

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué

Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/pfd/555356
N/réf. : AVL/AH/BXL-2.2516/s.577
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue de Laeken, 179-181 et rue des Commerçants, 17-27. Démolition de 3 maisons néoclassiques et réalisation d'un complexe de logements.
Dossier traité par B. Annegarn, DU.

En réponse à votre courrier du 26 septembre 2015 sous référence, réceptionné le 28 septembre, nous vous communiquons **les remarques et les recommandations** formulées par la CRMS en sa séance du 14 octobre 2015, concernant l'objet susmentionné.

LA DEMANDE

La demande concerne la réalisation d'un ensemble de logements en remplacement de trois maisons néoclassiques situées 179 à 181 rue de Laeken et des hangars implantés au 17-27 rue des Commerçants. *Les biens sont situés dans la zone de protection de l'immeuble de logements sis 171-177 rue de Laeken, construit en style Art Nouveau selon les plans de l'architecte J. Michiels de 1910.*

Le projet vise la construction d'un nouvel immeuble comprenant 55 logements de typologies variées, partiellement aménagés derrière les façades néoclassiques conservées. Un sous-sol de deux niveaux est projeté sur l'ensemble du terrain, intégrant 52 emplacements de parking ainsi que les caves privatives et les communs.

HISTORIQUE DES BIENS

Les trois maisons appartiennent au côté est des deux fronts latéraux symétriques qui composent l'ancienne « porte d'Anvers ». Réalisés en style néoclassique, ceux-ci étaient originellement constitués de maisons d'angle en légère saillie reliées entre elles par des façades plus sobres. Les constructions d'angle étaient mises en valeur par un traitement particulier des façades, disparu aux n^{os} 179-181 suite à leur cimentage dans les années 1949. Chacun des deux côtés est aujourd'hui interrompu par un immeuble à gabarit plus élevé, dont l'impact sur la place est peu heureux.

Cet ensemble fût réalisé en 1835 selon les plans de l'architecte Van Malder. Il remplaçait les établissements des Champs-Élysées et de Belle-Vue qui occupaient jusqu'alors les terrains libérés suite au démantèlement de l'enceinte de Bruxelles de part et d'autre de la porte Guillaume, devenue porte d'Anvers. Cette campagne de construction donna à la place son tracé en carré régulier qu'elle a conservé jusqu'à aujourd'hui. Les maisons concernées revêtent à ce titre une valeur patrimoniale et urbanistique importante et comptent, tout comme la place des Barricades, parmi les réalisations néoclassiques les plus précoces et les plus significatives qui ponctuent les boulevards de la petite ceinture créés entre 1819 et 1840.

La rue des Commerçants est bordée, sur le tronçon visé, par une enfilade de constructions Art Nouveau plus tardives appartenant à une même campagne urbanistique, dues à l'architecte J. Michiels, dont l'immeuble d'angle classé. Elles font face aux hangars qui occupent les anciens jardins et les annexes des maisons néoclassiques de la place. Malgré la présence de ceux-ci, la rue a gardé sa fonction résidentielle et présente un caractère qualitatif et homogène.

AVIS DE LA CRMS

Le renforcement de la fonction de « logement » et, en particulier, la construction de l'immeuble rue des Commerçants, constitue un point très positif du projet, qui confortera la cohérence architecturale du quartier en même temps que sa viabilité. Dans cette optique, la CRMS encourage le demandeur à exploiter autrement le potentiel de l'ensemble néoclassique et à tirer parti de son intérêt patrimonial pour y créer des logements de standing, en concordance avec leur localisation dans un ensemble remarquable du Pentagone donnant sur une porte de ville historique.

La Commission demande d'adapter le projet en ce sens et d'être attentif aux points suivants.

1/ A propos de l'ensemble néoclassique

****Conserver l'autonomie des logements donnant sur la place par rapport à ceux projetés dans la rue perpendiculaire.***

Le projet respecte les niveaux existants à l'arrière des façades conservées, ce qui est positif.

Ne serait-il dès lors pas possible de davantage respecter la configuration originelle des trois maisons, y compris des trois entrées existantes et, si possible, des circulations verticales ? (voir aussi la remarque sur les portes d'entrée).

Pour donner tout son sens à la conservation des façades, il est nécessaire de garder la typologie des toitures à versants (à coyaux sur l'angle) et il faudrait éviter la création d'un volume de liaison avec l'immeuble de la rue des Commerçants (ou en réduire la hauteur d'au moins deux niveaux). Ceci aurait également un effet favorable sur les espaces organisés autour du vide prévu à côté de la parcelle d'angle. Ce dispositif se rapproche fort de la typologie urbanistique d'origine et constitue un élément très positif du projet.

A l'examen du projet, il apparaît que l'organisation des appartements respecte en grande partie la structure parcellaire et que les divisions proposées s'écartent assez peu des dispositifs existants. Le traitement des trois maisons comme une entité indépendante du nouvel immeuble (dont les niveaux sont différents) ne semble donc pas remettre en question l'économie du projet. Il permettrait, au contraire, de davantage exploiter les spécificités du bâti existant. Dans cet objectif, la Commission émet trois suggestions :

****Dans la mesure du possible, garder la configuration existante des maisons, conserver les structures existantes tout en les adaptant aux normes en vigueur et, par conséquent, renoncer à la création de parkings sous les constructions à front de la place.***

Cette option, qui constitue la suite logique des efforts consentis pour respecter les divisions horizontales derrière les façades conservées, permettrait d'éviter l'opération de façadisme proposée actuellement. Le projet table, en effet, sur la création de deux niveaux de parking souterrains sur l'entièreté du terrain, ce qui motive la démolition totale des maisons existantes. La Commission décourage ce parti.

La réduction de la superficie de parking permettrait le maintien des structures (moyennant leur mise aux normes) et de certains décors intérieurs. Cette option réduirait en même temps l'ampleur des travaux et les nuisances du chantier (ainsi que le coût de l'opération). A remarquer que cette modification entraînerait la 'perte' de maximum 7 emplacements de parking dans un lieu correctement desservi par les transports publics.

****Mieux documenter l'état existant et étayer les désordres constatés aux structures et aux façades par une note de stabilité.***

Les pathologies des façades et des structures intérieures sont à peine renseignées. Or, la suppression des structures existantes semble en partie justifiée par le mauvais état des planchers. Le dossier devrait être complété sur ce point.

A noter que le maintien des structures intérieures et leur renforcement contribuera à la stabilité des façades, qui présenteraient aussi des désordres sous forme d'un hors plomb important.

Si la démolition des maisons était néanmoins autorisée, toutes les garanties devraient être fournies pour le maintien en bon état des façades pendant et après les travaux, ce qui pose également la question de leur bonne conservation dans le temps si on les isole par l'intérieur, comme dessiné sur les plans ?

L'étude historique jointe au dossier est intéressante. Elle fournit toutefois une documentation très partielle des maisons et ne donne pas d'image globale des espaces intérieurs. Avant d'autoriser la démolition pure et simple d'un ensemble dont l'origine remonte au début du XIXe siècle, il convient d'examiner l'état existant plus en détail. La CRMS se tient à la disposition du demandeur pour visiter les lieux et pour évaluer leur intérêt architectural. Le cas échéant, elle demande la réalisation d'un reportage photographique des éléments voués à disparaître.

****Améliorer le projet de façades et toitures.***

Quelle que soit l'option retenue, à savoir la démolition ou non des trois maisons, le traitement des façades néoclassiques devra être précisé. Leur restauration devra se fonder sur un état de référence à définir sur base de l'état existant des bâtiments concernés ainsi que sur les autres immeubles de la place appartenant au même ensemble architectural. Une attention particulière devra être portée à la conservation du 'petit patrimoine' toujours présent en façade pour se rapprocher au mieux de la typologie d'origine (ne pas aseptiser les façades). Concrètement, la Commission demande de :

- garder les entrées dans leur fonction d'origine et les réutiliser comme un accès directs aux logements des rez-de-chaussée ; le traitement proposée actuellement pour les baies d'entrée n'est pas satisfaisant sur le plan architectural et ne peut être approuvé ;

- couronner les façades d'une corniche traditionnelle en bois peint suivant la typologie néoclassique ;
- la façade principale de la maison d'angle était dotée d'un balcon placé devant la travée centrale du premier étage : sa reconstruction devrait être envisagée ;
- conserver les coyaux de la toiture d'angle ;
- renoncer à la double rangée de velux en toiture ; si ces jours étaient indispensables pour occuper les combles, ils devraient être intégrés dans le versant arrière des toitures à versant (voir ci-dessus la remarque sur l'autonomie des bâtiments).

2/ A propos des nouvelles construction dans la rue des Commerçants.

L'immeuble de logements prévu dans la rue s'insère correctement au parcellaire traditionnel et la création du vide à côté de la maison d'angle garantit une articulation judicieuse des deux entités de logements.

Néanmoins, de par son gabarit et par le traitement des rez-de-chaussée, l'ensemble garde un caractère assez invasif qui pourrait être aisément réduit. Au vu de la qualité architecturale du bâti environnant, il conviendrait surtout de réduire l'impact de l'immeuble projeté sur le bâtiment classé et sur l'ensemble du front bâti qui lui fait face. La Commission propose de :

****Respecter la hiérarchie du bâti de la rue des Commerçants par rapport à celui de la place.***

Le gabarit de l'immeuble donnant dans la rue devrait être adapté pour lui donner une hauteur de corniche légèrement inférieure à celle des maisons néoclassiques. Ceci semble possible sans modifier le nombre de niveaux mais en intervenant simplement sur la hauteur sous plafonds des étages (tout en restant réglementaire).

****Prévoir des accès séparés aux logements des rez-de-chaussée de la rue des Commerçants pour augmenter la convivialité des rez-de-chaussée face au front bâti situé en vis-à-vis et également pour inscrire les façades du rez-de-chaussée dans le rythme parcellaire.***

En conclusion, la Commission demande d'adapter le projet tout en tenant compte des remarques formulées ci-avant. Cette approche déboucherait sur un projet plus cohérent sur le plan patrimonial en même temps qu'elle garantirait une plus grande qualité de l'opération immobilière en cours et sa parfaite insertion dans le tissu urbain.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DU : B. Annegarn
BDU-DMS : S. Valcke