

**Monsieur Benoît PERILLEUX**  
**Directeur-Chef de service**  
**SPRB – BUP - DU**  
**Région de Bruxelles-Capitale**  
**C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / boîte 1**  
**B – 1035 BRUXELLES**

V/réf. : 04/pfd/648738  
N/réf. : AA/KD/BXL22633\_619  
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

**Objet :** BRUXELLES. Rue de Ligne, 1-9 / rue du Bois sauvage, 12.  
Démolition de deux bâtiments (bureaux), rénovation d'un bâtiment néoclassique et ses dépendances, construction d'un nouvel immeuble d'angle afin de créer un nouvel ensemble de 37 logements et un parking sur deux niveaux en sous-sol.  
Demande de permis d'urbanisme (dossier traité par Mme D. Gustin – D.U.)

#### **Remarques de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 1<sup>er</sup> mars 2018 sous référence, nous vous communiquons **les remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 28 mars 2018 et concernant l'objet susmentionné.

La demande est soumise à l'avis de la CRMS car les trois immeubles concernés par le projet sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural du pentagone.

Situé en ZICHEE au PRAS, l'ensemble se situe également à proximité du chevet de la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule, en particulier le n°12 rue du Bois Sauvage qui participe au dernier tronçon existant du bâti « Ancien régime » aux abords immédiats de la cathédrale.

Ce tronçon comprend également la présence d'une maison traditionnelle classée (16, rue du Bois sauvage). En intérieur d'îlot, restent, à proximité du projet, des vestiges de la première enceinte de Bruxelles (mur et tour du Pléban).

(Rem : la CRMS relève que le fond de plan cadastral BRUGIS situe le n°12 de la rue du Bois sauvage à l'angle opposé du carrefour).

Le projet vise la transformation et/ou la démolition/reconstruction de trois immeubles avec changement de destination de bureaux en un ensemble résidentiel de 37 logements (avec un parking sur deux niveaux en sous-sol). Les trois immeubles visés sont actuellement reliés entre eux et forment un ensemble fonctionnel :

- une construction néoclassique (angle rue du Bois Sauvage/rue de Ligne) ;
- une construction de 1938-1940 transformée dans les années 1960-1970 (1-3, rue de Ligne) ;
- une construction néoclassique à front de rue (5-9, rue de Ligne) et une ancienne écurie en intérieur d'îlot. Ce bien pourrait être l'un des corps de bâtiment de l'ancien hôtel d'Evere (propriété des princes de Ligne).

Les immeubles néoclassiques ont probablement été édifiés suite au percement de la rue de Ligne en 1804.

Intérêt patrimonial à l'échelle des bâtiments

La Cellule du Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles a visité les lieux le 6 juillet 2016. D'après son rapport joint au dossier, le 5-9 rue de Ligne présente plusieurs éléments visibles datant de l'Ancien Régime, au niveau des caves et de la charpente. Cet immeuble comporte aussi une cage d'escalier caractéristique du XIXe siècle, témoin d'un aménagement contemporain du percement de la rue de Ligne.

Bien que fortement remaniée, l'ancienne écurie située en intérieur d'îlot dispose encore de son enveloppe extérieure et de sa charpente d'origine.

L'immeuble d'angle (de Ligne/Bois Sauvage) présente un intérêt patrimonial pour la façade qui, bien que transformée, a conservé sa façade néoclassique homogène.

Enfin, l'immeuble 1-3 rue de Ligne présente un intérêt moindre, hormis les zones d'accueil et de circulation.

#### Intérêt patrimonial à l'échelle du paysage urbain historique

Les abords de la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule ont été fortement transformés au XXe siècle, entraînant le dégagement de l'édifice et l'entourant d'immeubles rompant avec le gabarit traditionnel du bâti d'Ancien Régime. La portion de la rue du Bois Sauvage (n°12 à 17) et son angle avec la rue de Ligne (à l'exception du 1-3 rue de Ligne) forment le dernier élément de paysage permettant d'apprécier le dialogue entre un gabarit d'Ancien Régime et la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule, monumental édifice du culte et patrimoine majeur de Bruxelles.



*Vue depuis le haut de la rue du Bois Sauvage vers la rue de Ligne - © Google Earth*



*Vue de l'angle rue de Ligne / rue du Bois Sauvage.  
A droite, le chevet de la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule - © Google Earth*

#### Avis de la CRMS

**Bien que plusieurs fois remaniés, les immeubles concernés par la demande présentent non seulement une valeur patrimoniale intrinsèque mais également significative à l'échelle du paysage urbain, eu égard au contexte historique environnant.** Il semble, en outre, que les espaces existants pourraient aisément être rénovés et reconvertis en logements moyennant certaines adaptations pour répondre aux normes de confort actuelles.

Dans ces conditions, **la CRMS s'oppose fermement à une opération immobilière qui suppose de rompre avec la lecture du parcellaire (en plan, en volume, et en fonctionnement) mais aussi de démolir le n°12, rue du Bois sauvage**, particulièrement homogène et parfaitement intégré dans le tissu urbain. Elle estime enfin qu'une opération de requalification des immeubles existants (sans opération de démolition/reconstruction) répondrait pleinement aux enjeux de développement durable actuels.

La CRMS déplore d'ailleurs la typologie proposée d'ample immeuble à appartements (très large développement de façade, angle traité en loggia, etc) hors échelle et peu intégré eu égard au paysage urbain historique de ce côté de la cathédrale. (NB : le projet nécessite une dérogation car l'immeuble serait plus élevé que la hauteur de référence des immeubles mitoyens).

**La CRMS plaide donc pour un projet moins destructeur assurant le maintien du parcellaire ancien et le retour à un fonctionnement distinct des trois immeubles, comme c'était le cas à l'origine** (rem : dans ce cas, la question de la différence de niveaux entre les constructions ne se poserait plus). Particulièrement sur les possibilités d'intervention sur chacun des 3 immeubles, la Commission formule les remarques suivantes :

- la rue de Ligne 5-9

**La CRMS souscrit au principe de rénover l'immeuble à front de rue ainsi que ses anciennes écuries. Elle insiste toutefois pour que soient conservés les éléments d'intérêt patrimonial relevés par la cellule du patrimoine historique.** La modification de la façade projetée du rez-de-chaussée (côté rue) constituera une amélioration de la situation existante.

- la rue du Bois Sauvage 12

Compte-tenu de l'intérêt du bâtiment existant à l'échelle du paysage historique entourant la cathédrale (cf. ci-dessus), **la CRMS s'oppose fermement à sa démolition, particulièrement ses façades et la toiture.**

- la rue de Ligne 1-3

**En l'absence d'intérêt patrimonial, la CRMS n'émet pas d'objection à la démolition de cet immeuble. Le gabarit de l'immeuble reconstruit respectera la hauteur de référence des immeubles mitoyens.**

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

Ch. FRISQUE  
Président f.f.

c.c. à : B.U.P. – D.M.S. : Mme S. Valcke ; B.U.P. – D.U. : Mme D. Gustin ; Mme B. Annegarn.