

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de G. MICHIELS
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 80b/11
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.2171/s.517
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Belliard, 220 / angle rue Froissart. Démolition d'un immeuble de rapport et construction d'un immeuble de logement avec deux niveaux de commerce. Demande de permis modificatif portant sur le projet autorisé en 2010.
(Dossier traité par : M. Bogdanski)

En réponse à votre lettre du 28 février 2012 sous référence, réceptionnée le 8 mars, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 28 mars 2012, concernant l'objet susmentionné. ***La Commission s'oppose à la demande tant pour ce qui concerne la démolition du bâtiment existant que le projet de reconstruction qu'elle juge peu adapté à son contexte urbanistique.*** Par cet avis elle confirme ses remarques formulées le 5 mai 2010 sur un projet similaire.

La demande concerne un petit immeuble néoclassique de 1910 (la dite 'maison danoise') situé à proximité directe du parc Léopold et de plusieurs biens sauvegardés (n°143 et 157-159) sis rue Belliard. Il est également compris dans la zone de protection du n°161, classé comme monument. Le projet vise la démolition de la maison d'angle et la reconstruction d'un nouvel immeuble R+7 de 6 logements passifs avec commerce sur deux niveaux (rez-de chaussée et 1^{er} étage) et deux niveaux de caves.

En sa séance du 5/05/2010, la CRMS avait examiné un projet similaire portant sur la construction d'un immeuble R+8, ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme octroyé le 03/11/2010. Suite au recours introduit contre ce permis par le propriétaire du bâtiment voisin, la hauteur du nouvel immeuble a été réduite d'un étage. Les installations techniques de ventilation, initialement prévues en toiture, ont été localisées à l'intérieur du bâtiment. Le projet a également subi d'autres modifications moins importantes.

Malgré ces modifications, les grandes lignes du projet sont restées inchangées. La CRMS a donc confirmé son avis précédent sur le projet, tant sur la démolition de l'immeuble existant que sur le projet de reconstruction.

1. Démolition de l'immeuble néoclassique existant

La démolition de l'immeuble d'angle est motivée par le demandeur à la fois par son mauvais état de conservation décrit comme un état de délabrement avancé et par sa faible valeur patrimoniale ainsi que par son manque d'intégration dans le gabarit moyen des immeubles voisins récemment construits (cf. note explicative).

A l'examen des photos jointes au dossier, la Commission constate toutefois que l'immeuble est loin d'être à l'état de ruine. Sa démolition ne semble, en tout cas, pas s'imposer comme un impératif et sa réaffectation ou sa réutilisation paraît tout à fait envisageable.

Il s'agit d'un immeuble néoclassique de belle allure et de facture soignée qui possède encore toutes ses caractéristiques d'origine. Il n'est donc pas dénué d'intérêt ni de qualité. Les immeubles formant deux des trois angles qui lui font face (n°222 et 177) datent, par ailleurs, de la même époque (fin XIXe – début XXe siècle) et forment avec lui un ensemble et une articulation fort cohérente tant du point de vue de la typologie (néoclassique / éclectique) que des gabarits (R+3 avec toiture à versants). Le troisième angle (n°175), reconstruit récemment, a adopté un gabarit réduit (R+5), précisément dicté par l'obligation de respecter l'échelle des 3 autres angles et préserver cette cohérence.

Pour toutes les raisons qui précèdent et compte tenu des préoccupations actuelles en matière de développement durable (cycle LCA), la Commission ne peut souscrire à la démolition proposée. Elle estime qu'une réutilisation de l'immeuble existant devrait être envisagée.

2. Projet de reconstruction

La CRMS constate que **le projet déroge aux prescriptions du RRU en ce qui concerne, entre autres, le gabarit et les toitures. Ces dérogations sont pratiquement toutes justifiées par la volonté de s'accorder avec les immeubles voisins récents, également construits en dérogation. La Commission ne peut cautionner cette manière de procéder.**

Compte tenu de ce qui précède, elle confirme son avis de 2010 et décourage le projet de démolition / construction proposé.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke / A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans