

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur Albert GOFFART
Directeur
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf : DU 04/PFU/495881
DMS CL/2043-0194/02/2014-011P
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2.2321 /s.558
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Eburons, 85-87. Démolition d'une ancienne écurie et construction d'un nouvel immeuble à appartements partiellement implanté dans le périmètre de protection du Cèdre de Liban, arbre classé situé 20, avenue Palmerston.
Avis conforme de la CRMS sur la demande de permis unique
Dossier traité par Mme M.-Z. Van Haeperen, DU, et par Mme C. Leclercq, DMS

En réponse à votre courrier du 18 août 2014 sous référence, nous vous communiquons l'avis rendu par la CRMS en séance du 10 septembre 2014, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du 06/05/1993 classe comme site le cèdre du Liban situé au fond de la parcelle sise 20 avenue Palmerston.

La Commission émet un avis **conforme favorable sous réserve** sur les parties du projet qui touchent au périmètre de protection du Cèdre du Liban situé 20 avenue Palmerston, classé comme site. Elle confirme son avis du 18/11/2012 sur le projet global et **se prononce défavorablement sur le parti de démolir** les constructions très caractéristique situées en retrait de la rue des Eburons. Leur disparition constituerait une perte réelle sur le plan patrimonial.

De manière générale, la Commission décourage la réalisation du projet sous sa forme actuelle et elle formule les remarques suivantes à cet égard:

- le bâtiment projeté ne s'intègre pas dans le tissu urbain existant ; son expression est inadaptée au contexte architectural et patrimonial exceptionnel dans lequel il serait amené à s'implanter,
- l'immeuble projeté déroge à de nombreuses réglementations urbanistiques, dont le RRU et le Règlement des bâtisses du quartier du square Ambiorix et du parc du Cinquantenaire incluant la parcelle concernée par le présent projet ; la Commission préconise le respect strict des réglementations en vigueur.

Si le projet était autorisé malgré tout, le permis devrait de toute façon être assorti des conditions suivantes :

- aucune branche ou extrémité de branche ne pourra être arrachée ou sectionnée durant la durée du chantier ;
- les terrasses du nouveau bâtiment ne peuvent pas se trouver dans la zone des deux mètres délimitée autour de la couronne : elles devront se trouver au-delà, ou être supprimées.
- aucun engin de chantier ne pourra entrer en contact avec la couronne de l'arbre ; la grue qui sera utilisée devra être prévue techniquement pour qu'aucune de ses parties n'entre en contact avec la couronne de l'arbre, tant durant le chantier de démolition que durant le chantier de construction.
- les surfaces vitrées près de l'arbre pouvant provoquer des brûlures du feuillage par réverbération des rayons solaires, un verre peu réfléchissant devra être utilisé.

1/ Contexte

Les trois immeubles éclectiques situés sur les parcelles des n°85 et 89 de la rue des Eburons et du n°20 de l'avenue Palmerston constituent un ensemble qui appartenait initialement au même propriétaire et qui fut conçu en 1898 par l'architecte Louis Derycker. Il s'agissait d'un terrain traversant l'îlot et comprenant côté squares un hôtel particulier de prestige et à l'arrière, côté Eburons, une dépendance délimitée à front de rue par un mur de clôture, ainsi qu'une maison isolée sur la parcelle adjacente.

N'étant pas destiné à être accolé à une autre construction, le pignon latéral droit, aveugle, de cette maison, visible de très loin depuis le bas de la rue, présente un décor particulièrement soigné.

Les trois bâtiments sont aujourd'hui des propriétés distinctes et les anciennes dépendances sont séparées de la propriété donnant sur l'avenue Palmerston par un mur de clôture. Au fond du jardin de cette propriété se trouve, non loin du mur de clôture, un cèdre du Liban classé comme site. Il s'agit du seul vestige du parc de la propriété de Jean Van Hoorde, qui s'étendait autrefois et jusqu'en 1895 sur l'îlot. La couronne de l'arbre se développe en partie sur la parcelle concernée par le présent projet. Ce cèdre du Liban est un des plus gros représentant de cette espèce au niveau régional avec une circonférence de près de 4 mètres. Il présente une valeur patrimoniale importante.

La parcelle concernée est également partiellement située dans la zone de protection des squares Marie-Louise, Palmerston, Ambiorix et Marguerite, classés comme site ainsi que dans la zone tampon Unesco entourant l'Hôtel Van Eetvelde, patrimoine mondial.

2/ Le projet et l'historique de la demande

La demande vise la démolition des anciennes dépendances et du mur de clôture, et leur remplacement par un nouvel immeuble de 8 logements et 1 bureau pour profession libérale. Un parking souterrain occuperait la totalité de la parcelle. Le nouveau bâtiment édifié à l'alignement de la rue viendrait s'accoler et masquer le pignon mitoyen décoré du n°89.

Le projet avait déjà fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme examinée par la CRMS en séance du 14/11/2012, à la demande de la Ville de Bruxelles. Or, vu la présence de l'arbre classé, le dossier n'était pas recevable d'un point de vue légal et administratif. Il a donc été réorienté en demande de permis unique. Dans ce cadre, les sondages effectués au pied du mur de clôture ont révélé l'absence de racines sur la parcelle concernée. Un relevé de géomètre a été effectué afin de délimiter précisément l'emprise de la couronne de l'arbre. Au vu de ces renseignements, le projet de construction est resté quasi inchangé mais la profondeur de l'immeuble a été réduite, induisant une réorganisation du dispositif en plan ainsi qu'une légère diminution du programme.

3/ Avis conforme sur les parties classées

Bien que l'emprise au sol de l'immeuble projeté ait été légèrement revue, le projet risque d'avoir un impact négatif sur la bonne conservation de l'arbre classé. Si le projet était approuvé, on devrait imposer au demandeur de prendre toutes les précautions nécessaires à la bonne conservation du cèdre pendant et après les travaux puisque la couronne du cèdre surplombe partiellement la zone d'intervention. Concrètement, la CRMS demande de tenir compte des points suivants.

- ***Tous les intervenants du chantier devront être informés du statut de protection*** de l'arbre et du fait qu'aucune branche ou extrémité de branche ne pourra être arrachée ou sectionnée pendant la durée du chantier ; ce type de chantier présente en effet un risque réel de voir diminuer l'ampleur de la couronne de l'arbre si les branches entrent en contact avec les échafaudages, frottent sur la nouvelle façade, ou encore parce que le coordinateur sécurité chantier exigerait de les couper parce qu'il juge trop risqué le travail sous la couronne de l'arbre.

- **Aucun engin de chantier ne pourra entrer en contact avec la couronne de l'arbre** ni pendant la démolition, ni durant les travaux de construction. La grue qui sera utilisée devra être prévue techniquement pour qu'aucune de ses parties n'entre en contact avec celle-ci.
- **La présence de terrasses dans la zone des 2 mètres au-delà de la couronne de l'arbre est à proscrire.** Les terrasses prévues sont beaucoup trop proches de la couronne. Bien qu'exposées au sud, elles seraient de toute manière toujours à l'ombre de l'arbre.
- Les surfaces vitrées près de l'arbre pouvant provoquer des brûlures du feuillage par réverbération des rayons solaires, **on utilisera un verre peu réfléchissant** en façade arrière du nouvel immeuble.

4/ Avis sur le projet de démolition / reconstruction

De manière générale, la CRMS émet un avis défavorable sur le projet, motivé comme suit.

Le projet constituerait une perte importante sur le plan patrimonial. Il ferait disparaître certains éléments qualitatifs de la disposition actuelle des lieux dont le mur de clôture avec sa grille donnant sur la rue (et le décor de lésènes caractérisant le pignon droit du n°89 de la rue).

Le bâtiment des écuries, concerné par le projet, est un immeuble de deux niveaux sous bâtière qui a, au fil du temps, été reconverti en garages. Il possède sur l'angle arrière une tourelle à toit polygonal. Construit en retrait de l'alignement, il est séparé de la rue par un mur de clôture et par des grilles de facture très soignée. L'ensemble est de belle qualité et relève d'un intérêt patrimonial certain.

Bien qu'il ait subi d'importantes transformations, ce petit bâtiment ainsi que l'organisation de la parcelle sur laquelle il est implanté constituent un des derniers témoignages du développement et de l'organisation du quartier à la fin du XIXe siècle, au moment de son réaménagement par Gédéon Bordiau. Il confirme la concentration des hôtels de maître de prestige sur les squares et la localisation de leurs dépendances (dont il reflète la typologie) vers les rues adjacentes. ***Sa disparition totale serait, à ce titre, regrettable. De même, la démolition du muret avec grille qui délimite la parcelle côté rue entraînerait la perte d'un élément de qualité donnant un cachet particulier à l'espace public.***

L'expression de l'immeuble projeté s'avère incompatible avec la qualité architecturale et patrimoniale exceptionnelle de la rue et du quartier.

On retiendra surtout la proximité avec l'enfilade des squares Marie-Louise, Palmerston, Ambiorix et Marguerite classés comme site mais également avec l'hôtel Van Eetvelde dû à Victor Horta, classé comme monument et inscrit sur la liste du patrimoine mondial Unesco. D'autres immeubles classés se trouvent à proximité directe : le n°52 de la rue des Eburons dû à Léon Delune ainsi que la maison des Quaker de Georges Hobbé sur l'angle de la rue des Eburons avec le square Ambiorix. La parcelle est en outre située en face de trois élégantes maisons situées à l'angle de la rue Wilson dues à l'entrepreneur François Sanders (n°62, 64 et 66) et non loin de très élégantes maisons dues à Henri Jacobs (n°55), Jules Brunfaut (n°63) et Emile Dewé (n°54-56). L'immeuble prévu par le projet ne s'intègre pas dans ce contexte patrimonial remarquable.

De nombreuses dérogations aux réglementations urbanistiques en vigueur sont induites par le projet (prescription du RRU et du règlement de bâtisses s'appliquant au quartier du square Ambiorix et du parc du Cinquantenaire) et sont pour certaines inacceptables telles que :

- . la construction d'un parking sous la totalité de la parcelle ne permettant pas de rétablir une zone perméable sur celle-ci ;
- . la largeur excessive des oriels de la façade ;
- . la présence d'éléments en saillie sur la façade : ventilation, descente d'eau ;
- . la typologie de la toiture plate au lieu d'être à double versant ;
- . la trop faible hauteur sous plafond des étages ;

. la trop faible largeur de la porte d'entrée ;

De manière générale, la Commission préconise le respect des réglementations en vigueur.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. Piéreuse et Mme S.Valcke, et par mail à Mmes M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger et M. H. Lelièvre
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans