

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS**  
*A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFD/228198  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.2151/s.467  
Annexes : 1 dossier + annexes

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue Locquenghien, 26-28. Construction d'un immeuble de bureaux et de logements.  
(Dossier traité par S. De Bruycker)

En réponse à votre lettre du 5 novembre 2009 sous référence, reçue le 6 novembre, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée, en sa séance du 18 novembre 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une parcelle située dans la zone de protection du jardin d'enfants n°4 classé comme monument par arrêté du 16/03/1995 (localisé au n°16 de la même rue). La parcelle est occupée, à front de rue, par un immeuble contenant des bureaux au rez-de-chaussée et des appartements aux étages. Il est séparé par deux courettes de deux corps de bâtiment arrière, abritant des salles des fêtes. Le fond de la parcelle ainsi que l'excroissance de la parcelle située à l'arrière du n°22 sont occupés par des petites constructions secondaires.

#### Contexte historique

La Commission souligne que la parcelle concernée est implantée sur le terrain de l'ancienne blanchisserie Tordoir dont le mur de propriété est peut-être encore présent à l'arrière de plusieurs parcelles bordant la rue Locquenghien, dont celle des n°26-28 (mur arrière d'une des salles des fêtes?). Ce mur de propriété est clairement visible sur les plans ci-annexés de 1823, 1835 (Craan) et 1866 (Popp). L'accès à la blanchisserie, visible sur les deux premiers plans, se superpose au tracé de la rue Locquenghien actuelle dont l'aménagement, en 1841, a vraisemblablement donné lieu à la démolition des bâtiments de cet établissement. Derrière l'ancien mur de propriété, côté rue de Flandre, se trouvait à l'époque, un îlot entier de maisons ouvrières (probablement occupées par les travailleurs de la blanchisserie) desservies par plusieurs impasses dont l'impasse Poils, toujours existante, et l'impasse Tordoir (disparue) auxquelles on accédait par la rue de Flandre (voir plans de 1835 et 1866). Deux ou trois de ces maisons ouvrières ont été « absorbées » par les annexes occupant l'arrière de la parcelle des n°26-28, où aboutit l'impasse Poils.

#### Projet

Le projet prévoit de démolir l'ensemble des bâtiments existants afin de construire un nouvel immeuble de logements passifs et, aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage de la partie avant du complexe, des bureaux. La partie de la parcelle située derrière le n°22 est également vidée de son contenu et rattachée à la parcelle du n°20 avec laquelle elle partagerait un nouveau programme d'occupation: crèche au rez-de-chaussée et logement à l'étage (cf. 1<sup>er</sup> volet du projet). Les appartements seraient tous accessibles via des passerelles superposées, reliées à la cage d'escalier principale localisée dans le corps de bâtiment à rue. L'entresol serait entièrement occupé par un parking et des locaux de maintenance pour les services d'hygiène de la Ville de Bruxelles.

La Commission rappelle que le présent projet qui a été développé dans le cadre d'un contrat de quartier, n'est en réalité qu'une partie d'un projet plus vaste portant sur les n°20, 24, 28 de la même rue et tablant sur un même parti de départ de démolition / reconstruction.

### 1. Projet motivé par l'économie d'énergie

Bien que les bâtiments concernés par cette partie du projet n'affichent pas le même intérêt que l'hôtel de maître situé au n°20, **la Commission ne peut encourager ni cautionner la démolition d'immeubles qui semblent en bon état de conservation et facilement réhabilitables**. Elle s'étonne, dans ce cadre que, à l'instar de l'autre volet du projet, cette opération de démolition/reconstruction, dont l'une des principales motivations semble reposer sur l'économie d'énergie, ait comme point de départ la destruction de bâtiments dont les structures semblent saines et réutilisables (tout au moins pour ce qui concerne le bâtiment avant). L'énergie nécessaire à démolir ce qui existe, à évacuer les déchets et à les recycler, à produire les matériaux de reconstruction, les acheminer et à les mettre en oeuvre, etc. peut peser très lourd dans le calcul énergétique global d'une telle opération de démolition / reconstruction. **Une évaluation de son empreinte écologique prenant en compte le cycle L.C.A. devrait donc être effectué avant la mise en œuvre du projet pour vérifier sa pertinence de ce point de vue**. La Commission souligne, en outre, que **les importantes nuisances générées par un chantier de cette ampleur, sont peu compatibles avec l'objectif d'un contrat de quartier**: elles seront difficiles à vivre pour les riverains (charroi, engins de chantier, nuisances sonores, durée des travaux importante, etc.) et donc contraire à son principe de maintenir et améliorer l'habitat.

### 2. Qualité du bâti existant

**La façade du « double » immeuble à rue** (il s'agit vraisemblablement de deux immeubles néoclassiques réunis dont les façades ont été unifiées par le placement d'une brique de parement), **bien qu'elle ne soit pas exceptionnelle, présente une typologie néoclassique** qui est caractéristique du tissu urbain bruxellois. Cette typologie est aussi **très spécifique à la rue Locquenghien** (tracée en 1841) dont la plupart des immeubles remontent à la seconde moitié du XIXe siècle. La façade existante participe donc de la cohérence globale de la rue – préservée jusqu'ici à l'exception de quelques immeubles plus récents – et contribue à donner aux hôtels de maître néoclassiques voisins (n°20 notamment) un contexte harmonieux. La Commission estime, par conséquent que **le maintien et la réhabilitation du « double » bâtiment à rue permettraient de conserver la cohérence globale actuelle. Elle les encourage donc, en particulier dans le cadre d'un contrat de quartier où les objectifs sont à atteindre « dans le respect de ses caractéristiques architecturales et culturelles propres »** (art. 3 de l'ordonnance organique de la revitalisation des quartiers du 7 octobre 1993). Les autres bâtiments et les intérieurs n'étant pas documentés par le projet, la Commission ne peut donc se prononcer plus loin sur l'intérêt de maintenir le bâti existant.

### 3. Evaluation patrimoniale des immeubles et du site

La Commission regrette, dans ce cadre, qu'aucune évaluation patrimoniale des immeubles et, plus globalement, de l'îlot visé ne soit jointe au dossier, d'autant que cette évaluation devrait avoir été réalisée lors de l'élaboration du contrat de quartier.

En tout état de cause et hormis les immeubles proprement dits pour lesquels elle a formulé les remarques qui précèdent, **la CRMS constate que l'extrémité de l'impasse Poils, même si elle est privatisée, reçoit, dans le projet, un traitement inadéquat qui la fait disparaître** : son dernier tronçon serait englobé dans le nouveau parking prévu par le projet.

La Commission souligne que, parmi les centaines d'impasses qui existaient encore à Bruxelles au milieu du XIXe siècle, seule une quarantaine est encore identifiable à l'heure actuelle, dont l'impasse Poils. Le témoignage qu'elles fournissent sur le fonctionnement du parcellaire bruxellois et de certains quartiers est précieux sur le plan historique. Ceci plaide en faveur de leur maintien et de leur valorisation – ce qui n'est pas le cas du présent projet.

La Commission estime, par conséquent, **que l'annexion des derniers mètres de l'impasse au nouveau parking devrait être évitée et que ce dernier tronçon de l'impasse, devrait au contraire, conserver sa lisibilité et être mis en valeur**.

#### 4. Autres aspects urbanistiques du projet

Si la création ou la rénovation de logements est positive pour la vie du quartier, la Commission s'interroge toutefois sur l'importante densité d'occupation en intérieur d'îlot qui découle du projet et sur la qualité de vie des logements qui y sont prévus: 4 appartements pour des familles de 5 personnes seraient créés dans le nouveau corps de bâtiment arrière (en plus des 8 logements prévus dans le corps avant), lesquels ne disposeront que de vues donnant exclusivement sur l'intérieur de l'îlot et l'arrière du bâtiment avant.

**La Commission souligne que la multiplication du nombre de logements dans les arrière maisons ou dans des corps de bâtiment donnant exclusivement sur des cours ou des espaces exigus en intérieur d'îlot, hypothèquent la privacité de ces logements et le confort des maisons ou des immeubles situés en pourtour d'îlot. Ces aménagements risquent, à terme, de créer des problèmes de voisinage et des conditions de logement difficile (vues, bruits). La CRMS s'inquiète donc de la densité du programme prévu par le projet.**

La Commission souligne, dans ce cadre, que selon le RRU (Titre I, chapitre III, art. 12 et 13),

- « L'aménagement des zones de cours et jardins vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif ».

- « La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée ».

En l'occurrence, elle constate que le projet ne respecte aucunement ces prescriptions urbanistiques et ne profite donc pas de l'opération de démolition/reconstruction prévue pour améliorer la situation existante : la parcelle resterait intégralement construite et non perméable à l'exception de quelques mètres carrés de verdure encaissés entre le mur arrière de parking et les nouveaux murs de propriété bordant l'arrière de la parcelle.

**La Commission estime ce parti inacceptable et demande que, si la démolition des bâtiments existants est effectuée, un effort significatif soit fourni pour revaloriser l'intérieur de l'îlot et rétablir une zone de pleine terre conséquente lors du projet de reconstruction.**

**Elle insiste donc pour que les règlements d'urbanisme en vigueur soient respectés par les projets émanant du contrat de quartier.**

#### 5. Conclusion

**La Commission ne peut encourager le parti de ce projet** dans la mesure où l'intervention ne part pas d'une réflexion sur l'évolution du tissu urbain et ne vise pas à son amélioration compte tenu, notamment, des qualités du bâti existant et de l'intérêt patrimonial des lieux. Il ne vise pas davantage à créer des logements de bonne qualité dans un tissu urbain dense mais à en créer beaucoup et à répondre à un programme précis contraignant, peu adapté au contexte existant, exigeant a priori la destruction complète des structures en place et même la disparition de spécificités de la morphologie urbaine. Si l'on considère, de surcroît, le premier volet du projet, impliquant la démolition d'un remarquable hôtel de maître et de son annexe, la Commission ne peut que conclure au fait qu'**un tel projet ne trouve pas sa place dans un contrat de quartier.**

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. de Bruycker  
- Concertation de la Ville de Bruxelles