

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
*Monsieur K. JANSSENS, Inspecteur  
en chef*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 39L/2013  
N/Réf. : GM/BXL2.2353/s.540  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Locquenghien, 15-17-19 / Angle rue d'Ophem. Démolition et reconstruction d'un immeuble de rapport. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 01/07/2013, en référence, reçue le 05/07/2013, nous vous communiquons les remarques et les recommandations formulées par notre Assemblée en sa séance du 17/07/2013.

La demande porte sur la démolition d'un immeuble de style néoclassique de 3 étages, situé dans la zone de protection de l'ancienne morgue de la ville de Bruxelles, ainsi que sur la construction d'un nouvel immeuble de 4 étages avec un cabanon et une terrasse en toiture.

La rue Locquenghien a été tracée à partir de 1841 entre les anciens bassins et le boulevard de ceinture dans le prolongement de la rue du Grand Hospice. Une partie importante de la rue est encore caractérisée par une enfilade de maisons néoclassiques.

L'immeuble existant comprend 6 logements au étages ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial. Selon la note descriptive, il serait en très mauvais état et ne présenterait pas d'éléments à valeur patrimoniale. Les quelques photos jointes ne permettent toutefois pas de se rendre suffisamment compte de la qualité éventuelle ni de l'état du bâtiment existant.

Le nouvel immeuble, compterait 8 logements, aménagés aux 4 étages ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial. Une terrasse et un local commun seraient aménagés sur la toiture.

Le projet dérogerait sur plusieurs points aux règlements urbanistiques en vigueur, notamment en ce qui concerne :

- son implantation : l'alignement n'est pas respecté ; aux rez-de-chaussée, l'immeuble serait partiellement situé en recul de l'alignement avec les zones d'entrée en oblique. Aux étages, il ne suivrait pas non plus l'alignement (bien que les éléments en saillie soient à ces niveaux réglementaires).
- son emprise au sol : l'entièreté de la parcelle serait construite.
- son hauteur : l'immeuble dépasserait le voisin le plus haut de 4m10.

### Avis de la CRMS :

De manière générale, **la CRMS décourage la réalisation de vastes opérations de démolition/reconstruction dans le centre historique**. Dans un souci de développement durable, elle demande de tirer au maximum profit du bâti existant qui devrait être **rénové au lieu d'être complètement démoli**. Cette approche permet aussi d'éviter des chantiers lourds et souvent très pénalisants pour le voisinage au niveau du bruit, du trafic, des poussières, etc.

Dans ce cas précis, la Commission estime, en outre, que le bâtiment existant est trop peu documenté pour motiver sa démolition éventuelle. De l'extérieur, son état ne semble en tout cas pas alarmant. La CRMS se tient à la disposition de la Commission de concertation pour participer éventuellement à une visite sur place.

**L'immeuble d'angle existant à pan coupé est, par ailleurs, très caractéristique de l'architecture néoclassique qui marque encore une grande partie de la rue Locquenghien, notamment à côté du bâtiment concerné**. La CRMS plaide pour la valorisation de ce patrimoine néoclassique qui présente une grande flexibilité d'utilisation et qui peut, en général, être facilement adapté aux exigences de confort contemporaines (par ex. la possibilité d'isoler par l'extérieur sans modifier l'aspect de la façade).

La Commission préconise, dès lors, de mieux documenter le bâtiment existant ainsi que son état de conservation et de procéder, dans la mesure du possible, à une rénovation douce plutôt qu'à une reconstruction complète. **Dans ce cas précis, elle pourrait, par ailleurs, accepter le surhaussement du bâtiment d'un niveau afin de pouvoir augmenter le nombre de logements**. La toiture de l'immeuble concerné semble, en effet, déjà transformée et ce surhaussement serait compatible avec le statut particulier du bâtiment d'angle. Il conviendrait toutefois de maintenir la lisibilité de la ligne de corniche existante lors de cette surélévation.

Enfin, la CRMS attire l'attention sur **l'intérêt urbanistique de l'angle coupé du bâtiment dans le tissu urbain et de la présence de l'entrée principale** au bâtiment sur l'angle. Ces aspects participent fortement à la scénographie urbaine et favorisent une bonne interface entre le bâtiment et l'espace public. Il s'agit d'éléments qui méritent d'être systématiquement mis en valeur. Le fait que le bâtiment en question constitue le dernier exemple de cette typologie d'angle particulière au carrefour de la rue Locquenghien et la rue d'Ophem justifie d'autant plus sa conservation.

En ce qui concerne le projet même, la CRMS estime, de manière générale, qu'il s'inscrirait moins bien dans le tissu urbain que l'existant, et notamment pour ce qui concerne **le traitement du rez-de-chaussée**. Celui-ci semble, en effet, être « écrasé » par les étages en surplomb ; les entrées « en sifflet » (aussi bien l'entrée aux logements que celle au commerce) sont très peu valorisées et risquent de créer de problèmes de gestion et de vandalisme. La Commission estime qu'il y a lieu **respecter au minimum l'alignement et de maintenir une entrée sur l'angle**. En outre, il conviendrait de **maintenir un pan coupé continu sur tous les niveaux sur l'angle et d'améliorer les proportions des pleins et des vides** dans la façade du rez-de-chaussée pour donner une base plus « solide » au bâtiment.

Enfin, les teintes proposées pour les façades, à savoir des teintes grises pour le parement et les menuiseries extérieurs seraient peu adéquates : **il y a lieu de prévoir des teintes claires (blanc, blanc cassé)** dans l'objectif de mieux s'inscrire dans l'esprit néoclassique de la rue et pour assurer une certaine luminosité dans la rue.

***En résumé, la priorité devrait être donnée à la conservation et la rénovation de l'immeuble existant, tout en le surhaussant éventuellement d'un niveau.***

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sibylle Valcke, par mail à M. Vanahaelen, S. Valcke, M. Muret, L. Leirens, N. De Saeger.  
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans  
- Ville de Bruxelles : M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme ; Cellule du Patrimoine historique