

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de M. G. MICHIELS,
Directeur
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 72E/12
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2321 /s.529
Annexe : 1 dossier + arrêté de classement cèdre du Liban
20 av Palmerston

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Eburons, 85-87. Démolition d'une ancienne écurie et construction d'un nouvel immeuble à appartements.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : M. Gert Van Nerom)

En réponse à votre lettre du 14 novembre 2012 sous référence, réceptionnée le 20 novembre, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 28 novembre 2012, concernant le projet.

Celui-ci est motivé par le fait que :

- ***les travaux prévus enfreignent les conditions qui figurent dans l'arrêté de classement comme site (06/05/1993) du cèdre du Liban situé en fond de parcelle du n°20, avenue Palmerston interdisant notamment de creuser des tranchées et de couper des racines dans un rayon de 20 mètres autour du tronc de l'arbre protégé ;***
- ***ce faisant, ils enfreignent également l'article 232, alinéa 3 du Cobat interdisant d'exécuter des travaux sur un bien légalement protégé en méconnaissance des conditions particulières de conservation ;***
- ***en outre, vu la présence de l'arbre classé, les travaux auraient dû faire l'objet d'une demande de permis unique et non de simple permis d'urbanisme. La demande n'est donc pas recevable d'un point de vue légal et administratif.***

A toutes fins utiles, il convient de souligner, concernant le projet proprement dit, que :

- ***le bâtiment projeté ne s'intègre pas dans le tissu urbain existant. Son expression est inadaptée au contexte architectural et patrimonial exceptionnel dans lequel il serait amené à s'implanter : zone tampon Unesco entourant l'hôtel Van Eetvelde dû à Victor Horta (Patrimoine mondial et monument classé), squares Marie-Louise, Palmerston, Ambiorix et Marguerite classés comme sites, plusieurs immeubles classés situés à proximité directe, notamment la maison des Quaker de Georges Hobbé situé juste à côté, au n°50, square Ambiorix et une maison de Léon Delune sise au n°52, rue des Eburons, sur le trottoir opposé) ;***
- ***l'immeuble projeté déroge à de nombreuses réglementations urbanistiques en vigueur (dont le RRU et le Règlement des bâtisses du quartier du square Ambiorix et du parc du Cinquantenaire incluant la parcelle concernée par le présent projet.)***

1. Contexte

Les trois immeubles éclectiques situés sur les parcelles des n°85 et 89 de la rue des Eburons et du n°20 de l'avenue Palmerston constituent un ensemble qui appartenait initialement au même propriétaire et qui fut conçu en 1898 par le même architecte : Louis Derycker. Il s'agissait d'un seul terrain traversant l'îlot et comprenant côté squares un hôtel particulier de prestige et à l'arrière, côté Eburons, une dépendance à usage d'écuries délimitée à front de rue par un mur de clôture, ainsi qu'une maison isolée sur la parcelle adjacente.

N'étant pas destiné à être accolé à une autre construction, le pignon latéral droit, aveugle, de cette maison, visible de très loin depuis le bas de la rue, a reçu un décor de lésènes et de pilastres lui conférant un traitement particulièrement soigné.

Les trois bâtiments sont aujourd'hui des propriétés distinctes et les anciennes écuries sont séparées de l'hôtel particulier donnant sur l'avenue Palmerston par un mur de clôture. Au fond du jardin de ce dernier se trouve, non loin du mur de clôture, un cèdre du Liban classé comme site par arrêté du 06/05/1993. Il s'agit du seul vestige du parc de la propriété de Jean Van Hoorde, qui s'étendait autrefois et jusqu'en 1895 sur l'îlot avant son lotissement consécutif au réaménagement global du quartier par Gédéon Bordiau. La couronne de cet arbre – et donc son réseau racinaire – se développe en partie sur la parcelle concernée par le projet, comme le montre le plan annexé à l'arrêté de classement (cf. annexe).

La parcelle concernée est également partiellement située dans la zone de protection des squares Marie-Louise, Palmerston, Ambiorix et Marguerite classés comme site ainsi que dans la zone tampon Unesco entourant l'Hôtel Van Eetvelde, patrimoine mondial.

2. Projet

Le projet vise la démolition de l'ancien bâtiment d'écurie et son remplacement par un nouvel immeuble de 9 appartements et 1 bureau pour profession libérale avec parking souterrain de 8 emplacements de voiture occupant la totalité du sous-sol de la parcelle.

Le nouveau bâtiment viendrait s'accoler logiquement au pignon mitoyen du n°89 et à l'alignement de la rue.

3. Avis de la CRMS

La Commission constate que ***la demande n'est pas recevable compte tenu du fait qu'elle ignore la quatrième restriction stipulée à l'article 3 de l'arrêté classant comme site du cèdre du Liban qui se trouve en fond de parcelle du n°20 avenue Palmerston*** et selon laquelle : « il est interdit de creuser des tranchées ou de couper des racines dans un rayon de 20 mètres de l'axe du tronc ».

Le projet enfreint, de ce fait, l'article 232, 3° du Cobat qui précise qu'il est interdit d'effectuer des travaux à un bien protégé en méconnaissance des conditions de conservation.

Tenant compte de ces éléments, le projet ne peut en aucun cas être mis en œuvre.

La demande introduite est, en outre, irrecevable de par son statut : la présence de l'arbre classé réclame que ***toute intervention prévue sur la parcelle concernée fasse l'objet d'une demande de permis unique et non de simple permis d'urbanisme.***

En plus d'être motivé par ces aspects, l'avis défavorable émis par la CRMS l'est également par d'autres manquements qui grèvent le projet, à savoir que :

- l'expression de l'immeuble projeté s'avère incompatible avec la qualité architecturale et patrimoniale exceptionnelle de la rue et du quartier.

On retiendra surtout la proximité avec l'enfilade des squares Marie-Louise, Palmerston, Ambiorix et Marguerite classés comme sites mais également avec l'hôtel Van Eetvelde dû à Victor Horta, classé comme monument et inscrit sur la liste du patrimoine mondial Unesco. D'autres immeubles classés se trouvent à proximité directe : le n°52 de la rue des Eburons dû à Léon Delune ainsi que la maison des Quaker de Georges Hobbé sur l'angle de la rue des Eburons avec le square Ambiorix. La parcelle est en outre située en face de trois élégantes maisons situées à l'angle de la rue Wilson dues à

l'entrepreneur François Sanders (n°62, 64 et 66) et non loin de très élégantes maisons dues à Henri Jacobs (n°55), Jules Brunfaut (n°63) et Emile Dewé (n°54-56).

L'immeuble prévu par le projet ne s'intègre pas dans ce contexte patrimonial remarquable.

- le projet ferait, en outre, disparaître certains éléments qualitatifs de la disposition actuelle des lieux dont le mur de clôture avec sa grille donnant sur la rue (et le décor de lésènes caractérisant le pignon droit du n°89 de la rue).

Le bâtiment des écuries, concerné par le projet, est un immeuble en briques de plan rectangulaire de deux niveaux sous bâtière qui a, au fil du temps, été reconverti en garages. Il possède sur l'angle arrière une tourelle à toit polygonal percée de meurtrières. Le mur de clôture à rue est formé, sur ses trois premières travées, d'un muret avec soubassement en moellons surmonté de quelques lits de briques et d'une grille en ferronnerie rythmée par des piliers et, sur sa quatrième travée, d'une grille d'entrée à double battants en fer forgé. L'ensemble est de belle qualité.

Bien qu'il ait subi d'importantes transformations intérieures et qu'il ait été altéré latéralement par l'installation de deux portes sectionales, ce petit bâtiment ainsi que l'organisation de la parcelle sur laquelle il est implanté ont comme intérêt de présenter un des derniers témoignages du développement et de l'organisation du quartier à la fin du XIXe siècle, au moment de son réaménagement par Gédéon Bordiau. Il confirme la concentration des hôtels de maître de prestige sur les squares et la localisation de leurs dépendances (dont il reflète la typologie) vers les rues adjacentes. Sa disparition totale serait, à ce titre, regrettable et la démolition du muret avec grille qui délimite la parcelle côté rue constituerait également la perte d'un élément de qualité donnant un cachet particulier à l'espace public. Il faut souligner que les témoins similaires de cette organisation de l'îlot ont aujourd'hui presque intégralement disparu tel que le n°31 de la rue des Eburons où se trouvait notamment, comme dépendance de la maison située au n° 41 square Marie-Louise, des écuries dessinées par l'architecte Emile Janlet, de même que le n°51 qui abritait autrefois des écuries conçues par l'architecte Victor Taelemans pour le n° 43 du même square.

- de nombreuses dérogations aux réglementations urbanistiques en vigueur sont induites par le projet (prescription du RRU et du règlement de bâtisses s'appliquant au quartier du square Ambiorix et du parc du Cinquantenaire) et sont pour certaines inacceptables telles que :

- . la construction d'un parking sous la totalité de la parcelle ne permettant pas de rétablir une zone perméable sur celle-ci ;
- . la largeur excessive des oriels de la façade ;
- . la présence d'éléments en saillie sur la façade : ventilation, descente d'eau ;
- . la typologie de la toiture plate au lieu d'être à double versant ;
- . la trop faible hauteur sous plafond des étages ;
- . la trop faible largeur de la porte d'entrée ;
- . etc.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-président

- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. Piéreuse et Mme S.Valcke, et par mail à Mmes M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger et M. H. Lelièvre
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans