

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
Direction des Conseils et Recours  
**Monsieur Philippe THIERY**  
Coordinateur de l' A.A.T.L.  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 18/REG/406807 2011-242  
N/Réf. : AVL/CC/WSL-2.100/s.515  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : WOLUWE-SAINT-LAMBERT. Avenue de Broqueville, 40 – Maison « Zoude » / rue de la Cambre, 338-340. Démolition d'une maison existante et construction de deux immeubles de logement.  
(gestionnaire du dossier : Aurélie Delrée)

En réponse à votre lettre du 9 février 2012 sous référence, nous vous informons qu'après examen du dossier, en séance du 15 février 2012 :

***La Commission a tenu à préciser que l'absence de protection légale d'un bien n'induit pas qu'il puisse être démoli et que le refus de démolir un bien n'est en rien assimilable au classement de celui-ci.***

***Pour ce qui concerne la démolition de la maison sise 40 avenue de Broqueville, la CRMS a estimé qu'elle ne pouvait être motivée ni par sa différence de gabarit avec les immeubles voisins, ni par la nécessité d'amortir le coût de l'ascenseur à voitures (prévu dans le nouvel immeuble de la rue de la Cambre) sur un nombre de logements élevés (impliquant le remplacement de la maison existante par un immeuble plus rentable).***

***La maison existante est un bâtiment de qualité qui présente un intérêt urbanistique et architectural. Elle pourrait aisément continuer à être utilisée ou être reconvertie en logements via les transformations habituellement envisagées pour ce type d'hôtel de maître, voire via son surhaussement pour augmenter sa rentabilité – ce que sa composition de façade permettrait aisément. Ce parti autoriserait aussi une réduction du quota d'emplacements de parcage obligatoires à créer. En effet, les prescriptions du RRU stipulant qu'il est nécessaire de prévoir au minimum un emplacement par logement pour les immeubles à logements multiples ne sont applicables qu'aux constructions neuves.***

***La Commission encourage, par ailleurs, la construction d'un immeuble de l'autre côté de la parcelle, rue de la Cambre, afin de combler la dent creuse qui nuit à la dynamique de la rue à cet endroit. Elle estime toutefois que cette partie du projet mériterait d'être réétudiée sur plusieurs aspects, et en particulier sur la question du parcage. La réduction du nombre de petits appartements et de studios au profit d'appartements moins exigus, présentant de meilleures qualités de vie, permettrait de diminuer d'autant le nombre d'emplacements de parking, voire de se limiter à un seul niveau de parking en sous-sol. Ceci pourrait d'autant mieux être envisagé que l'offre des transports publics est particulièrement abondante et variée dans le quartier. Cette réduction du parking fournirait l'occasion d'améliorer le traitement du rez-de-chaussée, principalement constitué de portes de garage, afin que l'immeuble offre une interface plus qualitative avec la rue.***

1. Contexte

La demande, qui émane de la Direction des Conseils et Recours, concerne le refus, par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Pierre d'une demande de permis relative à la démolition de la maison existante avenue de Broqueville, 40, en vue de construire, deux nouveaux immeubles de logements sur la parcelle. Un recours contre cette décision a été introduit par la demanderesse. Avant de se prononcer, la Direction des Recours a sollicité l'avis de la CRMS sur l'intérêt de la maison en question et sur l'opportunité du projet.

## 2. Intérêt de la maison existante

Il s'agit d'une maison de maître bourgeoise datant de 1927 et occupant une parcelle traversante donnant à la fois sur la rue de Broqueville et la rue de la Cambre. La maison fait partie des premières constructions de l'avenue de Broqueville, percée vers 1927-29 selon les plans d'Albert Dumont et destinée à relier le square Montgomery au plateau du Tomberg où sera construite la maison communale de Woluwe-Saint-Lambert (Joseph Diongre).

La petite étude historique qui a été commandée par l'auteur de projet dans le cadre de la demande n'a pas permis d'identifier l'architecte de la maison mais bien son commanditaire et premier propriétaire : Emmanuel Zoude, ingénieur (peut-être auteur de la maison).

La maison, qui est édifée en matériaux de qualité, présente une façade soignée de briques et pierre blanche mêlant des influences Beaux-Arts et Art Déco. Elle possède encore bon nombre d'éléments d'origine (les parquets, trois cheminées en marbre rouge, la cage d'escalier, les châssis à petits bois de la façade avant) et semble présenter un bon état de conservation.

Proche de certains immeubles d'Adrien Blomme, la maison possède des qualités architecturales et esthétiques qui, il est vrai, ne sont pas exceptionnelles au point de mériter le classement – ce qui n'est, pour autant, pas suffisant pour motiver sa démolition.

Une partie de son intérêt réside dans le fait qu'elle date de la première urbanisation de l'avenue, peu de temps après son percement. Elle est, avec d'autres bâtiments pratiquement contemporains (maisons unifamiliales ou immeubles à appartements), le témoin de l'irrésistible croissance de la ville vers les villages périphériques. Elle révèle le niveau social de ses occupants et rend compte de l'implantation de ce type de famille dans un nouveau quartier des faubourgs bruxellois. Il conviendrait d'être attentif à ne pas supprimer tous les témoins de cette urbanisation primitive.

Initialement, l'avenue était probablement destinée à plutôt accueillir des maisons unifamiliales et des hôtels de maître mais la fin des années 1920 marque un tournant dans la manière d'habiter à Bruxelles (avec notamment l'adoption de la loi sur la copropriété en 1924) et dans le confort de la vie domestique en appartement : les immeubles de logements se multiplient rapidement sur l'avenue tandis que les maisons unifamiliales sont progressivement reléguées dans les rues adjacentes. C'est probablement à ce changement de parti que l'on doit le saut des numéros de police dans la rue : le n°32 situé à l'angle et le n°40 qui nous occupe sont séparés par un seul immeuble sis au n°34. Quoi qu'il en soit, l'alternance de maisons et d'immeubles à appartements de gabarits différents fait partie du paysage de l'avenue dès son origine et cette différence de gabarit ne peut être invoquée comme motif valable de démolition (la maison, de type R+2+T, est plus basse de 4 niveaux par rapport au n°34 et de 3 niveaux par rapport au n°42).

## 3. Situation actuelle

La maison était encore jusqu'il y a peu utilisée en bureaux mais est aujourd'hui inoccupée. L'arrière de la parcelle, côté rue de la Cambre est depuis longtemps utilisé comme parking à ciel ouvert (10 emplacements). La parcelle contiguë a été aménagée en garage dans les années 60 mais il n'en subsiste aujourd'hui que la porte basculante, le terrain étant laissé à l'état de friche. Cette partie de la rue se présente donc comme une dent creuse fermée par un mur bas percé de deux portes de garage.

## 4. Nouveaux immeubles prévus

Le projet prévoit la démolition de l'hôtel de maître et la construction d'un immeuble de type R+7 sur l'avenue de Broqueville et ainsi que la construction d'un autre immeuble de type R+2+T à l'autre extrémité de la parcelle, sur la rue de la Cambre, à l'emplacement du parking à ciel ouvert actuel. Les deux immeubles totaliseraient 18 logements (8 côté Broqueville et 10 côté Cambre) et 18 emplacements de parking. Deux niveaux de sous-sols seraient creusés sous chaque immeuble : destinés aux caves côté avenue de Broqueville et consacrés au parking côté rue de la Cambre. Etant donné qu'il s'agirait de deux nouveaux immeubles, le projet serait tenu de prévoir un emplacement de parking par logement, soit 18 emplacements au total (cf. ci-dessous). Un ascenseur à voitures y donnerait accès.

