SABEX Société d'architecture et bureau d'étude de Bruxelles
MM. D. BOUCHE et P. BETANOFF
Avenue Maurice, 1
1050 BRUXELLES

N/Réf. : AVL/CC/WSP-2.130 /s.543
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Messieurs,

OBJET : WOLUWE-SAINT-PIERRE. Avenue Parmentier, 2-4. Démolition des deux immeubles existants et construction d'un nouvel immeuble de logement.
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS.

En réponse à votre lettre du 13 août 2013 sous référence, réceptionnée le 19 août, nous vous communiquons les remarques émises par notre Assemblée, en séance du 2 octobre 2013, concernant le projet.

Contexte et demande

La demande concerne deux maisons unifamiliales mitoyennes, datant de la fin des années 20, et inscrites, à ce titre, à l'inventaire du patrimoine. Elles sont situées en face du parc Parmentier, classé comme site, ainsi que du site du dépôt de trams et du musée du transport urbain bruxellois classés comme ensemble. Elles sont également mitoyennes à la propriété Blaton, sauvegardée comme site. Bien qu'elles soient situées au cœur de ces propriétés, elles ne sont toutefois incluses dans aucune des zones de protection entourant ces biens légalement protégés.,
Les deux maisons ont subi d'importants dommages en 1996, suite à la rupture d'une canalisation d'eau de l'IBDE (les événements ont occasionné une longue procédure judiciaire). Etant donné les sérieuses dégradations qui en résultent et qui semblent assez complexes à réparer, les propriétaires souhaitent démolir leurs immeubles et construire en leur lieu et place un nouvel immeuble de logement d'expression contemporaine.
Les demandeurs ont sollicité l'avis de la CRMS en vue d'évaluer la valeur patrimoniale éventuelle des deux maisons.

Avis de la CRMS

La visite des lieux, organisée à cette fin le 26 septembre dernier en présence de la CRMS, a permis de conclure que les maisons visées ne revêtaient pas un intérêt intrinsèque exceptionnel mais qu'elles présentaient avant tout une valeur d'accompagnement incontestable au niveau de l'alignement d'immeubles faisant face au parc Parmentier et dont elles constituent l'extrémité dans un site assez pittoresque.
On peut dès lors regretter que ce front bâti homogène et assez harmonieux du point de vue typologique et des gabarits, offrant un vis-à-vis qualitatif au parc classé, verrait les deux maisons unifamiliales de son extrémité remplacées par un imposant immeuble à logements multiples, se déployant sur deux parcelles.

Les esquisses jointes à la demande sont très sommaires et ne permettent pas à la CRMS de se prononcer de manière précise et circonstanciée sur le futur projet.
Elle le regrette car il n'est pas aisé d'émettre un avis sur un projet de démolition sans pouvoir évaluer précisément le projet de reconstruction qui lui fera suite.

En tout état de cause, elle n'encourage pas la mise en commun des deux parcelles et estime au contraire préférable de préserver l'identité parcellaire qui soutient le caractère pittoresque des lieux.

Elle attire, par ailleurs, l'attention sur les points suivants:

- Le parking souterrain et son entrée dans le chemin du Bovenberg mettent en péril la végétation dense présente sur le talus séparant les parcelles concernées du Bovenberg ;
- Le futur bâtiment étant très proche du mitoyen, sa mise en œuvre risque de compromettre le maintien de certains arbres de la propriété Blaton. Une attention particulière doit être accordée à cet aspect ;
- Le futur immeuble étant en bout d'alignement sur un terrain en déclivité (en début de montée ou en bout d'une pente), il serait plus approprié d'en réduire le gabarit vers le chemin du Bovenberg ;
- Etant donné la qualité patrimoniale des lieux (en face d'un parc classé et mitoyen à un site sauvegardé), le traitement des abords ainsi que de l'expression architecturale de l'immeuble devront être particulièrement soignés et adaptés à ce contexte paysager.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Isabelle LEROY
- A.A.T.L. – D.U. : Mme F. VANDERBECQ