



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. DPC :S. Valcke)

Réf. NOVA : (corr. DU : P. Jelli, J. Doignies)04/PFD/1720224

Réf. CRMS : AA/BDG/BXL22087_649_DeBrouckère_Augustins_Laeken_Hirondelles

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 22-01-2020

Objet : BRUXELLES. Place De Brouckère, 2-4, 12-30, 40-50, rue des Augustins, 1-11, rue des Hirondelles, 2-16, rue de Laeken, 35-39.

Demande de permis portant sur la démolition d'immeubles de bureaux et de commerces, construction d'un complexe d'habitations et de bureaux, avec hôtel et parkings souterrains.

Avis de la CRMS

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 23/12/2019, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 15/01/2020.

Étendue de la protection

Le périmètre d'intervention concerne l'ensemble de l'îlot enserré dans la place De Brouckère, la rue des Augustins, la rue de Laeken et la rue des Hirondelles, hormis le bâtiment de l'ancien cinéma Eldorado (pl. de Brouckère, n^{os} 34-38), dont la totalité de la grande salle est classée comme monument (AG du 28/04/1994) et l'immeuble sis pl. De Brouckère, 8-10.

Le front bâti de la pl. De Brouckère (façades et versants de toiture côté place) se retrouve dans la zone de protection de l'Hôtel Métropole (pl. De Brouckère, 23-35), classé comme monument (AG du 28/02/2002).

De nombreux bâtiments de cet îlot sont repris à l'Inventaire du patrimoine architectural :

- Place De Brouckère, n^{os} 8-10 (hors périmètre), 12-14-16-18-20-22-24, 26-30 : ensemble de 7 immeubles de rapport de style éclectique (1873-74),
- Place De Brouckère, n^{os} 34-38, 40-42, 44-46 : ensemble d'immeubles de rapport, façade néoclassique (1872),
- Place De Brouckère, n^{os} 48-48b : immeuble de rapport éclectique datant de 1872,
- Place De Brouckère, n^o 50 : immeuble éclectique (1873),
- Rue des Augustins, n^{os} 3, 5-7-9-11, et rue de Laeken, n^o 35 (immeuble ex-Assubel faisant le coin entre la rue des Augustins et la rue de Laeken).

La place De Brouckère et la rue de Laeken sont des **axes structurants patrimoniaux** (PRDD, 2018). L'îlot est repris en zone administrative avec liseré commercial et en ZICHEE au PRAS.



L'îlot compris entre la place De Brouckère, les rues des Augustins, de Laeken et des Hironnelles, avec leur patrimoine classé et inventorié.
(©Brugis)



Vue de l'îlot (©Google maps, 2020)

Contexte

La rue de Laeken est l'une des anciennes voies de pénétration dans Bruxelles depuis le nord. Située hors de la 1^{ère} enceinte (11^e-13^e s.), la rue est bordée, du côté pair, de maisons de maître et bourgeoises d'allure néoclassique. Son côté impair est moins homogène, l'alignement étant interrompu par des bâtiments plus récents, dont celui des assurances Allianz (ex-Assubel).



Rue de Laeken, depuis l'angle Augustins/Laeken (©Google maps, 2017)

La place De Brouckère, reliant le boulevard Anspach aux boulevards A. Max et E. Jacqmain, fait partie de ces artères du centre créées lors de la percée de 1867-1871 à travers le Pentagone. Elle est **bordée d'immeubles imposants, aux façades éclectiques, dont certaines ont été primées lors du concours de 1872-76.**



Front bâti de la Place de Brouckère, n^{os} 2 à 50 (©Google maps, 2019)

Si le front bâti de la place a majoritairement gardé ses façades soignées et dès lors une enfilade de grande valeur patrimoniale, des transformations importantes ont affecté l'îlot et ses abords. L'angle sud-ouest de la place (n^{os} 2-4), à l'angle de la rue des Augustins, est doté d'un immeuble de bureaux. La Tour Philips est construite en 1967-69, presque simultanément au Centre administratif de la Ville de Bruxelles qui lui fait face (1967-1971). Dans l'îlot concerné par la demande, divers immeubles de bureaux fonctionnalistes s'installent à partir des années 50, avec l'immeuble culminant à 8 niveaux au coin des rues des Augustins et de Laeken, au profit des assurances Assubel (aujourd'hui Allianz) qui colonisent progressivement l'îlot.



Rue des Augustins, 3-5-7-9-11 et rue de Laeken, 35 : l'ancien immeuble Assubel, repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural (©irismonument, 2015)

Les rues des Augustins et des Hironnelles sont de petites rues reliant la place et la rue de Laeken, elles ont été fortement modifiées par les immeubles de bureaux. La rue des Hironnelles, outre certaines façades de bureaux intéressantes, recense aussi, sur l'autre rive, un parcellaire plus ancien et un bâti aux proportions plus traditionnelles.



Vue de la rue des Hironnelles, depuis l'angle Laeken/Hironnelles (©Google maps, 2018)

Demande

L'îlot est, sauf à quelques exceptions, l'actuelle propriété de la compagnie d'assurances Allianz. Il est en cours d'acquisition par De Brouckère Development SA, les assurances déménageant vers d'autres bureaux.

Historique de la demande

1. Une demande concernant un projet de démolition/reconstruction de la totalité de l'îlot concerné, à l'exception de l'entité classée du cinéma Eldorado, avait été examinée par la CRMS lors de sa séance du 17/12/2008, concluant à un **avis défavorable**, pour les raisons suivantes :

- **statut non conforme de la demande, alors que certaines interventions structurelles touchent à la salle de l'Eldorado classée,**
- **impact négatif du projet sur le tissu urbain existant, préjudiciable à sa requalification,**
- **diminution des m² de commerces et d'équipements culturels en faveur de bureaux,**
- **mauvaise qualité des logements prévus pl. De Brouckère,**
- **absence d'étude d'incidence et non-prise en compte du bilan carbone de l'opération et du développement durable,**
- **absence d'évaluation patrimoniale du bâti existant,**
- **absence de documents permettant d'évaluer concrètement l'impact et l'encombrement du projet sur cette zone de la ville,**
- **nuisance lourde de ce type de chantier sur un tissu urbain ancien fragilisé et ses conséquences tant sociales que patrimoniales et économiques.**

2. Lors de sa séance du 31/03/2010, la CRMS avait émis un second avis sur les modifications apportées à la première demande. La CRMS y constatait que très peu d'aspects du projet avaient été modifiés, hormis l'organisation des futurs logements pl. De Brouckère et du parking (4^e niveau ajouté en sous-sol). Les points suivants étaient soulevés :

- les interventions structurelles autour de la salle de l'Eldorado demeuraient aussi importantes, or le permis n'était toujours pas introduit en tant que permis unique,
- l'augmentation du gabarit de l'angle pl. De Brouckère/rue des Augustins restait également inacceptable,
- bien que l'organisation des logements ait évolué avec une face donnant sur la place, les logements restaient étriqués et méritaient d'être plus qualitatifs.

La CRMS précisait : « *Elle insiste particulièrement sur le fait qu'un projet de cette ampleur n'a pas sa place dans un centre ancien d'autant qu'il n'a même pas pour motivation d'améliorer la mixité du tissu urbain ou d'augmenter la cohérence de l'élévation sur la place de Brouckère. La CRMS estime que le minimum que la Région puisse exiger d'une telle entreprise immobilière est une amélioration du projet sur ces deux points. Elle demande, en particulier, de diminuer plutôt que d'augmenter le gabarit de l'immeuble situé à l'angle de la place De Brouckère, lequel est déjà trop élevé actuellement.* » Elle insistait également sur l'incidence du projet en matière de démolitions/reconstructions et l'impact environnemental (à étudier dans une étude d'incidence). Elle mettait en garde qu'un tel changement pouvait être dommageable pour certaines rues.

De manière plus précise, elle demandait de :

- diminuer le gabarit de l'immeuble d'angle De Brouckère-Augustins,
- privilégier une affectation en logement sur l'ensemble des immeubles côté place De Brouckère, ainsi qu'une intervention fondée sur le contexte et les qualités du bâti existant (demande d'une étude historique et matérielle des immeubles lors de la création des boulevards),
- **conserver et de réutiliser les superficies existantes :**

- conserver les façades et structures des immeubles situés pl. De Brouckère, à droite du cinéma (angle Hironnelles), et à gauche là où les structures anciennes existent encore,
 - conserver les façades et structures de l'immeuble de Ch. Verhelle (Augustins/Laeken),
 - réaffecter prioritairement les immeubles situés à gauche du cinéma à du logement, car bien qu'une opération de façadisme a eu lieu dans les années 1970, la structure des immeubles anciens subsiste peut-être dans certains des édifices.
- éviter les surélévations soulignées de teinte noir : accentue encore la visibilité de ces gabarits élevés (elle demandait de fournir des vues axonométriques).

De plus, la CRMS n'encourageait pas la création d'un 4^e niveau de parking, vu l'incidence négative d'un chantier de cette ampleur sur le tissu urbain environnant. Et elle précisait qu'il n'était pas acceptable de diminuer la superficie réservée actuellement aux commerces et aux salles de spectacle comme le prévoyait le projet.

Un permis d'urbanisme, de projet mixte, a été délivré à la SA Allianz Belgium en date du 24/11/2010. Il n'a pas été mis en œuvre.

Demande actuelle

Suite à la péremption du permis de 2010, une **nouvelle demande** est introduite et concerne la construction, avec démolition, d'un ensemble de bâtiments de fonctions diverses : logements, hôtel, commerces et bureaux. Pour rappel, le cinéma UGC De Brouckère est hors du périmètre d'intervention (hormis certaines interventions sur les chemins d'évacuation et sorties de secours), ainsi que l'immeuble n°8-10.



Vue globale du projet (extr. du dossier)

La demande consiste en la construction de 182 logements (**B, C, D, E, F, H, I, K**), la construction d'un immeuble de 129 kots pour étudiants et 1 logement pour le concierge (**G**), la construction de bureaux (**A**), la construction d'un hôtel de 145 chambres (**J**), l'aménagement de surfaces commerciales (**rez-de-chaussée des A, B, C, D, E, F, H, I et J**), l'aménagement d'un parking souterrain (pour 201 voitures et 23 motos) sur 2 niveaux (le R-3 existant sera remblayé), ainsi que des emplacements vélos, et enfin l'aménagement de l'intérieur de l'îlot et sa verdurisation, (dont celle des façades du cinéma en intérieur d'îlot).



Plan d'implantation, localisation des bâtiments (extr. du rapport d'incidences accompagnant la demande)

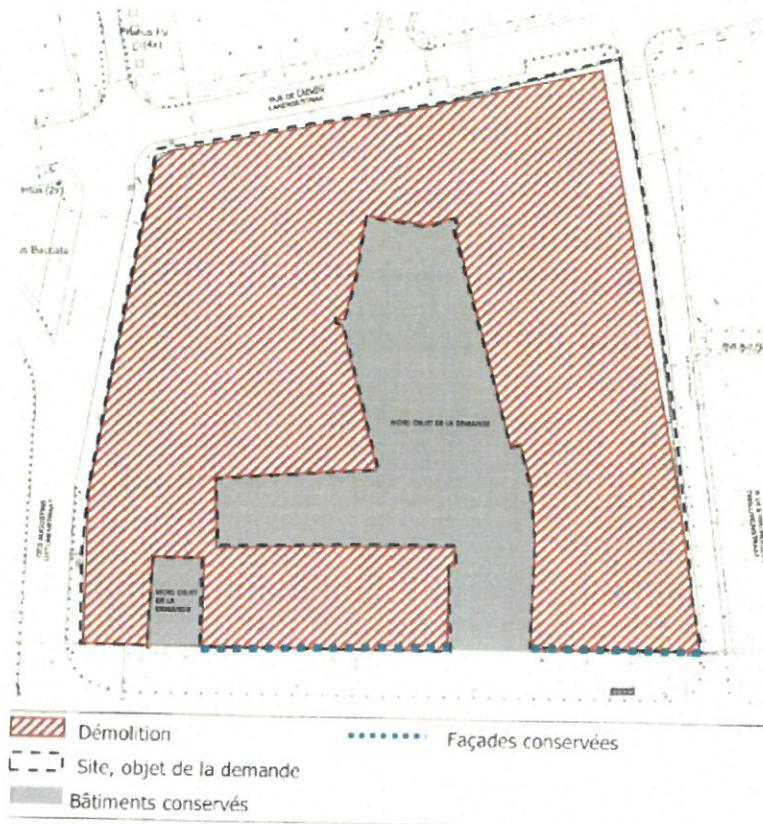


Programme général (extr. du dossier)