## 5. Avis de la CRMS

Comme déjà mentionné plus haut, la Commission estime que la démolition de la maison existante n'est pas justifiée. Contrairement à ce qui est évoqué dans le recours introduit par la demanderesse, elle souhaite préciser que le refus de démolir un bien n'est en rien assimilable à son classement (l'interdiction de démolir étant seulement une contrainte parmi de nombreux critères et conditions inhérents au classement). L'absence de protection légale d'un bien ne signifie toutefois pas qu'il soit dénué de qualité (le Palais royal de Bruxelles n'est, par exemple, pas classé) et qu'il puisse d'emblée être démoli. En l'occurrence, le 40 avenue de Broqueville est un immeuble de qualité, en bon état, qui était encore occupé jusqu'il y a peu. Sa transformation en logements semble tout à fait envisageable moyennant les interventions très fréquemment proposées à Bruxelles pour la reconversion d'hôtels de maître unifamiliaux en logements multiples. La Commission observe, en outre, que la composition de façade est telle que le surhaussement de l'immeuble pourrait être envisagé sans nuire à la cohérence de celle-ci et probablement sans devoir recourir à de lourdes interventions structurelles s'il se limite à 1 ou 2 niveau/x supplémentaire/s. La Commission encourage donc la demanderesse à revoir son projet dans ce sens. Ce parti permettrait, en outre, de limiter le nombre d'emplacements de parcage à créer dans le cadre du projet – et dont l'aménagement motive en grande partie la démolition de l'immeuble existant. En effet, seuls les nouveaux immeubles à logements multiples – ou les immeubles reconstruits – doivent répondre à la prescription du RRU (articles 5 et 6, chapitre III, titre VIII) selon laquelle un emplacement de parking minimum doit être prévu par logement. Cette exigence ne devrait donc être rencontrée que par le nouvel immeuble de logement prévu rue de la Cambre, ce qui permettrait de limiter la taille du parking (et donc les coûts d'aménagement de celui-ci). Ceci paraît d'autant plus envisageable que la desserte du quartier par les transports publics est très abondante et variée et qu'elle constitue par conséquent une alternative valable à la voiture. La réduction du nombre d'emplacements de parking permettrait peut-être également de se limiter à un seul niveau de sous-sol pour le nouvel immeuble rue de la Cambre.

Concernant ce nouvel immeuble, la Commission estime que certaines améliorations mériteraient d'être apportées au projet :

- Façade du rez-de-chaussée : la succession des 5 portes sectionales (4 portes de garage + 1 porte d'accès à l'ascenseur à voitures) prévues au rez-de-chaussée du futur immeuble offre une interface médiocre et insatisfaisante avec la rue. La Commission demande que le traitement du rez-de-chaussée soit sensiblement amélioré notamment par la réduction du nombre de portes de garage (suppression des 4 garages à rue et aménagement de places de parking uniquement en sous-sol) ;
- Le nombre d'emplacements de parking : celui-ci doit être réduit compte tenu du fait que l'immeuble de l'avenue de Broqueville serait maintenu. Il pourrait également l'être en proportion d'une réduction du nombre de petits logements prévus dans le futur immeuble au profit de logements moins exigus (cf. ci-dessous) ;
- Les logements prévus dans le futur immeuble de type R+2+T sont nombreux (10 appartements et studios). Dans un souci de rentabilité maximum, la demanderesse a privilégié la quantité de logements de petite taille plutôt que la qualité de logements plus spacieux. Or, ce choix a évidemment des conséquences importantes sur le nombre d'emplacements de parking à créer qui grève le projet. La Commission recommande, par conséquent, d'aménager, dans le nouvel

immeuble, des appartements moins nombreux et plus spacieux, autorisant la création d'un parking plus réduit.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. VAN DESSEL  
Vice-président

Copie à : - Direction des Conseils et Recours : Mme Aurélie Delrée  
- Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe-Saint-Lambert : Avenue Paul Hymans, 2 –  
1200 Bruxelles