

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Département Urbanisme**  
*A l'att.de G. SCHILLEBEECKX*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 119A/05  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1895 /s. 392  
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES – rue d'Arlon, 80 / angle rue Belliard, 64. Démolition et reconstruction d'un immeuble de bureaux.  
(Dossier traité par : M. DESREUMAUX)

En réponse à votre lettre du 5 mai 2006, sous référence, réceptionnée le 9 mai, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 24 mai 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la démolition / reconstruction d'un immeuble de bureaux dont la façade est située dans la zone de protection des maisons classées sises aux n°63-65-67 de la rue d'Arlon ainsi qu'à proximité directe des biens classés sis rue Belliard, 58 et rue d'Arlon, 82 – à savoir le Concert Noble. (La zone concernée par la demande est, par ailleurs, considérée, au PRAS, comme une zone administrative, z.i.c.h.é.e. et espace structurant).

La nécessité de démolir pour reconstruire est justifiée dans le dossier par la volonté de gagner, aux différents étages, de la hauteur sous plafond afin d'y placer les gaines techniques destinées à équiper le bâtiment selon les normes actuellement en vigueur.

La Commission ne comprend pas cet argument. Elle constate, en effet, sur les plans que le nouvel immeuble censé remplacer l'existant est un bâtiment de même fonction, de type R+6 et de même gabarit, dont les étages ne gagneront chacun, après reconstruction, que 8 cm de hauteur ! – soit, un bâtiment pratiquement identique à l'actuel, hormis son habillage.

Dès lors, la Commission estime cette opération totalement injustifiée en regard du bénéfice très négligeable qu'elle permet, en totale disproportion avec les lourds travaux qu'elle implique. Elle souligne, dans ce contexte, le danger que ne manquera pas de représenter un chantier de cette envergure pour les biens classés tout proches, dont le Concert Noble situé juste à côté : fissures, risque de déstabilisation, etc. ainsi que le charroi très dense subséquent qui ne sera pas sans impact sur le fonctionnement et l'entretien des voiries de ce quartier stratégique. Elle déplore, par conséquent, que l'étude d'incidence, pourtant non négligeable, d'un tel chantier n'ait pas été versée au dossier.

Considérant les différentes remarques qui précèdent, la Commission se prononce défavorablement envers l'opération de démolition/reconstruction proposée. Elle estime en effet que la structure du bâtiment existant devrait être conservée et réutilisée, moyennant l'adaptation du nouveau programme à celle-ci ainsi qu'un simple rhabillage des façades si celui-ci s'avère nécessaire – à l'instar de ce qui se fait actuellement pour de nombreux immeubles un peu démodés de la capitale.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président