



Communiqué de presse du lundi 11 mai 2011

La Fondation Roi Baudouin noie le poisson !

Enfin un projet de logement rue Brederode, rue de la Pépinière mais la Fondation Roi Baudouin noie le poisson en essayant de régulariser deux logements en bureaux

Nouveau recours en vue contre le projet de la Fondation Roi Baudouin ? Non, si elle modifie le projet pour assurer sa compatibilité avec le logement existant...

La Ville doit maintenir sa position pour protéger le patrimoine et l'habitat.

Résumé du propos

Un ensemble d'immeubles situés entre la rue de la Pépinière, 36-40 et la rue Brederode, 27-29 défraie la chronique urbanistique bruxelloise depuis 1994 car, bien qu'ils soient situés en zone d'habitat du Plan Régional d'Affectation du Sol, ces immeubles sont laissés à l'état d'abandon, principalement du chef de leur ancien propriétaire, la Donation Royale, qui était propriétaire d'une grande partie du site des années 30 à 2007, date à laquelle la Fondation Roi Baudouin a racheté en croyant pouvoir faire des bureaux.

La Ville de Bruxelles, qui a eu, entre 2000 et 2004, maintes réunions pour inciter la Donation Royale à rénover, a toujours maintenu une approche patrimoniale de ce dossier. Les pouvoirs publics ont en effet refusé en 2004 à la Donation Royale une demande de permis pour des bureaux destinés à la Fondation Roi Baudouin voisine. En 2006, la Région a fauté et a octroyé un permis à la Donation pour un projet toujours constitué majoritairement de bureaux destinés à la Fondation Roi Baudouin, en zone d'habitat.

Après l'octroi de ce permis de bureaux, la Fondation Roi Baudouin, qui a son siège aux n°



21-23, a acheté les autres immeubles fin 2007. En septembre 2008, le Conseil d'État a cassé le permis accordé malencontreusement par la Région en violation du PRAS. Après avoir présenté aux riverains un projet de 900 m² de bureaux et de 700m² de logements, la Fondation Roi Baudouin demande maintenant, enfin, un permis pour construire 14 logements sur l'ensemble du site. **Mais elle profite de cette demande pour régulariser a posteriori l'utilisation illicite de deux logements comme bureaux depuis 1994 au n° 23.** De plus le projet est entaché d'erreurs d'appréciation qu'il est possible de corriger dans le cadre d'une demande de permis modificatif qui n'alourdit ni ne rallonge trop les délais de réalisation.

La démolition du n° 40 permet une rationalisation du projet qui entraînera de toute façon une demande de permis modificatif dans le cadre de l'article 191 du COBAT. Ce sera l'occasion d'améliorer le projet et sa compatibilité avec le logement existant.

La demande passera en commission de concertation **le mardi 11 mai à 10h00 à la Ville de Bruxelles**, centre administratif, boulevard Anspach, 6, service de l'Urbanisme, 10eme étage.

Superficies pour l'îlot Brederode 27/29 et Pépinière 36/40	1ere demande 2004 Demande retirée	2eme demande 2006 Demande modifiée et querellée	PU délivré Annulé par le Conseil d'État le 16.09.2008	Proposition de la FRB aux riverains 12.11.2008	3eme demande PU 2011
Bureaux	2.600 m ²	1.555 m ²	1.555 m ²	Environ 900 m ²	100 m ² Brederode,29 + Env. 300 m ² au n° 23
Logements	1 de 114,30 m ²	1 de 350 m ²	1 de 350 m ²	Environ 700 m ²	1919,40
Parkings	8	9	9	?	9

Analyse

La Ville de Bruxelles a ordonné le 4 mars 2011 par arrêté de démolition la destruction de l'immeuble sis rue de la Pépinière, 40, qui manquait de s'effondrer suite à plus de 15 années d'abandon.

L'enquête publique relative au projet de la FONDATION ROI BAUDOIN, introduit le 28 janvier, s'est néanmoins poursuivie.



En quoi consiste le projet de la Fondation Roi Baudouin ?

Le projet consiste en

"la rénovation lourde de trois immeubles existants,

- rehausse du bâtiment d'angle (rue Brederode, 29) d'un niveau,
- démolition et construction d'un nouveau bâtiment rue Brederode 27,
- ajout d'un étage sous combles dans les bâtiments de la rue de la Pépinière (qui, donc, n'existent partiellement plus et devraient être reconstruits à l'identique du projeté),
- suppression des bureaux dans les bâtiments d'angle et aménagement de 14 logements,
- maintien des bureaux dans les bâtiments rue Brederode n° 21-23 (siège de la Fondation Roi Baudouin) et modification des deux logements existants rue Brederode 23 en bureaux".

L'îlot est affecté entièrement en zone d'habitat du Plan Régional Affectation du Sol. C'est pourquoi un projet de bureaux, porté par la Donation Royale, alors propriétaire, a été refusé par la Ville et la Région en 2004. En 2006 la Région a délivré un permis d'urbanisme qui comportait encore majoritairement des bureaux et qui a été cassé pour cette raison par le Conseil d'État le 16 septembre 2008 suite à un recours d'un riverain, soutenu par l'ARAU, Atelier de Recherche et d'Action Urbaines, qui réclame du logement à cet endroit depuis 1998.

Nous aurions donc toutes les raisons de nous réjouir de la reconstruction/construction de 14 logements si ce projet ne posait une série de problèmes non négligeables par rapport au bon aménagement des lieux, au respect du logement existant et au droit.

Quels sont les problèmes posés par ce projet ?

1. Le projet présente des gabarits (hauteur) trop élevés au n° 29 et 27 rue Brederode

Les immeubles de la rue de la Pépinière seraient (re)construits au gabarit existant et dans une architecture strictement similaire puisque le projet prévoyait la rénovation lourde du n° 40, démoli entre temps. Mais :

- l'immeuble d'angle (rue Brederode 29) serait surélevé d'un niveau malgré ses qualités patrimoniales !

La Ville de Bruxelles a demandé le 21 décembre 2004 à la Région le classement de cet immeuble en raison de ces qualités patrimoniales. Les cabinets régionaux ont fait la sourde oreille malgré un avis positif de la Commission Royale des Monuments et des Sites.

L'ARAU et les riverains demandent aujourd'hui le maintien de la position de



la Ville sur ce point : une surélévation entraînerait une dénaturation de l'authenticité et de la cohérence de cet immeuble, banaliserait cet angle visible depuis la petite ceinture, écraserait la perspective sur l'entrée de la rue Brederode, en fonction de laquelle il a été conçu, et, *last but not least*, pénaliserait les habitants des étages inférieurs de la rue Thérésienne, 17-19, dont les appartements auraient moins de lumière du fait de cette surélévation.

Stricto sensu, l'approche proposée relève du pastiche mais trahit les qualités de l'existant. L'ARAU et les riverains demandent le maintien du gabarit existant au n° 29 rue Brederode. Ce bâtiment doit être rénové dans le respect de son authenticité. De même, le mur à refends qui donne au n° 27 doit être conservé.

Il est probable que la taxe sur les immeubles abandonnés n'a jamais été perçue par la Ville. Un demandeur d'utilité publique se doit de prodiguer un projet digne sur le plan patrimonial.

- l'immeuble prévu au n° 27 présente un gabarit excessif par rapport à l'immeuble voisin, le n° 25.

L'immeuble de logement existant rue Brederode 25, qui subit les conséquences de cet abandon depuis plus de 15 ans, ne mérite pas un tel traitement. Le n°25 comporte trois niveaux sous corniche. Le projet propose à côté la reconstruction de quatre niveaux sous corniche et d'un chien assis, les deux portes de parking du projet sont situées à côté de la porte d'entrée du n° 25 et des terrasses en intérieur d'îlot plongent dans sa cour, nous y reviendrons.

La Fondation a oublié de déclarer une demande de dérogation. En effet, la façade du bâtiment rue Brederode, 27 est supérieure de 3,60 m à celle de l'immeuble voisin, le n° 25 et la façade du bâtiment rue Brederode 29 est supérieure de 2,97 m à celle du n°25. Ce gabarit est incompatible avec le respect du bon aménagement des lieux qui doit prendre en compte le maintien des qualités de l'habitat existant.

La Région a demandé en 2006 dans le cadre du permis modificatif que le projet soit modifié à la condition suivante : "*affecter exclusivement à des logements, et de manière autonome sur le plan constructif et fonctionnel par rapport à la partie bureaux du complexe, la partie du projet située sur la parcelle entre les n°25 et 29 de la rue Brederode; ceci sans augmenter le gabarit projeté à cet endroit du projet à l'instruction*". Cette analyse doit également être maintenue.

L'ARAU et les riverains demandent une réduction du gabarit de l'immeuble prévu au n°27 et contestent la surélévation du n° 29. Nous ne contestons pas la hauteur côté Pépinière, du fait du gabarit existant.

2. Le projet ne respecte pas complètement les qualités du logement existant

Un projet nouveau doit s'insérer dans la ville existante, dans le respect du bon aménagement des lieux et du voisinage.

Or, le projet comporte des terrasses dont les vues de biais plongent chez le voisin. L'immeuble voisin comporte la particularité de prendre la lumière par une cour intérieure,



il n'a pas de jardin à l'arrière. Les terrasses prévues dans le projet sont très proches de cette cour et sont grandes. Nous contestons donc les terrasses en intérieurs d'îlot qui ont vues sur la cour du n° 25, unique prise de jour de plusieurs pièces de cet immeuble. La taille et l'implantation de ces terrasses, très proches du mitoyen, nuiraient à l'intimité et à l'éclairage des pièces qui donnent sur la cour du n° 25.

Nous demandons le déplacement, la réduction de la taille ou la suppression des terrasses du n° 27 et de l'immeuble d'angle à partir du 1er étage. Les terrasses de la rue de la Pépinière, 36 et du rez-de-chaussée du n° 27 sont acceptables.

3. La Fondation Roi Baudouin doit préciser la destination effective des 14 logements en question

La situation des logements de la rue Brederode est une question sensible, qui a d'ailleurs joué un rôle dans le fait que la Donation Royale rechigne à les rénover, car ils donnent sur le rideau d'arbres qui borde le parc du palais royal. Nous constatons cependant que cela n'empêche pas la Fondation Roi Baudouin de proposer un niveau supplémentaire aux n° 27 et 29 de la rue Brederode. Les questions de sécurité nationale sont-elles réglées par la destination implicite de ces logements ?

Plus sérieusement, plusieurs candidats au logement, intéressés par la perspective de vivre dans cette partie privilégiée du Pentagone, jusqu'ici exempte de circulation automobile débridée, ont écrit depuis 2007 à la Fondation Roi Baudouin afin de lui demander si ces futurs logements seraient vendus ou loués ainsi que la date de leur mise sur le marché. Elles ont reçu une réponse évasive de la Fondation Roi Baudouin, qui ne semble pas chercher activement de futurs occupants, comme le montre l'absence de panneaux et de vente sur plans. Peut-être les connaît-elle déjà ?

S'agit-il de logements de fonction ? Voilà ce que voudraient savoir les riverains, en quête depuis 15 ans de nouveaux voisins afin de renforcer l'animation diurne et nocturne, l'offre de commerces de proximité, la sécurité nocturne de leur quartier.

Il existe, hélas, un précédent qui les inquiète. Voir point suivant.

4. Les riverains refusent la régularisation des deux logements du n° 23 en bureaux.

En 1994, la Fondation Roi Baudouin, qui était installée au n°21, a demandé un permis d'urbanisme pour transformer l'immeuble d'un avocat sis au n° 23 qu'elle avait acquis suite au décès de ce dernier. Le n° 23 comportait alors un bureau de profession libérale, au rez et dans la moitié du premier étage, pour un total de 221 m² et l'habitation personnelle de l'avocat aux étages supérieurs pour un total de 299 m² de logement.

L'immeuble était déjà situé en zone d'habitat au Plan Régional de Développement, l'extension des bureaux était déjà proscrite en vue de réaliser l'objectif politique des pouvoirs publics de développer et de renforcer le logement dans la ville.

Las, la Ville a accepté la conversion de 161 m² en bureaux pour la Fondation Roi Baudouin.



Celle-ci, qui n'ignorait pas la loi, a cependant demandé le maintien de deux logements.

L'ARAU a révélé cette infraction en 1998 sous le titre "*Selon que vous soyez puissant ou misérable, les jugements de cour vous rendront blanc ou noir*". L'affaire n'était pas terminée car depuis des années, la Fondation Roi Baudouin utilise *de facto* ces deux logements comme bureaux! Des bureaux de comptabilité, pour être précis.

A la faveur du projet actuel, elle demande aujourd'hui leur régularisation, soit le passage officiel du statut de logement au statut de bureaux. Elle aurait pu, pour ce faire, faire usage de la prescription 0.9 du PRAS, qui permet l'extension tous les 20 ans de 20% de la superficie de bureaux. Mais **la Fondation voudrait que ces bureaux sortent discrètement de la clandestinité. Pourquoi ? Peut-être parce qu'elle est en infraction ?** Car elle a sans doute déjà fait réaliser ces travaux, sans attendre l'avis des pouvoirs publics. D'importants travaux sont en effet en cours depuis comme en atteste la présence des camionnettes de l'entrepreneur et le transport de matériaux.

Du point de vue des riverains, non seulement c'est moralement condamnable, mais en plus c'est urbanistiquement inacceptable car il s'agit d'une perte de logement. Tout l'îlot est affecté à l'habitat. Les 14 logements prévus rue Brederode 27-29 et rue de la Pépinière 36-40 sont dus à la collectivité depuis 15 ans, depuis 2007 dans le chef de la Fondation, qui a acheté à cette date, mais les logements au n° 23, dont elle est propriétaire depuis 1994 environ, n'auraient jamais dû disparaître non plus ! L'extension des bureaux du n° 21 a toujours été contestée par l'ARAU et par les riverains. La zone présente en effet une superficie admissible de bureaux négative : moins 61.000 m² en 2011. Les riverains contestent également les mœurs urbanistiques de la Fondation.

5. La Fondation Roi Baudouin persiste à utiliser son jardin, sis à côté du n° 21, comme parking !

Non contente de louer des emplacements de parking dans les sous-sols du 17-19 rue Thérésienne, la Fondation Roi Baudouin utilise depuis des années son propre jardin comme parking sous les fenêtres de ses voisins de la rue Thérésienne. Encore une fois, sur le plan du bon aménagement des lieux, des relations de bon voisinage et de la moralité publique, il y a mieux à faire.

Les riverains et l'ARAU demandent que la Fondation Roi Baudouin restitue ce jardin, qui donne aussi sur l'espace public, en pristin état de jardin. La Fondation Roi Baudouin, qui organise chaque année un concours relatif à l'aménagement de la qualité de vie dans les quartiers peut sans doute souscrire à cet objectif.

Conclusion

Malgré l'absence de concertation préalable sur ce projet, malgré le silence imposé par la Fondation Roi Baudouin à leurs demandes, les riverains veulent bien passer l'éponge et acceptent les grandes lignes du projet, qui restituent enfin 14 logements de qualité au quartier et à la collectivité. Mais ils demandent sa modification sur les points précis



suivants :

- la diminution d'un étage de l'immeuble prévu au n° 27. Il y a des limites à la recherche de la rentabilité, surtout dans le chef d'un organisme d'utilité publique comme la Fondation Roi Baudouin,
- le respect du gabarit existant n° 29 rue Brederode, cet immeuble doit être restauré dans le respect de son caractère (et non banalisé),
- le déplacement, la réduction de la taille ou la suppression des terrasses du n° 27 et de l'immeuble d'angle à partir du 1er étage. Les terrasses de la rue de la Pépinière, 36 et du rez-de-chaussée du n° 27 sont acceptables,
- La Fondation Roi Baudouin doit préciser la destination effective des 14 logements en question. Il peut s'agir de logements de fonction, qui rapprocheraient les collaborateurs de leur travail et les dispenseraient de l'usage quotidien collectivement nuisible d'une automobile mais il ne peut s'agir de pieds à terre qui ne seraient pas occupés à l'année par des résidents contribuant à l'animation du quartier et aux finances de la ville,
- la restitution du jardin dans son pristin état de jardin.
- Faute de quoi ils pourraient bien aller en Justice contre la transformation illégale des deux logements du n° 23 en bureaux.

Pour toutes informations complémentaires, veuillez contacter Madame 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