Concernant les démolitions-reconstructions, les travaux suivants sont prévus :

- pour la place De Brouckère :
 - conservation des façades des immeubles n^{os} 12 à 46, avec démolition des intérieurs et des toitures, le remplacement des châssis par des châssis en aluminium profilé thermolaqué, le réaménagement des rez commerciaux (avec le respect de la trame parcellaire existante et l'adaptation de l'élévation),
 - adaptation de la toiture du n^o48 en toiture mansardée sur 2 niveaux pour harmoniser son gabarit avec ceux des immeubles voisins,

- construction, en retrait de l'alignement à rue, d'un volume contemporain en toiture pour y abriter notamment le restaurant de l'hôtel, une terrasse, des chambres et divers locaux,
- pour le reste de l'îlot : démolition de l'ensemble des immeubles d'Assubel (construits entre 1952 et 1979 et représentatifs d'une architecture de bureaux) au profit d'une morphologie d'îlot privilégiant une mixité fonctionnelle et des percées visuelles.



Plan de démolition (extr. du Rapport d'incidences accompagnant la demande)

L'ampleur des démolitions est motivée comme suit :

- immeubles présentant une typologie répétitive d'architecture fonctionnelle et représentatifs de la « bruxellisation », difficulté d'y créer une nouvelle mixité et des rez commerciaux,
- difficulté de les adapter aux normes actuelles (hauteur de plafond non conforme au RRU, profondeur des bâtiments ne permettant pas d'obtenir des logements de qualité, désamiantage, uniformité des immeubles présents),
- volonté d'« aérer » le centre d'îlot et créer des jardins plantés.

Concernant le parti architectural, les options suivantes sont présentées :

- Variété de hauteur, de profondeur et de volumes pour les bâtiments destinés aux logements, permettant d'offrir un éventail de types d'appartements,
- Transition entre l'échelle locale et le centre-ville plus global : transition dans la volumétrie, les matériaux... ,
- Concept socle/strate haute pour les bâtiments résidentiels : volumétrie de l'îlot divisée horizontalement, avec le maintien des divisions verticales (limites des immeubles) pour

obtenir une échelle humaine. Maçonnerie du socle en brique claire, strate haute en crépi blanc et exosquelette d'éléments perforés, balcons en loggia, toitures plates et vertes extensives,

- Certains bâtiments sont traités différemment, tel l'hôtel (J), l'immeuble de bureaux (A) et les logements à l'angle Laeken/Augustins (C).



Vue projetée de la rue de Laeken (extr. du dossier)

De manière générale, les gabarits ne sont pas augmentés, le parking est réduit d'un niveau, l'intérieur d'ilot est aménagé et agrémenté de percées visuelles.

Avis

La CRMS est **fermement défavorable** au projet de démolition totale et de façadisme qui en résulte, pour des raisons d'impact négatif d'un point de vue environnemental, patrimonial et sur le plan du paysage urbain et de ses perspectives. De manière générale, il y a là encore, place De Brouckère, un très bel exemple d'ensemble urbain qui dialogue de manière harmonieuse avec le côté impair de la place, que le projet de rehausse perturberait de manière irréversible et inacceptable. Outre les perspectives de la place, l'enjeu se joue également dans les autres rues de l'ilot où des immeubles à valeur patrimoniale, notamment de facture plus récente, ponctuent le paysage urbain. L'intervention paraît en outre absolument déraisonnable du point de vue de son bilan carbone, à l'heure où les enjeux environnementaux et de durabilité sont au cœur des préoccupations. Dans ce contexte, il est plus que temps de mieux considérer toutes les potentialités et opportunités qu'offre le bâti existant pour atteindre l'ensemble des objectifs de manière responsable. Cette attitude a aussi le mérite de contribuer à la valorisation urbaine puisque c'est aussi de l'image de la ville et de la qualité du cadre de vie dont il s'agit. Réfléchir à cette échelle porte le débat au niveau des choix planologiques et permet de définir comment le bâti existant peut contribuer, au niveau territorial, à l'effort énergétique que la Région bruxelloise doit relever en veillant à ne pas dénaturer l'identité et l'esthétique du paysage bruxellois. Sans compter également l'impact et l'ampleur d'un tel chantier dans un quartier qui mériterait l'apaisement.

