

**Ville de BRUXELLES**  
**Madame G. SCHILLEBEECKX**  
**Département Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
Boulevard Anspach, 6

**B – 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 81L/02 (corr. M. P. Dessart)  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.1373/s.340  
Annexes : 1 dossier de synthèse

Madame,

**Objet : BRUXELLES. Avenue Louise, 288-296 / chaussée de Vleurgat, 125-129.**  
**Transformation et construction d'un ensemble de logements, de commerces et de bureaux.**

En réponse à votre lettre du 8 janvier 2004, en référence, reçue le 9 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 21 janvier 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

Le projet propose la conservation et la transformation de l'essentiel des immeubles existants. Seule l'ancienne pharmacie Stouffs serait entièrement démolie pour céder la place à un immeuble de logement. La Commission salue l'évolution positive du projet, par rapport aux anciens projets sur lesquels elle avait émis des avis, et encourage le parti adopté. Elle formule toutefois une série de recommandations sur le nouveau projet afin de mieux respecter le patrimoine.

L'ensemble de l'opération est jumelé avec la construction d'un parking en sous-œuvre qui nécessite la reprise en sous-œuvre notamment d'une partie de l'hôtel du n° 290 avenue Louise et de l'ancienne villa située en intérieur d'îlot. Vu l'état des constructions, la CRMS conseille la plus grande prudence à cet égard. Les reprises en sous-œuvre devraient être limitées au strict minimum.

Le projet de reconstruction à l'emplacement de l'ancienne pharmacie (n° 288) prévoit des balcons aménagés en porte-à-faux au-dessus de l'hôtel de maître mitoyen de droite. La Commission déconseille très fermement cette proposition incongrue. Si un problème de superficie se pose, il aurait été préférable de prévoir un étage supplémentaire à l'immeuble.

Les interventions sur le bâti existant respectent de manière générale les principales structures et la distribution des immeubles. Toutefois, la CRMS émet les recommandations suivantes pour mieux les revaloriser:

- le n° 290 est en grande partie restauré, ce qui est très positif. La Commission déconseille toutefois la suppression de la cage d'escalier principale qui fait partie intrinsèque de ce type d'habitat luxueux. Son remplacement par une cage d'escalier hélicoïdale placée hors œuvre, encombrant le dégagement situé devant le passage cocher, constituerait une erreur typologique qui ne doit pas être encouragée. Il en va de même de la modification de la toiture : si l'extension du volume côté arrière peut être acceptée, les formes incongrues qui résultent de l'aménagement de terrasses devraient être abandonnées. La remarque est également valable pour les toitures des immeubles voisins.

- La surhausse de l'immeuble situé au n° 294, avenue Louise est peu satisfaisant et devrait être améliorée. La réalisation d'une seule et même nouvelle toiture sur l'ensemble des n°s 294 et 296, avec une batterie de lucarnes devrait être revue. La suppression de la cage d'escalier du n° 296 est également regrettable.

- Les interventions sur l'ancienne villa située en intérieur d'îlot sont particulièrement lourdes (destruction de toutes les structures intérieures, modification profonde des façades, reprise en sous-œuvre). Leur importance laisse augurer la démolition/reconstruction de l'ensemble. La Commission plaide pour des interventions plus légères afin de ne pas compromettre la stabilité de l'édifice déjà mal en point. L'affectation en bureau devrait permettre un plus grand respect des éléments en place et des façades existantes. Dans ce contexte, l'ajout systématique de balcons ne se justifie pas davantage. Le recours à des châssis oscillo-battants dans ce type d'architecture est à proscrire.

- La Commission conseille de ne pas systématiquement supprimer les cheminées en toiture car ces dispositifs peuvent être mis à profit pour la ventilation notamment.

Enfin, le projet s'étend aussi à la destruction/reconstruction de deux parcelles de la chaussée de Vleurgat. La CRMS ne s'oppose pas à ce parti. Elle estime toutefois que le gabarit et le traitement architectural du nouvel immeuble pourraient être améliorés.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. STEGEN  
Vice-Président