

Communiqué de presse du lundi 25 septembre 2017

Rue Ducale 63 : les spéculateurs encore récompensés ?

La demande de régularisation des travaux de démolition effectués sans permis passe en commission de concertation. La Ville, qui avait à l'époque accepté le projet de façadisme, a annoncé qu'elle appliquerait des sanctions exemplaires face à ce scandale.



Il y a tout juste un an, le 22 septembre 2016, l'ARAU recevait des photos de riverains stupéfaits par des travaux en cours, rue Ducale 63 : tout un pan de façade néoclassique était démoli !

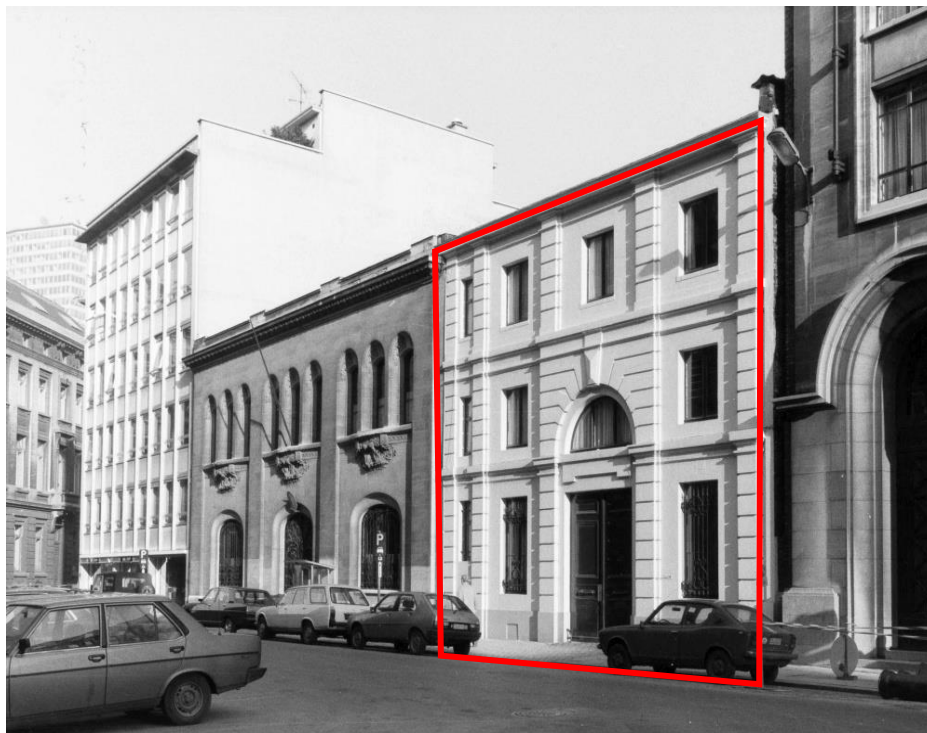
L'ARAU avait alors réagi en diffusant ces photos, et l'échevin de l'urbanisme avait répondu à la presse que la Ville était intervenue dès que possible en posant les scellés sur le chantier, pour demander une restauration à l'identique de la façade, ainsi qu'une amende, sans exclure de porter plainte contre le promoteur.

La régularisation de cette démolition et la demande de « restauration » passe en commission de concertation ce mardi 26 septembre. Le projet comporte des antécédents. L'immeuble a été racheté à l'Ambassade de France contiguë, par un privé en 2011. En 2012, une première commission de concertation porte sur un projet de démolition-reconstruction qui ne maintenait que la façade. Celle-ci aurait de toute façon été défigurée par le percement d'une entrée de parking. L'ARAU s'est opposé à cette manière de procéder.

C'est pourquoi l'ARAU veut aujourd'hui revenir sur les faits en insistant sur les dangers de ce type de projet qui, en refusant de s'accorder au bâti existant, fragilise le patrimoine. Les projets de façadisme déstabilisent ici au propre comme au figuré le patrimoine bruxellois : les intérieurs d'origine sont supprimés, ils n'ont donc plus de lien avec la façade préservée. Et l'on constate ici que la façade d'origine a été, au final, tellement fragilisée qu'il est maintenant question de sa démolition-reconstruction, pour cause de « stabilité » et de « sécurité ».

Situation et caractéristique du bâtiment rue Ducale 63

Situation



Les n° 65 et 63 de la rue Ducale en 1980. Source : Bruciel, Collection « Patrimoine architectural »

Le n°63 de la rue Ducale est situé entre l'ambassade de France (n°65) et le bâtiment de la chambre des représentants. Avant 2010, le bâtiment, situé en zone administrative, accueillait les bureaux du Consulat de France avec 3 logements pour le personnel. L'immeuble, qui appartenait à l'État français, a été vendu en 2011. Le projet de nouveaux bureaux qui a été développé depuis lors pourrait néanmoins être à destination de l'Ambassade de France, en location.



En 2015. Source <http://www.irismonument.be>

Une étude de l'Association pour l'Étude du Bâti¹ s'est intéressée à l'histoire et aux qualités de ce bien. Retenons-en quelques éléments :

Le développement de la rue Ducale à la fin du 18^e et au 19^e siècle, longeant le parc de Bruxelles, a fait partie d'un projet urbanistique plus global dessiné par l'architecte français Barnabé Guimard (à ne pas confondre avec Hector Guimard, architecte Art nouveau). Ce quartier néoclassique qui a remplacé l'ancien Palais de la Cour Ducale, détruit en 1774, était doté d'un certain prestige et c'est, au 20^e siècle, une affectation administrative (bureaux ministériels et ambassades) qui a pris place dans les demeures aristocratiques. L'étude de l'APEB montre comment l'évolution des propriétaires rue Ducale reflète l'histoire de ce quartier, successivement bourgeois, aristocrate, puis administratif.

La parcelle du n°63, typique du bâti originel de la rue Ducale, comporte deux bâtiments : le bâtiment à front de rue à usage de conciergerie, avec entrée cochère (photo), vraisemblablement dessiné par Barnabé Guimard lui-même, et l'ancien hôtel particulier en intérieur d'îlot. Le bâtiment à front de rue ne comportait, au départ, que deux étages ; un troisième niveau, conçu par l'architecte J. Vermeersch a été ajouté en 1938. Ce dernier a entièrement respecté les qualités néoclassiques du bâtiment. « *Le propriétaire le transforme en s'inspirant de l'élévation initiale et en monumentalisant ses lignes (entrée axiale avec porte cochère, pilastres monumentaux, bossages).* »

L'étude qui reprend la liste des demandes de permis archivés à cette adresse relève un projet inabouti, anecdotique donc, mais intéressant : « *A l'initiative de l'Ambassade de France, nouveau propriétaire des lieux, une demande de permis est introduite en 1959. Elle porte sur : - la démolition du n°63 et la construction d'un bâtiment fonctionnaliste de 6 niveaux – la transformation de l'arrière-bâtiment et le comblement de la cour entre les deux corps – la surhausse de deux niveaux du n°65 [aujourd'hui classé]. Malgré l'autorisation délivrée par la Ville de Bruxelles, le dossier reste sans suite* » !

¹ <http://apeb-vsg.be/> « Rue Ducale 63 à Bruxelles. Esquisse historique et description (2011) »

L'APEB rappelle également que le n°63 est partiellement inscrit dans le périmètre de protection de son voisin classé, l'Ambassade de France, le n°65. L'étude précise : « **Par ailleurs, le fait que les n°81 et 83 rue Ducale, similaires par leur typologie, leur situation, et leur style, aient fait l'objet d'un classement, est de nature à éveiller l'attention des autorités quant à la sauvegarde des caractéristiques d'origine du n°63 de la même rue.** » Avant de conclure : « **Quoique transformé plusieurs fois au cours du temps et surhaussés, ces deux bâtiments relèvent tous deux en façade du style néoclassique. Comme tels, ils sont l'un des derniers témoins dans ce tronçon de la rue Ducale de la physionomie initiale du quartier. Dans ce même tronçon, les deux autres témoins du genre ont fait l'objet d'un classement.** »

Le projet développé de 2012 à 2014

Le projet de 2012

Le demandeur est alors la société « Zaventem Airways Campus » domiciliée avenue Louise. Face au projet présenté en 2012 en commission de concertation, l'ARAU avait fortement critiqué :

- L'**ajout de 3 niveaux** au-dessus de la façade existante rue Ducale (ajustement sur le voisin le plus haut, à droite, qui contraste cependant beaucoup avec la hauteur du bâtiment de l'Ambassade de France, à gauche, classé.
- La modification de la façade rue Ducale pour le percement d'une entrée de parking.



Comme expliqué très naturellement dans le dossier à l'époque à l'enquête publique : « **S'agissant de la façade à front de la rue Ducale, sa modification part de la volonté de créer des espaces de parking en sous-sol** » !

- La démolition de tous les intérieurs.

La rue Ducale présente une grande qualité architecturale que la Commission Royale des Monuments et des Sites a clairement rappelé dans son avis (voir plus bas).

La Commission de concertation du 19 juin 2012 conditionne au départ son avis unanime favorable aux **obligations suivantes** :

- **Maintenir et restaurer la façade à rue** ;
- Maintenir les portes et châssis à leur emplacement actuel ;
- Maintenir les niveaux de plancher existants derrière cette façade ;
- **Ne pas ajouter de porte de garage dans cette façade** ;
- Réduire de deux niveaux la hauteur du bâtiment en intérieur d'îlot.

Le demandeur a alors introduit des plans modificatifs à plusieurs reprises, pour être en conformité avec la décision du Collège et du fonctionnaire délégué de fin 2013. Le projet adapté modifie ainsi la hauteur du bâtiment arrière et la profondeur : à noter, la nouvelle superficie imperméable est de 80% (et cette augmentation a nécessité une demande dérogation par rapport au RRU).

Si les derniers plans réduisent donc les gabarits des rehausses pour afficher une transition plus équilibrée entre les n°65 et 61, **la condition de supprimer la porte d'entrée de parking dans la façade d'origine, unique élément patrimonial préservé, n'est déjà plus d'actualité dans les plans du permis accordé**. La Direction des Monuments et Sites s'est d'ailleurs abstenue dans les avis des dernières Commission de concertation.

La Ville de Bruxelles, en signant le permis du 22 mai 2014, était bien au courant de ce choix de façadisme pur (façade désolidarisée du reste du bâtiment) et la Ville acceptait à l'époque le percement de la façade pour une entrée de parking destiné à 9 véhicules. La démolition de tous les intérieurs et la rehausse de la façade d'origine étaient aussi acceptées.

Le service d'urbanisme notait pourtant dans son rapport initial de 2012 que le « soi-disant maintien des façades semble techniquement peu réaliste ». Il aurait donc fallu contester dès 2012, via les premiers avis des commissions de concertation, le parti pris du projet (creusement d'un parking en sous-sol, importante surélévation).

L'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites

Les avis des Commissions de concertation laissent peu de traces de l'avis de la CRMS, portant sur la demande initiale, daté du 25 mai 2012. Ce dernier est très critique et défavorable au projet :

« Basé sur le parti pris d'inverser les proportions des corps de bâtiments existants sur la parcelle, le projet ferait, en effet, disparaître le dernier témoin de la typologie très caractéristique des hôtels de maître qui occupaient autrefois la rue, à savoir : un petit bâtiment-porche à lavant donnant accès à une maison de prestige située en recul de la rue (cf. plan Popp).

Ce faisant, il ferait perdre tout son sens au gabarit particulier de la chancellerie de l'ambassade de France, classée comme monument et située au mitoyen gauche (n°65), dont la faible hauteur a visiblement été



adoptée en fonction du petit gabarit du n°63 dans un but de cohérence urbanistique et architecturale, lors de sa construction en 1910. **Le maintien du gabarit du n°63 s'avère donc incontournable dans ce contexte d'autant que les deux immeubles, de hauteur strictement identique aujourd'hui, se présentent, dans la rue Ducale, comme un ensemble cohérent.**

Il faut, par ailleurs, noter que les interventions induites des immeubles existants sont disproportionnés par rapport au gain de superficie obtenu.

Enfin, bien qu'il se présente comme la transformation des immeubles existant, la Commission observe que le projet s'apparente davantage à un démolition/reconstruction et que les rares portions de murs et de façade conservés ne seront pas mises en valeur par le projet. Le traitement de la façade à rue, qui relève d'un façadisme poussé à l'extrême, est, dans ce sens, très révélateur : outre que le rez-de-chaussée serait fortement bouleversé, la façade serait utilisée comme un décor, elle serait dépourvue de châssis et serait dédoublée, côté intérieur, par une paroi vitrée en recul. **La CRMS est opposée à ce parti peu cohérent du point de vue architectural et patrimonial et qui renvoie aux réalisations peu qualitatives des années 1980. »**

La CRMS concluait : « **La CRMS décourage l'ensemble du projet d'autant que la lourdeur et l'ampleur des interventions semblent démesurées par rapport au gain d'espace qui en résulte et ne peuvent justifier le préjudice patrimonial qui sera induit par le projet sur la perception globale du bâtiment classé** ». Le bâtiment est en effet contigu à l'ambassade de France, classée.

La démolition par « souci de sécurité » ?

En septembre 2016, l'ARAU publie sur les réseaux sociaux un reportage photographique de la démolition, qui suscite énormément de réaction. L'ARAU s'interrogeait ainsi : « 22 septembre 2016, rue Ducale 63. Un patrimoine néoclassique emblématique de l'image de Bruxelles démoli en quelques minutes... En 2012, la Commission Royale des Monuments et des Sites avait remis un avis très défavorable. La 2e commission de concertation demande de maintenir et restaurer la façade : que s'est-il passé ? »

Les éléments de réponse parviennent rapidement par la presse :

La Libre², 24 septembre 2016 « Un pan de patrimoine détruit illégalement » :

« "Par le passé, la somme réclamée pour ce genre d'infraction était dérisoire mais cette fois-ci **la sanction doit servir d'exemple à tous ceux qui pensent disposer de passe-droits**. La bruxellisation est bel et bien finie. Nous allons aussi exiger la reconstruction à l'identique et nous étudions la possibilité de porter plainte contre le promoteur." [Geoffroy Coomans de Brachène] ».

² <http://www.lalibre.be/regions/bruxelles/un-pan-de-patrimoine-detruit-illegalement-57e5806bcd70f74e720b3dfd>

Le Soir³, 27 septembre 2016 « Une façade démolie sans permis » :

« Depuis des mois, le chantier était pourtant mis sous surveillance par la Ville. "Nous avons reçu beaucoup d'informations non confirmées mais concordantes selon lesquelles il pouvait y avoir un problème. Le promoteur est apparemment coutumier des faits puisqu'il aurait déjà procédé à ce genre de démolition en Flandre. Par ailleurs, l'architecte en charge du projet avait été dessaisi du dossier avant les vacances", explique Geoffroy Coomans. »

« En 2012, une première demande de permis d'urbanisme proposant une démolition suivie d'une reconstruction du bâtiment avait été introduite pour un immeuble de bureau. Elle fut refusée.

La deuxième demande a été acceptée par la Ville de Bruxelles fin 2013, mais dans le permis d'urbanisme, il était bien précisé que la façade de style néoclassique ne devait pas être détruite. "L'immeuble n'est pas classé mais l'ambassade de France l'est, rappelle Geoffroy Coomans. Nous trouvons que rien ne justifiait sa démolition dans le projet introduit."

A l'intérieur, tout avait déjà été détruit et la Ville était très attentive à ce chantier situé entre les ambassades, le bâtiment de l'Ocam, la maison des parlementaires fédéraux, le parlement flamand et l'entrée technique du 16 rue de la Loi. (...)

Le promoteur risque une amende pouvant atteindre les 250.000 euros. La Ville imposera également la reconstruction à l'identique et réfléchit à déposer plainte en justice. "La bruxellisation est révolue. On ne peut plus passer outre les décisions de la Ville et introduire après une demande de régularisation. On ne détruit plus le patrimoine à la petite semaine. Heureusement, ce genre de pratiques est marginal, mais nous ne pouvons les tolérer", conclut Geoffroy Coomans. »

L'objet de la demande de régularisation

La démolition partielle de la façade est le résultat d'une décision prise par le maître d'ouvrage, à cause d'un « risque majeur d'effondrement de la partie haute de la moitié droite de la façade » (la partie démolie), et donc « pour des raisons de sécurité ». Il s'en explique ainsi dans le dossier :

*« Il n'y a eu aucune intention de contourner le permis de la part de mes collaborateurs. Cette urgence explique **l'omission d'en avertir vos services** qui par ailleurs n'auraient pu aboutir qu'à la même conclusion sauf à prendre des responsabilités considérables (...). A cet effet, l'ingénieur en stabilité a rédigé un rapport reprenant les divers travaux conservatoires que nous vous demandons de bien vouloir autoriser dans un but de protection des bâtiments voisins dont l'Ambassade de France mais également pour protéger le reste de la façade tout aussi fragilisé. »*

En d'autres mots : nous avons ébranlé la façade, il ne reste qu'à l'achever. Le maintien de la partie rescapée de la façade nécessite de « construire un nouveau mur en béton sous-sol en retrait de 60 cm de la ligne de la façade.

³ <http://plus.lesoir.be/61267/article/2016-09-27/une-facade-demolie-sans-permis>

En réalité, depuis le début, comme dans tous les dossiers analogues, les seuls moteurs du projet sont l'accroissement des superficies disponibles (le gain est pourtant ici minime : un tel sacrifice patrimonial pour gagner 181 m²), et surtout le parking. Ce parking a pourtant été, au départ, refusé par l'administration... et le métro est à quelques mètres.

Conclusion : « La bruxellisation est révolue » ?

Une rehausse du bâtiment était envisageable en renforçant et en maintenant l'authenticité de la façade originale. Mais le parking condamnait de fait la façade et l'authenticité du bâtiment. Le projet a néanmoins été accepté malgré un rapport lucide de l'administration émis dès 2012. Les porteurs de ce projet se sont sentis encouragés.

L'ARAU s'interroge donc : la Ville a-t-elle infligé une amende et si oui, à combien se monte-t-elle (maximum 250.000€ avaient indiqué les articles de presse)? La Ville a-t-elle porté plainte contre le demandeur, et si oui à quelle date ?

Mais surtout : comment éviter la contagion ? La Région doit impérativement procéder au classement de tous les biens qui le justifient, puisque seul le classement constitue un rempart à la démolition. Il s'agira d'un signal clair quant à la volonté publique de vraiment protéger le patrimoine et le tissu urbain, fondements de l'identité bruxelloise.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Mme Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl
Boulevard Adolphe Max, 55
B-1000 Bruxelles
T. +32 2 219 33 45
F. +32 2 219 86 75

info@arau.org
www.arau.org

