

VILLE DE BRUXELLES
G. MICHIELS
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : 84b/09
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2.2216
Annexe : 1 dossier comprenant 14 plans

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard d'Anvers, 37 – rue des Commerçants, 63. Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition de deux constructions existantes et la réalisation d'un complexe de 13 logements. Demande d'avis de la Commission de Concertation.

Dossier traité par M. Desreumaux

En réponse à votre courrier du 16 décembre 2010 sous référence, réceptionné le 20 décembre dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 5 janvier 2010 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis **défavorable**.

En effet, elle ne peut accepter qu'un projet de façadisme soit réalisé dans la zone de protection d'un monument classé, d'autant que la valeur patrimoniale du bien n'a pas été évaluée au préalable. La Commission demande tout particulièrement que le projet soit réalisé dans le respect des prescriptions du PPAS aujourd'hui en vigueur, ce qui n'est actuellement pas le cas.

La demande de permis d'urbanisme vise la démolition de deux constructions existantes qui occupent une parcelle traversante entre le boulevard d'Anvers et la rue des Commerçants. Elles seraient remplacées par un ensemble de 13 logements. Seule la façade de l'hôtel donnant sur le boulevard d'Anvers serait conservée. Le sous-sol et le rez-de-chaussée occuperaient la totalité des parcelles. A partir du premier étage, l'ensemble s'organiserait en deux volumes respectivement de 7 et 6 niveaux sous toitures plates. Les deux derniers étages de l'immeuble du boulevard d'Anvers seraient masqués derrière une structure constituée de lamelles verticales. Les étages seraient desservis par le noyau de circulation verticale implanté dans l'étroite cour intérieure qui subsisterait ; il serait relié aux logements par des coursives.

Les deux édifices existants voués à disparaître dans le projet concernent un hôtel de maître de style néoclassique et ses dépendances, dont la construction remonte à la première moitié du

XIXe siècle. L'immeuble avait fait l'objet d'un permis de bâtir en 1849 qui portait sur deux maisons symétriques, dont seule subsiste la maison de droite en question. Celle-ci compte trois travées sous une toiture à bâtière. Cette construction constitue un témoignage important de la première phase d'urbanisation de la petite ceinture, suite à la démolition des murs d'enceinte, avant même l'abolition des barrières d'octroi. Elle mérite à ce titre d'être conservée et restaurée selon les règles de l'art, ce qui n'empêche pas son adaptation à un programme de plusieurs logements.

L'immeuble est repris dans l'Inventaire du patrimoine monumental de la Belgique (Mardaga, Bruxelles – tome 1A). Il est compris dans le bloc 5 du PPAS 60-07 "Anvers-Yser" (1993). La parcelle est comprise dans la zone de protection des anciens établissements Blum.

Il est envisagé de remplacer la maison et ses dépendances par un immeuble double. Derrière la façade conservée serait réalisé un ensemble de logements agencés sans aucune relation avec la composition architecturale existante. ***Il s'agit donc bien d'un projet de façadisme ne tenant pas compte des potentialités du bâti existant et la CRMS ne peut accepter cette manière de travailler.***

Les auteurs de projet motivent la démolition du bien en raison de son état d'abandon avancé. Or, un premier examen visuel de l'enveloppe extérieure montre qu'elle est en bon état ; la toiture semble avoir été partiellement refaite il y a quelques années (recouvrement du versant arrière y compris vélux). L'intérieur des deux constructions, dont les plans joints à la demande laissent supposer qu'ils disposent d'éléments intéressants, n'est même pas documenté dans la demande. ***La Commission estime donc que l'on ne peut se prononcer en connaissance de cause sur leur destruction complète. Elle demande qu'une visite des lieux soit organisée et se tient à disposition pour y participer.***

En attendant, elle constate que le projet semble non seulement en contradiction avec les règles de la conservation du patrimoine et avec l'engagement vers un développement durable, mais aussi, qu'il est en dérogation totale par rapport au PPAS en vigueur. Ceci est d'autant plus regrettable que le PPAS a notamment comme objectif de protéger le front bâti néoclassique de la petite ceinture. Il serait donc aberrant d'interpréter l'obligation de restaurer cette façade (imposée par le PPAS) comme une invitation à démolir toute construction située à l'arrière du front bâti.

Par conséquent, Commission demande de s'en tenir aux prescriptions du PPAS en vigueur, en particulier sur les points suivants :

3.2.1. Conservation de la façade et maintien des gabarits / 3.1.9.1. toitures à versants

Le PPAS impose le maintien et la restauration de la façade donnant sur le boulevard d'Anvers, ce qui implique de conserver la hauteur sous corniche ainsi que celle du faîte. Dans le projet, la façade serait dépouillée de ses menuiseries, de sa toiture et sa corniche, tandis que les anciens niveaux des planchers sont à peine respectés par le projet. Toutes les menuiseries seraient remplacées par de l'aluminium alors que le bois est imposé. La toiture à versants serait abandonnée au profit de trois niveaux construits en retrait sous toiture plate. Ils seraient masqués derrière une construction légère constituée de lamelles verticales. Il s'agit d'un élément totalement étranger au vocabulaire architectural néoclassique qui ne mettrait en valeur ni la façade concernée, ni celle du bâtiment classé situé à proximité directe.

3.1.5. gabarits sous toiture

Le PPAS autorise un gabarit de 3 niveaux sous toiture pour le boulevard d'Anvers, ce qui correspond à la situation existante, et de 5 niveaux dans la rue des Commerçants. Contrairement à ces prescriptions, les deux immeubles qui font l'objet de la demande en comptent respectivement 7 et 6 (plus un niveau en sous-sol). Le nombre de niveaux devra donc être revu à la baisse.

3.1.2. profondeur autorisée

Le PPAS autorise l'occupation du terrain sur une profondeur de 15 m. Outre le fait que le terrain serait entièrement occupé au rez-de-chaussée, les 2 bâtiments auraient une profondeur de presque 17 m sur plusieurs étages.

5 / 6 zones de cours et de jardins

Selon cette prescription, la cour ne pourrait recevoir aucune construction hors sol. Or, la circulation verticale occupe le centre de cette zone depuis le premier étage, ce qui est inacceptable tandis que l'occupation du rez-de-chaussée dépasse largement l'occupation autorisée de 50 %.

A cet égard, la Commission fait remarquer que les appartements des étages inférieurs sont de type studio monofaçade dont certains ne donnent que sur la cour intérieure. Non seulement ces aménagements porteraient préjudice à la qualité de vie dans les logements mais il pose également des problèmes quant à la sécurité d'incendie.

3.1.7. dispositions pour les rez-de-chaussée

Enfin, toute façade aveugle est proscrite par le PPAS. Or, celle qui donne dans la rue des Commerçants n'est animée que par une porte d'entrée ainsi qu'une double porte de garage au dessus desquelles sont prévues des grandes grilles de ventilation. Cette proposition est pire qu'une façade aveugle en raison des nuisances qui y sont liées.

Les plans devront être revus sur tous les points mentionnés ci-dessus.

En conclusion, la CRMS préconise de revoir le programme à la baisse de manière à pouvoir intégrer les nouveaux logements dans le bâti existant, du moins du côté du boulevard d'Anvers. Cette manière de travailler permettra d'aménager des logements de qualité dans le respect de la valeur patrimoniale du bien (à préciser lors de la visite) ainsi que des dispositions légales en vigueur. Dans cet objectif, il serait préférable de réaliser deux immeubles indépendants (l'un donnant sur le boulevard et l'autre dans la rue arrière), de réduire les gabarits et de strictement respecter les prescriptions du PPAS.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke) / A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans)