

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

V/Réf : 51B/08  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2094/s.448  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Belliard, 45 / angle rue Marie de Bourgogne. Rénovation d'un immeuble de bureaux.

*(Dossier traité par : A. Duchatel)*

En réponse à votre lettre du 17 décembre 2008 sous référence, réceptionnée le 18 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 7 janvier 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble de bureaux des années 60 situé en mitoyenneté et dans la zone de protection de l'hôtel de Dorlodot, situé aux n°39-43 de la même rue et classé comme ensemble (arrêté du 27/10/1994). Elle porte sur la rénovation lourde de l'immeuble induisant entre autres :

- la démolition de la façade existante et la construction d'une nouvelle façade rideau,
- la rehausse du mitoyen aux niveaux +6 / +7 côté rue Marie de Bourgogne,
- l'isolation de la façade côté cour,
- l'aménagement de l'entrée principale rue Marie de Bourgogne,
- l'installation de nouvelles techniques spéciales ainsi que d'une conciergerie en toiture,
- la réorganisation totale des plateaux et l'isolation thermique et acoustique du bâtiment selon les normes actuelles.

***La Commission constate, à l'examen des plans, que le projet ne constitue pas une amélioration par rapport à la situation existante en ce qui concerne son expression architecturale, son gabarit et la cohérence urbanistique de l'îlot.***

En effet, la façade actuelle, composée - à l'instar des maisons classées voisines - d'une alternance de pleins et de vides, serait remplacée par une façade rideau en verre d'expression unitaire totalement étrangère aux maisons traditionnelles classées situées juste à côté. L'alignement serait, par ailleurs, abandonné au profit d'un encorbellement se déployant, dès le second étage, sur les 2/3 des façades.

***La Commission ne cautionne pas le parti de rupture affirmé par ces deux options qu'elle juge préjudiciables à la bonne mise en valeur de l'ensemble classé mitoyen du projet.***

En effet, la perception des hôtels de maître voisins qui avaient encore su conserver jusqu'ici une certaine échelle malgré la différence de gabarit avec l'immeuble d'angle, serait fort affaiblie tant par les saillies de la nouvelle façade que son développement monobloc affirmant sa présence de manière exclusive.

La CRMS rappelle, à titre d'information, que c'est précisément le parti inverse qui a été adopté à l'autre angle de l'îlot (rue Belliard / rue de la Science) lors des travaux de restauration et de remise en valeur de l'hôtel de Dorlodot en 1998-2000 et où l'immeuble d'angle existant avait été démoli pour permettre la reconstruction d'un nouvel immeuble, en dur, de faible gabarit et inscrit totalement dans l'alignement afin de permettre une remise en valeur adéquate des immeubles classés.

**Les encorbellements prévus par ce projet ne seraient, en outre, pas de nature à renforcer la cohérence urbanistique de l'îlot**, tant au niveau de la rue Belliard que de la rue Marie de Bourgogne assez étroite et dont l'entrée se trouverait encore rétrécie par cette nouvelle saillie.

**Il en va de même de l'augmentation de gabarit induite, d'une part, par le nouveau bloc technique en toiture beaucoup plus étendu que l'existant** (équivalant à un étage supplémentaire) **et, d'autre part, par le nouveau raccord de l'immeuble avec le n°52, rue Marie de Bourgogne** (augmentation de la surface construite au détriment du raccord en gradins actuel).

La Commission est défavorable à ces différentes transformations qui ne tiennent pas suffisamment compte des bâtiments voisins et du contexte urbanistique et patrimonial dans lequel il s'inscrit.

Elle estime que la façade existante propose une intégration nettement plus satisfaisante tant au niveau des matériaux utilisés et de sa composition que de son inscription dans le tissu urbain (alignement) et de son raccord avec les bâtiments voisins, notamment rue Marie de Bourgogne (gradins répondant à ceux du n°52).

Elle estime, par conséquent, que le projet devrait être amélioré comme suit :

- **proposer une façade dont la composition soit davantage en accord avec les biens classés voisins (alternance pleins/vides, matériaux, etc.) et qui s'inscrive entièrement dans l'alignement (pas d'encorbellements) ;**
- **ne pas augmenter le volume construit mais au contraire intégrer les nouveaux aménagements et installations dans le volume existant : ne pas combler le raccord en gradins rue Marie de Bourgogne et réduire l'emprise du bloc technique en toiture.**

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

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