

VILLE DE BRUXELLES.
Département Urbanisme
Monsieur G. Michiels, directeur
Boulevard Anspach 6
B – 1000 BRUXELLES

V/Réf. : P269/2017
N/Réf. : AA/BXL-2.338/s.608
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Pépin, 11 à 15 – Ancienne Caserne Prince Albert - (= ZP de l'ensemble classé du Palais d'Egmont, sis place du Petit Sablon, 8 / inventaire / avant 1932)
PERMIS D'URBANISME (permis modificatif) : transformation et restauration de l'ancienne caserne en immeubles de logements. (Dossier traité par S. Valcke – D.M.S.)

En réponse à votre courrier du 3 août 2017 sous référence, réceptionné le 8 août 2017, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 23 août 2017.

La demande a pour objet la restauration et la transformation en immeubles de logements de l'ancienne caserne Prince Albert. Dans le permis délivré pour l'ensemble du site en 2006, l'affectation retenue était immeuble de bureaux et logements de fonction.

L'ancienne Caserne Prince Albert est située dans la zone de protection de l'ensemble classé du Palais d'Egmont (place du Petit Sablon, 8). Elle est inscrite à l'inventaire et construite avant 1932. Le bâtiment est actuellement dans un état de dégradation très avancé.

Le projet vise à réaliser 14 logements et une maison unifamiliale. Il est prévu d'isoler les façades par l'intérieur, de remplacer l'ensemble des châssis et de la toiture. En intérieur d'ilot, la façade existante est affranchie d'une nouvelle façade contemporaine vitrée rythmée par un jeu de terrasses et de pare-soleils métalliques modulables. Une entrée aux logements est prévue sur la rue du Pépin et une connexion souterraine est prévue vers le parking existant (idem permis 2006). Tous les planchers intérieurs en bois sont supprimés et de nouveaux planchers béton (hauteur sous dalle 310 cm) sont prévus. La façade avant est restaurée et équipée de nouveaux châssis en aluminium. Les versants de toiture sont maintenus en partie avant mais modifiés, pour partie, en partie arrière. Il est prévu un recouvrement d'ardoises. Une partie des cheminées seront démolies en toiture tandis qu'à l'intérieur, elles sont toutes supprimées.

La CRMS souscrit pleinement à l'affectation en logements de l'ancienne caserne. Mais elle demande de revoir le programme résolument à la baisse pour intervenir nettement moins lourdement sur le bâti ancien dont l'intérieur et la façade arrière sont entièrement démantelés dans le projet actuel. En l'état, il s'agit d'un projet de pur « façadisme » auquel la CRMS ne peut souscrire. Pour trouver un équilibre plus juste entre le respect du patrimoine et les nouvelles interventions, un ajustement du programme à la valeur patrimoniale du bâtiment paraît indispensable. La CRMS demande au minimum de préserver les hauteurs des niveaux existants qui correspondent harmonieusement au dessin de façade ainsi que la volumétrie extérieure des bâtiments, y compris les différentes cheminées extérieures. La CRMS demande de maintenir la façade intérieure et d'y adjoindre, éventuellement, des nouveaux modules ou ajouts contemporains sans toutefois faire disparaître la façade ancienne dans sa totalité. La CRMS demande de renoncer aux châssis alu dans les façades restaurées et de prévoir un retour

à des menuiseries en bois aux profils respectueux des dispositifs originels. Elle souscrit au retour au recouvrement en ardoises. La CRMS plaide pour que le remarquable portail d'entrée conserve un rôle d'entrée à la hauteur de sa monumentalité et ne soit donc pas réservé à une entrée unique pour un seul logement. Elle demande enfin que toutes les précautions soient prises pour que l'isolation intérieure ne soit pas préjudiciable à la bonne conservation des maçonneries anciennes et enjoint à étudier spécifiquement cet aspect du dossier.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

C.c. : B.D.U. – D.M.S. : Mme S. Valcke