

Ville de Bruxelles
M. D. Van Asbroeck, Directeur
Département Urbanisme
Plan et autorisations
Centre administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf : 33N/07
N/Réf. : GM/BXL2.1889/s.436
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Boulevard du Neuvième de Ligne,37 / Boulevard de Dixmude. Démolition et construction d'un immeuble de logement avec rez-de-chaussée commercial.
Dossier traité par A. Coupleur .

En réponse à votre lettre du 29 mai 2008, réceptionnée le 3 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 11 juin 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'un avis suivant.

La demande porte sur la démolition d'un immeuble existant de trois niveaux (rez-de-chaussée commercial et dépôt) pour le remplacer par un immeuble de logement de 7 étages, avec rez-de-chaussée commercial, dont le gabarit s'adapterait à celui des immeubles voisins. La parcelle est située dans la zone de protection des Halles America et des Halles des Producteurs. Il occupe, en outre, un angle stratégique qui marque de manière forte le quartier et le paysage urbain le long du canal.

En 2006, la CRMS a été interrogé sur un projet très semblable (avis du 05/05/06 adressée à la Ville de Bruxelles). Dans cet avis, elle attirait déjà l'attention sur les caractéristiques du bâtiment existant. En effet, celui-ci a été construit pendant l'Entre-deux-Guerres en style Art-déco. Il présente une façade rythmée par des pilastres, accentuée du côté du boulevard de Dixmude par des bow-windows se développant sur deux niveaux et percée de baies de fenêtres marquées par des piédroits travaillés. Malgré le fait que la lecture de la façade est actuellement fortement perturbée par la présence d'éléments de bardages, enseignes diverses, etc., la CRMS estime qu'elle n'est pas dénuée d'intérêt et qu'elle présente des qualités architecturales qui sont cohérentes avec le bâti qui domine ce quartier. ***Pour cette raison, elle avait déjà proposé dans son avis précédent de commencer par documenter le bâtiment existant et d'évaluer son intérêt patrimonial.***

En outre, elle avait préconisé d'examiner la possibilité de surhausser le bâtiment de manière à ce que les niveaux existants constituent le socle des étages supérieurs. **Elle ne s'opposait donc pas à la réalisation d'un gabarit qui correspond à celui des immeubles voisins, ce qui consisterait en effet une amélioration par rapport à la situation actuelle et renforcerait l'expression de l'angle et la lisibilité de l'îlot.**

Le projet actuel ne tient malheureusement pas compte des recommandations formulées par la CRMS dans son avis précédent. Sans documenter davantage le bâtiment existant et les possibilités structurelles de le surhausser, le projet propose de démolir le bâtiment existant et de le remplacer par un nouveau bâtiment. La Commission regrette cette démarche et ne peut que réitérer son avis précédent à son égard. Elle demande, dès lors, de privilégier la récupération et la rénovation du bâtiment existant. Elle estime que cette démarche s'inscrirait davantage dans une approche de développement durable, que la démolition et la reconstruction complète.

Au cas où le surhaussement du bâtiment existant s'avérerait impossible, ce qui devrait être démontré, la CRMS pourrait souscrire à la réalisation d'un nouvel immeuble ayant le gabarit proposé. Dans ce cadre, le projet actuel devrait toutefois être sensiblement amélioré sur plusieurs points.

- Bien que l'immeuble projeté se conforme aux gabarits des immeubles voisins, il **comprendrait un niveau en plus que ceux-ci, ce qui signifie que la hauteur libre sous plafond des étages serait fortement réduite.** Outre le fait que cette hauteur, qui répond au strict minimum (sans compter les finitions !), ne contribue pas à la qualité des logements, la CRMS regrette que la répartition horizontale des niveaux n'a pas été mieux adaptée à celles des immeubles voisins, ce qui augmenterait la cohérence du front bâti. **La Commission recommande, dès lors, de supprimer un étage tout en conservant le même gabarit.**

- Le programme proposé est très important et nécessiterait la construction de la quasi-totalité de la parcelle sur toute la hauteur de l'immeuble. Seule une petite « enclave » à l'intérieur de la parcelle resterait libre à partir du premier étage. **La Commission s'interroge sur la densité de la construction ainsi que sur la viabilité des pièces donnant sur le puits de lumière intérieur ; elle préconise une dédensification du projet.**

- Les châssis des étages seraient des châssis en PVC. De manière générale, la CRMS n'encourage pas l'utilisation de ce matériau qui ne contribue pas à la qualité architecturale (profils larges sans relief) et qui ne s'inscrit pas dans la réflexion sur le développement durable. **Elle préconise l'utilisation de matériaux nobles et durables.**

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président ff.