

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
*Monsieur G. MICHIELS, Directeur*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf : 104L/13  
N/Réf. : GM/BXL-2.2380/s.548  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Lombard 37-39A. Démolition et reconstruction.  
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 12/12/13, en référence, reçue le 23/12/13, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/01/14.

La demande porte sur la démolition de la quasi-totalité d'un immeuble de rapport, à l'exception de quelques fragments de la façade avant, ainsi que sur la construction d'un nouvel immeuble de logement avec un rez-de-chaussée commercial.

La parcelle concernée par la demande se situe dans la zone de protection de plusieurs monuments classés (rue de l'Etuve, 39 et rue du Lombard 30-32). Elle est aussi comprise dans la zone Unesco. L'immeuble concerné, construit par l'architecte P. De Gieter 1911, est mitoyen à un immeuble d'angle de grande qualité réalisé en 1909-1910 par les architectes Bosmans et Van de Velde. Le bâtiment qui fait l'objet de la demande présente également un intérêt sur le plan patrimonial et constitue un ensemble très harmonieux avec l'immeuble d'angle ; il assure une transition adéquate entre cet immeuble d'angle et le reste de la rue. Il est, par ailleurs, repris dans l'inventaire du patrimoine immobilier du Pentagone. Les quelques photos jointes au dossier montrent que les intérieurs sont également de qualité et en bon état ; la cage d'escalier et d'ascenseur, très typiques de l'époque de la construction, sont conservées également. Il conviendrait toutefois de mieux documenter l'intérieur du bâtiment, éventuellement sur base d'une visite sur place.

L'immeuble qui fait l'objet de la demande occupe deux parcelles traditionnelles à front de rue. L'importante annexe arrière, organisée autour d'une cour latérale, se développe uniquement sur la parcelle de gauche. Le bâtiment existant compte 5 étages sous une toiture à mansard et comporte deux commerces au rez-de-chaussée et 5 logements de belles dimensions aux étages (un logement par étage).

La dite « rénovation lourde » de l'immeuble existant consiste, à l'examen des plans, en sa démolition et reconstruction complète, hormis quelques fragments de la façade avant. Le nouvel immeuble présenterait le même gabarit tout en y insérant un niveau supplémentaire. L'annexe arrière serait réduite en profondeur et la cour latérale remplacée par une cour en fond de parcelle à partir du 1<sup>e</sup> étage. Le nombre de logements serait porté à huit avec des appartements de types variés (studios, appartements à une et deux chambre) tout en maintenant 2 commerces au rez-de-chaussée.

**Avis de la CRMS**

***La Commission émet un avis défavorable sur le projet*** qui, hormis quelques logements supplémentaires (dont la qualité soulève d'ailleurs des questions), n'apporte rien en termes d'expression architecturale, de qualité spatiale des logements ou d'intégration urbanistique. ***Elle estime que ce type de chantier extrêmement lourd devrait être proscrit dans la zone Unesco, d'autant que le bâti existant est de qualité.***

De manière spécifique, la Commission motive son avis négatif comme suit :

- Les seuls éléments de l'immeuble existant qui sont désignés comme étant « qualitatifs » et qui seraient conservés par le projet sont des fragments du mur de la façade avant (mais pas les bow-windows), les pilastres du rez-de-chaussée ainsi qu'une partie de la toiture avant. Toutefois, considérant la lourdeur du chantier de reconstruction, la faisabilité de la conservation de ces éléments ne semble pas réaliste. La CRMS ne peut, par ailleurs, souscrire à l'évaluation proposée de l'intérêt de la façade existante. Elle souligne, dans ce cadre, que **les bow-windows existants figurent parmi les éléments les plus caractéristiques de cette façade : leur suppression et leur remplacement par des éléments neufs dont l'expression s'écarterait radicalement des éléments d'origine sont totalement inacceptables (nouvelles fenêtres munies d'encadrements proéminents obliques à fonction purement expressive).**

- les nouvelles vitrines projetées présenteraient une expression architecturale assez pauvre et s'inscriraient mal dans la façade avant. L'absence d'une porte d'entrée placée à l'alignement, pour accéder aux logements (la porte serait située fortement en recul), est également une option inacceptable, ingérable au niveau de la sécurité.

- l'intérieur de l'immeuble, quoique peu documenté par le dossier, semble en excellent état et de belle qualité : les pièces sont bien proportionnées et la cage d'escalier, caractéristique, est bien localisée. Pour actualiser les logements existants, il suffirait **de procéder à une rénovation légère en revoyant quelque peu la distribution des appartements** (notamment pour créer en lien direct entre les pièces à rue et celles situées en fond de parcelle). A ce propos, la Commission constate, par ailleurs, que **les nouveaux logements projetés ne présenteraient absolument pas la même qualité spatiale ni les proportions harmonieuses qu'offrent les appartements existants.** Par exemple, la pièce à rue, qui n'aurait que 2 m de profondeur serait mal adaptée à la baie de façade. Elle serait très difficile à meubler et à utiliser.

- la lourdeur du chantier de démolition/reconstruction et les nuisances qu'entraînerait la réalisation du projet sont inacceptables en plein centre historique. Outre les nuisances pour les riverains et pour le quartier (bruit, poussière, obturation du passage dans l'espace public, etc.), ce chantier comporterait par ailleurs d'importants risques pour les immeubles voisins dont la stabilité risque d'être mise à mal. Or, l'immeuble d'angle est précisément en passe d'être restauré et requalifié.

**Pour conclure, la CRMS demande à la Ville de Bruxelles de refuser catégoriquement cette demande et d'inciter le demandeur à revoir le parti même du projet tout en le réorientant vers une rénovation légère de l'immeuble existant qui présente des qualités architecturales intrinsèques méritant d'être valorisées et qui semble une construction solide, en excellent état.**

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme S. Valcke (+ par mail Mmes S. Valcke, M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger, MM. Th. Wauters, H. Lelièvre) ;  
- B.D.U. – D.U. : Mme B. Annegam ;  
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail) ;  
- M. Th. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation (par mail).