

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

V/Réf : 31T/13
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.905-2.1505/s.547
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Place du Trône, 1 (arch. M. Polak / R. Théry) / Boulevard du Régent, 1-8 (arch. Wybauw), rue de la Pépinière. Projet Axa-Trône : Transformation de 3 immeubles de bureau avec démolition/reconstruction d'un des immeubles et surhaussement
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : Magali Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 29 novembre 2013 sous référence, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 18 décembre 2013, concernant le projet.

Contexte et demande

La demande concerne 3 immeubles dénommés « Trône », « Régent 1 » et « Régent 2 », totalisant 35.305 m² de bureaux, ancien site Electrobel actuellement occupé par GDF Suez. Les immeubles sont connectés les uns aux autres au moyen de sas de manière à former une seule entité occupée par un même utilisateur.

L'immeuble « Trône » est un bâtiment exceptionnel tant du point de vue patrimonial qu'architectural construit par les architectes M. Polak et R. Théry, en 1929-30 en style Beaux-Arts et inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles.

Il s'agit d'un bâtiment monumental qui compte parmi les plus emblématiques de la ville de par son extraordinaire visibilité due au dégagement dont il bénéficie, place du Trône, qui en fait l'un des immeubles les plus vus de Bruxelles mais également de par la localisation particulièrement stratégique qu'il occupe, en plein cœur du quartier royal et au départ d'un axe structurant reliant ce quartier au boulevard Général Jacques. Sa conception est étroitement liée à sa localisation, entre le Palais royal tout proche, dont il a emprunté le style Beaux-Arts, et les anciennes Ecuries royales ainsi qu'à proximité directe des hôtels de maîtres qui occupaient autrefois la rue de la Pépinière et l'ensemble du quartier de la porte de Namur (malheureusement aujourd'hui démolis pour la plupart).

L'immeuble est, en outre, localisé dans la zone de protection du Palais des Académie et de son jardin, classés par A.R. du 10/10/2001 comme monument et comme site.

Occupant la partie médiane du complexe, le « Régent 1 » a, quant à lui, été réalisé en 1962-64 par Jacques Wybauw dans un style fonctionnaliste rigoureux très représentatif de l'architecte. Il est également inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles. Sa façade rideau a été renouvelée mais sa structure et ses qualités spatiales et organisationnelles semblent jusqu'à présent avoir été préservées.

Le « Régent 2 » qui forme l'autre extrémité du complexe, est, pour sa part, mitoyen d'un des deux immeubles d'angle de la porte de Namur, dus à l'arch. A.J.J. Payen et classés comme ensemble par A.R. du 02/04/1998.

Le groupe AXA souhaite faire de ce complexe son nouveau siège social.

Le projet de reconversion du site prévoit, dans ce cadre, la transformation des immeubles Trône (Electrobel) et Régent 2 et leur surhaussement ainsi que la démolition/reconstruction de l'immeuble de

Wybauw de manière à améliorer la performance énergétique de l'ensemble (afin de le rendre « passif »), ce qui implique notamment de remplacer toutes les techniques et d'intervenir lourdement sur l'enveloppe. Le projet vise également à adapter l'organisation spatiale et fonctionnelle des immeubles au nouveau concept de travail développé par la firme (NWOW) et à améliorer la connexion entre les bâtiments dont l'image unitaire serait renforcée par une résille en inox se développant sur les trois façades à rue et reprenant le logo AXA.

Avis de la CRMS

La CRMS est fermement défavorable au projet qui lèse gravement les qualités patrimoniales et architecturales du site concerné – qu'il s'agisse de l'immeuble de Polak/Théry inadéquatement transformé et surhaussé, de l'immeuble de Wybauw entièrement démoli ou encore de l'immeuble d'angle de la Porte de Namur (de A.J.J. Payen), « écrasé » par la nouvelle élévation du Régent 2 (cf. ci-dessous).

Le projet n'est pas davantage acceptable sur le plan urbanistique de par le hors d'échelle très brutal qu'il introduirait à l'un des endroits les plus stratégiques de la ville en créant un complexe unifié de 145 m de long sous une toiture unique et déployant, sur toute sa longueur, une enseigne gigantesque recouvrant 2/3 des façades sur le boulevard du Régent.

Le souci de performance énergétique qui motive en grande partie le déménagement de la firme hors des locaux actuels et les démolitions/reconstructions prévues par le projet constituent, en outre, un réel paradoxe en regard du gaspillage énergétique colossal qui résultera précisément des démolitions/reconstructions projetées et qui semblent en grande partie injustifiées : les bâtiments sont tout à fait reconvertibles et améliorables sur le plan thermique sans nécessiter les interventions radicales et destructrices prévues. En réalité, le projet relève moins d'un concept urbain que d'une opération de communication en un lieu très stratégique des boulevard de la petite ceinture.

1. Aspect patrimonial

a) Immeuble Trône

Le projet est extrêmement pénalisant et dénaturant pour l'immeuble Trône.

Celui-ci se compose de 4 ailes symétriques entourant une cour centrale, initialement ouverte mais récemment couverte d'une verrière au niveau du rez-de-chaussée. De type R+3+T, sa toiture mansardée abrite 3 niveaux et compte une double rangée de lucarnes. Elle est ponctuée de 4 grandes cheminées du côté de la place du Trône.

Dans le projet, la taille de l'atrium central serait réduite de manière à ajouter des surfaces de bureaux du côté de l'aile Régent qui recevrait, côté cour, une nouvelle façade entièrement vitrée, rompant totalement la symétrie actuelle, très caractéristique, des façades sur cour. Cette dernière serait couverte, sur la totalité de sa hauteur, par un lanterneau située à 1,50 m au-dessus du niveau de la toiture.

En ce qui concerne la toiture, les pans mansardés deviendraient factices, avec une rangée de fausses lucarnes étant donné que les deux derniers niveaux seraient fermés en retrait, par de nouvelles parois verticales en verre et que des terrasses seraient dégagées entre ces nouvelles parois et les faux pans de toiture. Le dernier niveau vitré, surhaussé, dépasserait des faux pans de toiture et serait couvert d'une casquette saillante. Les cheminées très caractéristiques seraient supprimées et un bandeau de résille en inox destinée à unifier les 3 immeubles prendrait place devant le dernier niveau de toiture, côté Régent.

La Commission est très fermement opposée à ces transformations qui sont sans fondement et sans utilité apparente mais très lourdes de conséquences sur le plan patrimonial. Le traitement de la toiture (dont les pans factices et le lanterneau saillant) est profondément dénaturant pour l'immeuble et pour la perception que l'on aura notamment de sa face la plus exposée à la vue, côté place du Trône. Elle ne peut que le décourager et réclamer que cet immeuble remarquable et emblématique du quartier royal soit strictement conservé tel quel. La toiture doit impérativement conserver son aspect et sa cohérence actuels (y compris les cheminées).

b) Immeuble Régent 1

Jacques Wybauw a développé une architecture fonctionnaliste minimaliste caractérisée par des espaces qualitatifs très étudiés. L'immeuble a été rhabillé (date ?) mais sa structure d'origine semble

intacte. **La CRMS estime déplorable de démolir un immeuble de cette qualité, d'autant que l'activité qui y est projetée reste inchangée. Elle préconise dès lors sa conservation et sa réutilisation par ses nouveaux occupants.**

c) Immeuble de Payen

La suppression du retrait latéral des deux derniers étages du Régent 2 et le remplacement de sa toiture à 4 pans existante au profit d'une élévation droite sur le pignon et d'une toiture plate auront pour effet d'enclaver littéralement l'immeuble d'angle de la porte de Namur dû à Payen (classé comme ensemble) entre deux pignons hauts et droits (rue de Namur, 82-80 et Régent 2), faisant perdre son échelle au bien classé. **Dans ce sens, le projet ne constitue pas une amélioration de la situation existante dont le principal mérite est d'atténuer la différence d'échelle avec l'immeuble classé par les retraits successifs qui caractérise le Régent 2. La Commission décourage donc la transformation du pignon latéral gauche du Régent 2 tel que projeté.**

2. Impact urbanistique

Bien que les 3 immeubles concernés fonctionnent déjà aujourd'hui comme une seule entité, ils ont conservés leur identité propre et leur individualité du point de vue architectural : on identifie 3 bâtiments distincts, avec leur toiture propre, ayant une largeur de façade déjà très imposante (environ 50 m chacun) mais encore à la limite de l'acceptable pour ce quartier toujours composé, en grande partie, d'hôtels de maîtres et de maisons bruxelloises (rue de Namur, boulevard de Waterloo) ou d'immeubles plus récents qui ont calqué leur composition sur le modèle néoclassique (rue de la Pépinière). Le projet abolirait la séquence des 3 immeubles actuelle en faveur d'un bloc solidarisé sous une toiture commune et derrière un écran continu – résille en inox évoquant le logo de la firme – conférant au complexe une monumentalité hors proportion par rapport au quartier dans lequel il est situé.

La CRMS est opposée à cette approche mégalomane et demande de conserver une échelle d'intervention qui soit identique à l'existante (déjà très importante). Elle est défavorable au principe d'unifier les 3 immeubles derrière un écran commun et au parti de faire de cette façade une enseigne géante. Elle demande de renoncer à cette approche qui nie la trame urbaine de ce quartier et qui s'apparente à une main mise sur un lieu emblématique de la ville.

3. Impact énergétique

Comme annoncé en tête de cet avis, la CRMS reste perplexé face au paradoxe qui ressort du projet sur le plan énergétique, à savoir les travaux titaniques qui sont engendrés par le parti énergétique poursuivi et la volonté de faire de ces immeubles des bâtiments passifs d'une part et, d'autre part, le caractère énergivore et le gaspillage énergétique colossal que ces travaux vont occasionner.

La conservation des immeubles existants et l'amélioration de leurs performance énergétique suivant les techniques habituellement rencontrées constituerait une approche plus cohérente du point de vue du développement durable et globalement moins traumatisante pour la ville (chantier moins titanique).

Veillez agréer, Monsieur, 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