

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

V/Réf : 60H/12
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2329-431/s.533
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Démolition partielle et reconstruction/transformation d'un immeuble de rapport avec extension du bâtiment en intérieur d'îlot. Rue Haute, 127, 129, 131-133. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 1^{er} février 2013 sous référence, réceptionnée le 4 février, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 20 février 2013, concernant le projet.

Celui-ci est motivé par le fait que :

- ***L'arrière maison menacée de démolition par le projet est de qualité et caractéristique des intérieurs d'îlot de la rue Haute qui sont gravement menacés depuis quelques années par la promotion immobilière (démolition/reconstruction, perte d'authenticité). La CRMS plaide pour la préservation de ce tissu urbain fragilisé et de son authenticité. Elle s'oppose donc, dans ce cadre, à la démolition de l'immeuble néoclassique existant et plaide pour sa conservation/rénovation ;***
- ***L'expression italianisante du nouvel immeuble projeté est étrangère et inadaptée au tissu urbain néoclassique très caractéristique de ce vieux quartier bruxellois ;***
- ***Le projet déroge à plusieurs réglementations urbanistiques en vigueur, notamment au niveau de son emprise au sol. Son impact sur l'intérieur de l'îlot, déjà très densément construit, n'est pas acceptable et la cour arrière, actuellement couverte, ne devrait en aucun cas être construite. Il convient de rappeler que ce projet, introduit déjà à plusieurs reprises à la Ville de Bruxelles – en 1997 et en 2007 – a, à chaque fois, été refusé pour ces mêmes raisons.***

Contexte et projet

La demande porte sur un arrière bâtiment situé en intérieur d'îlot, à l'arrière du 127-129 de la rue haute et dans la zone de protection des n°131-133 et 135, classés comme ensemble par arrêté du 17/06/2010 : le n°131-133 pour sa façade à rue et le n°135, pour ses façades, sa toiture, la cave et la structure portante.

Le projet prévoit la démolition du bâtiment existant de type R+3+T et la reconstruction d'un nouvel immeuble de type R+4+T avec un niveau en sous-sol. L'emprise de celui-ci serait plus importante que l'existante étant donné que la cour couverte à l'arrière serait entièrement construite sur les 4 étages. Les niveaux seraient également modifiés de manière à pouvoir se raccorder à ceux de l'immeuble voisin (arrière du n°131/133) et à déployer aux étages les logements sur les deux immeubles via le percement de baies dans le mitoyen. Le rez-de-chaussée serait quant à lui occupé par une galerie d'art.

L'entrée vers les logements est prévue via la rue du Miroir ainsi que par la porte cochère du n°127 de la rue Haute pour ce qui est de l'accès ascenseur. Seule une cour de 16 m² est maintenue entre les bâtiments avant et arrière.

Les matériaux prévus seraient un enduit sur isolant ton jaune ocre pour les façades, des châssis en bois peints en vert, des garde-corps métalliques et des tuiles rouges en toiture.

Avis de la CRMS

La CRMS ne peut en aucun cas souscrire à la démolition du bâtiment néoclassique existant qui, bien qu'il ne soit pas exceptionnel, est tout à fait typique des intérieurs d'îlot de la rue Haute. Or, le tissu urbain plus modeste mais fort caractéristique de ce vieux quartier bruxellois fait l'objet, depuis plusieurs années, d'opérations de promotion immobilière par le biais de démolitions/reconstructions qui menacent de le dénaturer de manière irréversible.

C'est précisément le cas du projet faisant l'objet de la présente demande. L'immeuble projeté se développe sur la totalité de la surface disponible, y compris sur la surface de la cour arrière (simplement couverte actuellement). Les hauteurs sous plafond sont diminuées pour pouvoir ajouter un étage et pour également se raccorder à l'immeuble mitoyen, par le percement de baies, afin de développer des logements traversants, communs aux deux immeubles.

Outre la modification profonde du mode de fonctionnement de l'intérieur de l'îlot, l'expression architecturale choisie – telle qu'elle a déjà été mise en oeuvre sur les arrière bâtiments voisins - n'a plus rien à voir avec le tissu urbain bruxellois ancien (crépi jaune et tuiles orangées à l'italienne) La généralisation de cette même expression inappropriée à plusieurs immeubles de l'intérieur de l'îlot (aux mains du même propriétaire) crée, en outre, un ensemble artificiel qui n'a aucun fondement du point de vue urbanistique.

La Commission est fermement opposée au projet.

Elle insiste pour qu'une attention toute particulière soit accordée aux interventions qui sont mises en oeuvre dans les intérieurs d'îlots de la rue Haute aujourd'hui très menacés et demande que les immeubles anciens qui le caractérisent soient conservés et rénovés plutôt que démolis. ***Elle encourage la Ville à maintenir une position intransigeante de ce point de vue.***

Elle demande qu'aucune augmentation de gabarit ne soit autorisée et demande de maintenir les volumétries actuelles de l'arrière maison tout en dégagant la cour arrière.

Concernant le nouvel immeuble proprement dit, elle estime donc que ni son emprise ni son expression ne sont acceptables. En aucun cas, la petite cour arrière couverte ne peut être construite et, en tout état de cause, une zone perméable doit obligatoirement être restaurée en cas de démolition/reconstruction.

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 S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans