'abbaye classée. Pour ce qui concerne la perception depuis la place St-Denis, le projet est également envisageable **à condition d'améliorer la volumétrie et l'expression de la rehausse proposée. On organisera un recul constant par rapport aux deux façades d'angle de manière à respecter la composition symétrique de l'immeuble. L'usage d'un revêtement clair pour le nouveau volume est également recommandé** (zinc gris clair par exemple).

Sur le plan architectural, **il convient d'améliorer l'expression architecturale de l'entrée aux logements, située à l'extrémité gauche de la façade de la chaussée de Bruxelles**. Selon les plans, les logements seraient accessibles par une porte étroite dont le traitement confidentiel ne correspond pas au statut de l'immeuble (prévoir une entrée plus importante donnant sur un hall d'entrée). Dans la rue Vanpé, **le rythme spécifique des fenêtres du premier étage devra être conservé car il fait partie intégrante de la composition originelle de Pringiers**.

B. Nouvelle construction

La nouvelle construction remplacerait le volume bas de l'immeuble de Pringiers donnant dans la rue Vanpé. Bien qu'il ne disposerait pas d'une entrée séparée et que les appartements s'étendraient sur les deux constructions, le nouvel immeuble se présente en façade comme une entité indépendante. Sans se prononcer sur la qualité architecturale de cette construction, la Commission estime que cette option dévalorise le bâtiment d'angle. Elle préconise d'en **respecter le principe de composition, plus particulièrement, le bandeau horizontal qui marque le registre inférieur sur toute la parcelle. Elle demande de conserver les deux niveaux inférieurs du bâtiment de retour qui pourrait être surhaussé en adoptant une expression plus neutre mettant davantage en valeur l'immeuble de Pringiers**. Elle déconseille aussi le bandeau vert qui semble envisagé comme enseigne pour la pharmacie sur l'ensemble du rez-de-chaussée.

Pour ce qui concerne les autres aspects de la demande, tels le programme, les gabarits et la (sur-)occupation de la parcelle, ils relèvent d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial. A cet égard, la Commission plaide pour le respect strict des prescriptions du RRU en la matière et elle attire l'attention sur l'aspect fort imbriqué des plans qui ne garantissent pas une qualité satisfaisant de logements et méritent d'être améliorés.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : D.M.S. : S. PLOMPEN, et par mail à H. Lelièvre, P. Piereuse, M. Vanhaelen, M. Muret, N ; De Saeger et L. Leirens
D.U. : Mme Véronique HENRY