La CRMS s'étonne que le projet arrive à ce stade sans étude plus approfondie - malgré les demandes répétées dans les avis précédents très défavorables de la CRMS - d'analyse historique des bâtiments place De Brouckère (seul un inventaire photographique accompagne la demande) et d'évaluation patrimoniale des immeubles de bureaux et, vu l'ampleur des destructions programmées, sans justification approfondie et convaincante de l'impossibilité de réaménager l'existant et de le réaffecter.

Bien que l'actuel projet ait répondu à certaines demandes formulées dans les avis précédents (rapport d'incidences, parking moins profond, meilleure mixité et offre de logements renforcée, meilleur gabarit pour la construction du bâtiment à l'angle De Brouckère-Augustins), il reste que l'ampleur du projet et des démolitions est démesurée et inacceptable pour l'îlot et ce quartier du centre historique.

De manière plus précise, la CRMS émet les remarques suivantes :

A l'échelle de la place De Brouckère et des boulevards centraux :

- La CRMS s'oppose catégoriquement au nouveau volume contemporain projeté au-dessus des façades remarquables de la place De Brouckère. En effet, cette vue de l'une des places principales de Bruxelles affiche une symétrie et une harmonie bien présente, qu'il convient de préserver. De plus, ces façades de qualité, tout en formant un front bâti homogène, fonctionnent chacune comme une entité autonome, avec un rythme vertical de maison étagée sous une toiture indépendante. Une surhausse vue comme une barre horizontale viendrait en perturber la qualité de l'alignement et la terrasse soulignant ces lignes horizontales ne correspond pas à une forme urbaine ni à une architecture du centre-ville bruxellois;
- Dans le même ordre d'idée, l'Assemblée valorise le maintien du parcellaire encore présent dans ce front bâti : fonctionnement encore indépendant de chacun de ces immeubles avec présence de murs mitoyens, des circulations verticales en place, d'un volume de toiture encore cohérent - ou à restituer selon les cas. Elle refuse que les toitures soient unifiées dans un seul volume supportant une rehausse, ou visant à homogénéiser les lignes de toiture – que ce soit à gauche comme à droite du complexe du cinéma - et prône la différenciation de chacun de ces immeubles;
- Cette actuelle unité et symétrie de la place, malgré une légère différence de gabarit du côté pair, est perturbée par un seul bâtiment non-intégré, à savoir le bâtiment d'angle n°2-4. La CRMS en autorise la démolition, souhaitant que le projet soit l'occasion de produire une architecture fine d'accompagnement de nature à valoriser l'enfilade historique de haut intérêt patrimonial et qui caractérise le paysage urbain.
- Concernant la rénovation des façades, la CRMS souhaite que les matériaux utilisés soient cohérents avec l'esthétique des bâtiments. Elle préconise le remplacement - tout en vérifiant que certains châssis historiques puissent éventuellement être encore en place et conservés - des châssis par des modèles en bois (et non en aluminium) et dont les divisions soient reprises des châssis originaux. De même, les matériaux utilisés pour la toiture ne doivent pas être du zinc mais il est demandé le maintien des matériaux et coloris d'origine. Pour la remise en valeur des rez-de-chaussée commerciaux, la CRMS propose de s'inspirer des nombreuses archives qui documentent l'état successif de ces devantures.



Vue sur la place De Brouckère depuis le boulevard Anspach (©Google maps, 2019) – Etat existant



Etat projeté (extr. du dossier)

Pour les rues de Laeken et des Hironnelles :

- La CRMS demande de garder le bâtiment d'angle de la rue de Laeken, 35 (se prolongeant aussi rue des Augustins, 3, 5 à 11), repris à l'Inventaire, du fait de ses qualités intrinsèques et des perspectives qu'il offre dans le paysage urbain. La réalisation du projet sur cet angle serait

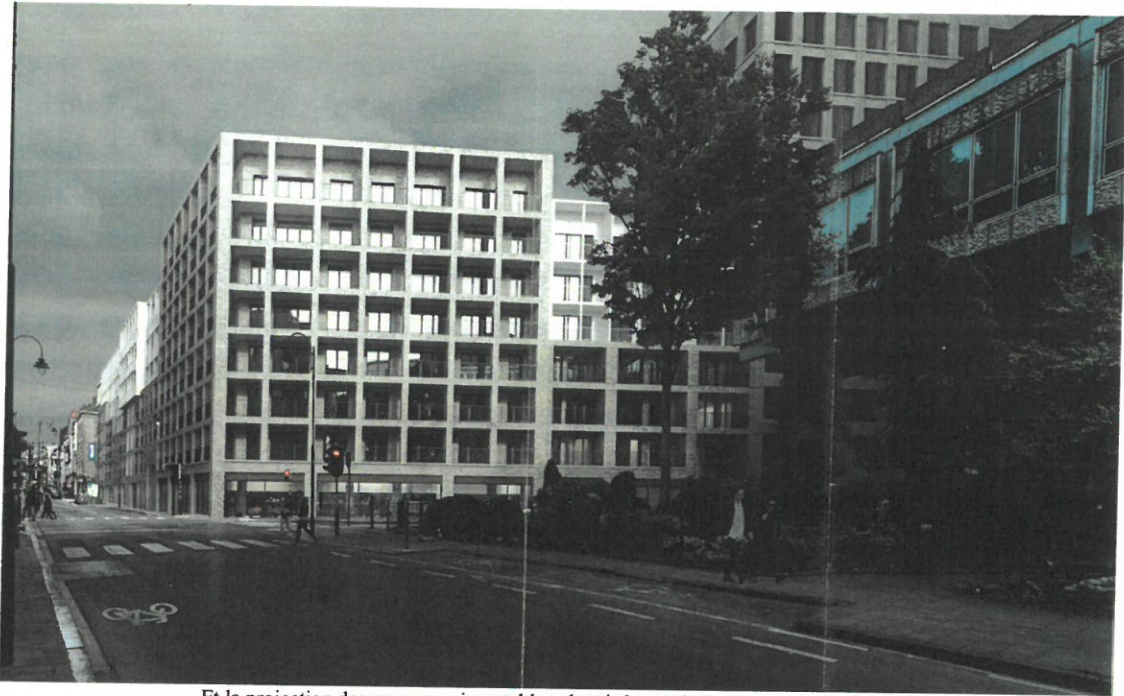
ici particulièrement dommageable pour ce bâti d'après-guerre qui présente un très bel intérêt patrimonial.



Rue des Augustins, hormis le bâtiment d'angle avec la place, belle enfilade prolongeant l'immeuble rue de Laeken, 35 (©Google maps, 2018)



Vue vers l'entrée des bâtiments Allianz depuis la petite place du Samedi (angle Augustins-Laeken) (©Google maps, 2017)



Et la projection des nouveaux immeubles, depuis la rue de Laeken (extr. du dossier)

- Si la démolition des n°37 et n°39 est moins préoccupante sur le plan strictement patrimonial, elle pose toutefois fondamentalement question d'un point de vue de l'économie circulaire et des enjeux de durabilité qui sont au cœur des préoccupations environnementales. Dans tous les cas, le projet devrait être l'occasion de renouer avec le parcellaire et l'échelle du bâti qui caractérisent majoritairement ces rues de plus petite échelle, ce qui n'est pas du tout le cas de la proposition. Les côtés pair (rue de Laeken) et impair (rue des Hirondelles) illustrent encore cette trame régulière et ce rythme vertical du bâti secondaire du centre-ville, dont il faut tenir compte dans le projet.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : S. Valcke, M. Muret
BUP – DU : P. Jelli, J. Doignies