

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
*Monsieur G. MICHIELS, Directeur*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 51L/12  
N/Réf. : GM/BXL2.2129/s.525  
Annexe : 1dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue aux Laines, 68/72. Réaffectation d'un immeuble de bureaux en logements. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Dossier traité par : K. Tieberghien)

En réponse à votre lettre du 24/08/2012 sous référence, réceptionnée le 03/09/2012, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 12/09/2012, concernant l'objet susmentionné.

**La CRMS émet les remarques et recommandation suivantes :**

- **Dans le contexte urbanistique actuel, la CRMS ne souscrit pas au surhaussement proposé de 4 niveaux. Elle demande de se limiter au surhaussement prévu par le permis d'urbanisme délivré le 22/09/2011.**
- **La typologie et le traitement des nouveaux balcons en façade avant (côté rue aux Laines) doivent être revus. Il conviendrait d'ajouter des balcons discrets, droits et linéaires. Les claustras, prévus en limite extérieure des balcons devraient être enlevés.**
- **L'aménagement de la zone de recul en façade avant doit être améliorée pour assurer une plus grande cohérence dans le traitement de cette zone sur le tronçon concerné de la rue aux Laines. L'aménagement de terrasses privatives dans cette zone est déconseillé.**

Le projet concerne la réaffectation en logement d'un immeuble de bureaux datant des années 1960. L'immeuble est situé dans les zones de protection de l'hôtel de Mérode et du Palais de Justice et sa façade avant se trouve en face de la façade latérale du Palais de Justice. L'objectif du projet est d'aménager 176 logements de types différents. Le dossier est présenté comme une demande de modification du permis qui a été délivré, le 22/09/2011. Il s'agissait à l'époque de la rénovation de l'immeuble, tout en gardant son affectation de bureaux, et de l'ajout d'un étage (technique). La CRMS

avait émis plusieurs remarques sur ce projet en sa séance du 23/01/2011. Dans la nouvelle demande, la situation autorisée par le permis du 22/09/2011 est présentée comme la situation existante.

Outre le changement d'affectation, les principales interventions qui sont prévues dans le cadre du présent projet sont :

- le surhaussement de l'immeuble de 4 étages (3 par rapport au permis délivré) ;
- la transformation complète des façades en modifiant les dimensions des baies et en ajoutant des balcons pourvus de claustras ;
- le déplacement de l'entrée du parking de la rue des Six Aunes vers la rue aux Laines ;
- le réaménagement et la verdurisation de la cour arrière. Du côté de la rue aux Laines les cours anglaises existantes seraient remplacées par des terrasses et une zone plantée ;
- le remplacement des circulations verticales ;
- le surhaussement du niveau du rez-de-chaussée. Les structures portantes du reste du bâtiment seraient conservées.

***De manière générale, la CRMS souscrit au changement d'affectation de l'immeuble. Elle émet toutefois les remarques et recommandations suivantes sur certains aspects du projet qui auraient un impact direct sur les monuments classés situés à proximité directe et notamment sur le Palais de Justice.***

#### Surhaussement

Malgré les réticences exprimés à ce sujet par la CRMS dans son avis précédent, le permis pour le surhaussement d'un niveau de l'immeuble a été accordé par le permis du 22/09/2011. Si l'ajout de cet étage en retrait ne peut être remis en cause, ***la CRMS ne souscrit toutefois pas à l'ajout de trois étages supplémentaires*** dans le contexte urbanistique actuel. Ce surhaussement important créerait, en effet, une rupture dans le gabarit existant uniforme du côté de la rue aux Laines situé en face du Palais de Justice. Le dossier ne comporte d'ailleurs aucune image 3D ni photomontage documentant les nouvelles vues et perspectives depuis l'espace public, et notamment celles depuis la place Poelaert (depuis l'angle de la rue Ernest Allard et depuis l'autre tronçon de la rue aux Laines).

La CRMS estime que la cohérence des gabarits des immeubles situés en face du Palais de Justice rue aux Laines devrait être préservée sans être interrompue ponctuellement par des volumes beaucoup plus hauts, comme le projet le propose. S'il ne semble peut-être pas impossible d'augmenter davantage les gabarits de ce tronçon de la rue aux Laines ***une telle opération devrait concerner l'ensemble des immeubles et devrait faire l'objet d'une réflexion globale*** dans le cadre de la révision du PPAS de 1956 qui est toujours en vigueur (PPAS 594-101/102 Laines). Notons que les immeubles construits en 1962, ont d'ailleurs déjà été réalisés en dérogation par rapport à ce PPAS.

#### Traitement de la façade rue de la aux Laines, en face du Palais de Justice.

La CRMS souscrit à la rénovation lourde des façades existantes, qui comprend, en outre, la modification des baies et le remplacement complet des châssis existants par des nouveaux modèles en bois. Elle ne s'oppose pas non plus au principe d'ajouter des balcons. Toutefois, pour ce qui concerne la façade avant (côté rue aux Laines) ***ces éléments***, qui présentent dans le présent projet des formes obliques variables selon les étages, ***devraient être simplifiés afin de diminuer leur impact visuel. Dans cet objectif, on se limitera à l'ajout de simples balcons rectilignes.*** De cette manière, la façade conserverait davantage un aspect sobre en face du monument classé. ***Dans ce même objectif, l'ajout de claustras en dehors du plan de la façade devrait être proscrit.***

Enfin, la CRMS demande de ***revoir le traitement de la zone de recul du côté de la rue aux Laines.*** L'ajout de terrasses privées au niveau de la rue, qui risquent d'être équipées de dispositifs

hétéroclites, semble peu adéquat. Pour la zone de recul, il y a également lieu de respecter une continuité et une cohérence globale sur l'entièreté ce tronçon de la rue aux Laines.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sibylle Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans