

**Administration communale
de SCHAERBEEK
Service Urbanisme
Place Colignon, 1**

B – 1030 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : B/62/4/IS/AD
N/Réf : AVL/KD/SBK-2.39/s.339
Annexes : 1 dossier + 18 plans

Madame, Monsieur,

**Objet : SCHAERBEEK. Place Dailly, 4 – Caserne Prince Baudouin.
Projet de réaffectation, de transformation et d’extension.**

En réponse à votre lettre du 12 décembre 2004, en référence, et reçue le 16 décembre, nous avons l’honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 janvier 2004, et concernant l’objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

Après trente ans d’abandon, le projet propose la reconversion en logement du seul bâtiment subsistant de la caserne Dailly construite en 1895 dans un style éclectique.

Alors que le bâtiment est situé en zone administrative, le projet prévoit d’y aménager des logements et des commerces. Afin de rentabiliser l’opération, il propose de doubler la superficie occupable. Pour ce faire, il transforme les toitures des trois avant-corps et démolit celles des deux arrière-corps qui sont remplacées par trois niveaux verticaux supplémentaires, réalisés en léger recul, comprenant des terrasses continues. Le nouveau faîte est surélevé par rapport à la situation existante. L’opération permet de réaliser 8.500 m² de logement (soit 70 appartements en duplex) et des commerces. Le projet prévoit, en outre, de flanquer l’avant-corps droit d’un petit immeuble de 14 logements, sur rez-de-chaussée commercial.

Conséquences au niveau urbanistique

Pour rappel, bien que la quasi-totalité des casernes a été rachetée au milieu des années 1970 par le Secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise pour y créer des logements, la plupart ont été détruites. L'édifice de la place Dailly constitue ainsi un des derniers témoignages de l'architecture militaire du tournant du XIXe et du XXe siècle à Bruxelles. Il a été conçu en style néo-renaissance comme un bâtiment isolé monumental de composition symétrique (même si le pavillon des Mariés présente un mur pignon latéral aveugle). Ce caractère est bien confirmé par l'implantation urbanistique du bâtiment, dans l'axe de l'avenue Dailly et au débouché d'un tracé régulateur en étoile dont il constitue à la fois le fond de perspective et l'articulation. Il est à souligner que la caserne s'affirme comme le seul élément qui stabilise spatialement le carrefour, fuyant par essence, de la place Dailly. L'échelle de l'édifice a dicté celle de la place. C'est l'équilibre et le traitement architectural de la caserne qui confèrent à l'espace public son caractère. Ils apparaissent comme les seuls garants de sa cohérence visuelle. Les avant-corps se détachant comme des pavillons devant les vastes toitures des arrière-corps jouent un rôle déterminant dans la silhouette perçue de loin, tandis que les deux niveaux de lucarnes et cheminées des toitures existantes jouent un rôle essentiel dans la complexité qui soutient la perception rapprochée. La modification profonde des rapports d'échelle et du traitement architectural de l'ensemble bouleversera ces relations subtiles et anéantira l'aspect calme et stable de l'édifice. La greffe particulièrement malheureuse d'un bâtiment en annexe au pavillon de droite détruira irrémédiablement la composition symétrique et produira un effet déstructurant sur le parti urbanistique qui régit toute la composition. L'appropriation de l'espace situé à l'avant des casernes à des fins de parking en plein air ne pourra que parachever la dislocation spatiale.

La CRMS estime que ces interventions cumulent plusieurs erreurs urbanistiques. Les conséquences qui en découleront seront ressenties comme autant de pertes au niveau de la lisibilité urbaine et de l'interconnexion des quartiers : elles seront dommageables tant pour la configuration de la place Dailly que pour les qualités de vie des nouveaux bâtiments de logements édifiés à l'arrière de la caserne. Par ailleurs, elles altéreront aussi l'échelle et la structure de la ville entière en banalisant une de ses principales articulations.

La CRMS émet les remarques suivantes sur le projet à proprement parler.

Façades de la caserne

La surdensification du programme et le travail en duplex entraînent une profonde modification des façades et des toitures.

Le parti architectural est de respecter les façades avant jusqu'aux corniches tout en créant des mezzanines dans chaque étage actuel, en recul de ces façades. Par contre, les façades arrière sont très profondément transformées. De ce côté, le souci de détacher les mezzanines des façades disparaît, l'intervention sur les baies est très importante puisque toutes les fenêtres sont surélevées ou modifiées pour mettre en œuvre le système des duplex : les cintres de toutes les fenêtres sont détruits et des allèges opaques sont mises en place là où les sols buttent dans les baies. La reprise systématique des maçonneries que cela implique sera très difficile à mettre en œuvre en raison de l'impossibilité de retrouver des briques identiques à celles d'origine. A une telle échelle, l'effet de patchwork ne pourra pas être évité.

Tous les châssis sont remplacés par des éléments en aluminium thermolaqués et oscillo-battants. En façade avant, malgré le maintien des baies, les divisions des croisées d'origine sont également modifiées. Les portes massives existantes sont remplacées par de nouvelles menuiseries en aluminium, largement vitrées. Deux nouvelles entrées sont créées au milieu des ailes latérales.

La Commission estime que l'aspect des menuiseries métalliques, le traitement des nouvelles baies et leurs proportions seront pour le moins incongrus et souffriront d'un manque de robustesse dans un édifice monumental de cette qualité. Par ailleurs, le nombre et l'importance des interventions programmées condamnent purement et simplement la façade arrière. La Commission estime que la reconversion de la caserne en logements pourrait aisément se faire en respectant davantage ses caractéristiques architecturales essentielles.

Toitures

Les toitures sont en partie détruites et en partie transformées. Celles des trois avant-corps sont conservées, mais malheureusement pas leurs éléments si caractéristiques du style néo-Renaissance. Seule la lucarne-pignon du pavillon central est maintenue. La totalité des autres lucarnes est supprimée. Ces éléments sont remplacés au niveau inférieur par des lucarnes plus larges et plus hautes, et dans les parties supérieures par des fenêtres de toitures de différents formats. A l'arrière, les transformations sont encore plus importantes puisque l'on fait l'économie des lucarnes du pavillon des mariés (remplacées par des Velux). Les toitures des arrière-corps sont démolies. Elles cèdent la place à des toits moins monumentaux, dont les faîtes sont surélevés par rapport à la situation existante. Les trois niveaux supplémentaires édifiés au-dessus des corniches sont traités un peu comme des murs rideaux, avec très peu de relief.

La transformation radicale de l'aspect des toitures et l'éradication de tout ce qui fait leur particularité, appauvrissent considérablement l'intérêt de l'édifice. La construction de trois niveaux supplémentaires double la hauteur des arrière-corps et modifie la hiérarchie et les rapports de proportions qu'entretiennent entre eux les différents corps de l'édifice. La Commission estime que ces modifications sont inconciliables avec la remise en valeur du patrimoine monumental bruxellois.

Intérieurs et décors

L'état intérieur du bâtiment n'est pas documenté.

La note explicative signale que les décors sont aujourd'hui en grande partie ruinés ou disparus. Il ne resterait d'intéressant que les décors du passage cocher et du mess des officiers (à gauche) et trois cages d'escaliers (Pavillon du mess, Pavillon des mariés et un escalier en fonte près de la Salle des 4 colonnes dans l'aile droite). L'escalier en marbre du Pavillon du Mess sera restauré alors que l'escalier qui le dédouble est démoli. Les autres escaliers sont démolis notamment l'escalier principal situé dans l'axe qui démarre au premier étage et qui est le plus monumental. La CRMS regrette que les cages d'escalier ne soient pas systématiquement conservées et que la logique de distribution du bâtiment ne soit pas réexploitée. De la même manière, dans l'avant-corps droit, plusieurs murs porteurs disparaissent alors qu'ils pourraient être au moins partiellement maintenus. Le volume de la salle de bal du pavillon des Mariés est divisé. Tous les corps de cheminées disparaissent.

L'exploitation des hauts niveaux de la caserne par la mise en place de niveaux intermédiaires en béton subdivisant la façade arrière est un aménagement particulièrement lourd alors qu'un traitement plus léger aurait pu être judicieusement étudié. La Commission observe que le principe de travailler avec des appartements en duplex engendre de très nombreuses interventions. Elle estime que l'on aurait pu tirer un meilleur parti de la distribution originelle, des volumes existants et de certaines de leurs caractéristiques.

Extension

L'extension est improprement baptisée « pavillon latéral » : elle est implantée en retrait et n'emprunte rien pas à la typologie pavillonnaire. Elle n'a pas sa raison d'être car elle est accolée à un monument autonome, dont la composition symétrique est la principale caractéristique. Si le pavillon des mariés n'a jamais été terminé, il n'est pas interdit de l'achever en perçant des baies dans le pignon latéral aveugle. Par contre, il serait mal venu de lui construire une excroissance. En attirant l'attention sur un élément perturbant, cette intervention ferait complètement basculer l'équilibre de la place. Par ailleurs, la diversion que cette annexe occasionnerait dans la lecture architecturale de la caserne ne peut être comptabilisée que comme une perte démesurée par rapport aux 14 appartements gagnés. La Commission recommande vivement que l'on s'abstienne de construire cet immeuble.

Conclusion

La Commission déconseille fermement la réalisation du projet tel que proposé : la modification locale de l'édifice qui est préconisée entraînera en réalité des répercussions au niveau global de la ville. La transformation radicale de l'échelle et des façades de la caserne ne tient compte ni de l'articulation urbanistique puissante que l'édifice constitue, ni de la composition pyramidale à laquelle il répond. La lisibilité des connexions inter-quartiers et l'échelle de l'espace public (la place Dailly et l'arrière des casernes) s'en trouveront profondément déséquilibrés. La construction d'un petit immeuble supplémentaire et l'aménagement de l'avant-plan en parking hypothèqueront encore davantage la cohérence de l'espace public.

La Commission est persuadée qu'un projet de logement moins dense déboucherait sur une appropriation plus respectueuse du bâtiment, tirant profit de ses façades et toitures monumentales ainsi que de leurs caractéristiques stylistiques. Ce parti permettrait aussi de conserver toute sa force expressive à un des principaux pivots de la structure urbaine bruxelloise.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président