

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
*A l'att.de D. DE SAEGER*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 9W/07  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1806/s.425  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Quai de Willebroeck, 35 / Place des Armateurs / Quai des Péniches.  
Anciens entrepôts Delhaize.  
Projet de démolition des bâtiments existants et de construction de nouveaux murs de fondation.  
Avis de la CRMS en vue de la Commission de concertation.  
(Dossier traité par : R. Van de Perre et A. Kontossis)

En réponse à votre lettre du 4 décembre 2007 sous référence, réceptionnée le 7 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 19 décembre 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la démolition des anciens entrepôts Delhaize – devenus ensuite entrepôts Anspach – et l'aménagement de nouvelles fondations (murs emboués d'enceinte et fondations profondes) sans que l'on connaisse le projet de construction auquel ces fondations sont destinées (hormis qu'il s'agirait de deux tours de logement) et sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé pour ce projet. D'autres constructions sont censées occuper le reste du site après démolition des bâtiments existants mais le projet est à ce stade indéterminé car aucun plan particulier d'affectation du sol n'a été adopté pour cette zone. Or, les parcelles concernées sont incluses dans la ZIR 1 qui réclame d'être précisée par le PPAS 70-20A Willebroeck. Celui-ci est, à ce jour, toujours en cours d'élaboration. Le type d'affectations et de constructions qui pourraient être autorisées à cet endroit, n'est, par conséquent, pas encore connu. Néanmoins, le promoteur aurait déjà introduit une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement pour créer du logement à cet endroit, au sujet de laquelle la présente demande n'apporte aucune indication et dont la CRMS n'a pas connaissance. Cette proposition porterait sur :

- la démolition des bâtiments existants,
- la construction de deux immeubles de 40.534 m<sup>2</sup> de logement et 975 m<sup>2</sup> de commerces ainsi qu'un parking en sous-sol de 354 emplacements.

L'étude d'incidence doit cependant encore être effectuée sur cette partie du projet. Malgré les délais importants que cette étude réclame, le promoteur souhaite d'ores et déjà démolir les bâtiments existants afin de construire les fondations des futures tours puis d'engazonner la parcelle en attendant l'octroi éventuel de son permis d'urbanisme.

***La Commission ne peut en aucun cas souscrire à ce projet de démolition en faveur de l'aménagement, à durée indéterminée, d'une pelouse. Elle s'y oppose d'autant plus qu'il suppose la disparition de bâtiments d'une valeur patrimoniale remarquable.***

Les anciens bureaux des établissements Delhaize ont, en effet, été proposés au classement, fin 2005, à la demande de l'a.s.b.l. Pétition Patrimoine. La CRMS a soutenu cette proposition et a même souhaité étendre la portée du classement aux entrepôts A, C et D et au petit café situé quai de Willebroek en raison de la valeur historique, urbanistique, sociale et esthétique de ces bâtiments – cf. proposition de classement ci-annexée – ainsi que des nombreuses possibilités de reconversion et de réaffectation qu'ils permettent (organisation en plateaux, etc.). L'intérêt de ces bâtiments et l'opportunité de les classer a, par ailleurs, rencontré un grand écho dans la presse (mai 2006). La procédure de classement n'a malheureusement pas été entamée. Il s'agit pourtant de bâtiments dus à l'architecte Eugène François (qui collabora avec l'architecte Alexis Dumont à la construction du bâtiment des Arts et Métiers de Bruxelles). Malgré le rôle très fonctionnel de ces constructions, destinées à la production et à la distribution de denrées, leur architecture n'en est pas moins soignée et témoignent d'un souci décoratif évident. Les sgraffites, les consoles et chapiteaux Art nouveau, l'usage de matériaux nobles tels que la pierre, les parquets de chênes... sont autant d'éléments qui attestent de la qualité que l'on voulait garantir à ces locaux fonctionnels, lesquels devaient aussi contribuer à l'image de marque de la société. Ils témoignent également de la persistance du style éclectique jusqu'à la veille de la 1<sup>ère</sup> guerre mondiale et présentent de beaux détails Art nouveau assez bien conservés tels que les nombreux sgraffites (pas moins de 22 !) de l'un des maîtres du genre, Paul Cauchie – seul le Palais du Vin pourrait lui être comparé dans ce registre décoratif.

Outre qu'elle ne cautionne pas la démolition de bâtiments de cette qualité, la Commission ne souhaite pas voir se reproduire, à cet endroit, des situations similaires à celle rencontrée sur l'avenue de la Toison d'Or (Heron City) ou à la porte de Ninove et où la démolition d'îlots entiers ont laissé place à des terrains vagues, restant sans construction des années durant. La Commission n'est pas du tout partisane de cette politique qu'elle juge dramatique pour le tissu urbain et pour la population qui occupe ou fréquente ces quartiers. Elle estime, par ailleurs, qu'il serait nettement plus avantageux pour le promoteur emphythéote de rentabiliser les bâtiments existants – soit 30.000 m<sup>2</sup> ! – dont l'étude réalisée par le bureau Jaspers-Eyers et Partners a d'ailleurs démontré qu'ils étaient parfaitement reconvertisibles (bâtiments A, C, D) et réexploitables.

Etant donné l'incertitude relative au projet en cours et les délais importants ou indéterminés que réclame son élaboration, la Commission demande de renoncer au projet de démolition des bâtiments existants, qui ne constituent aucun danger pour l'espace public et qui présentent avec ce dernier une interface plus favorable que le terrain vague prévu en remplacement. Elle préconise, au contraire, de favoriser, à court terme, leur réutilisation, même de manière provisoire.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans et S. De Bruycker