

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

V/Réf : 60H/12 5ART.126/1°  
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2329-431/s.555  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Démolition partielle et reconstruction/transformation d'un immeuble de rapport avec extension du bâtiment en intérieur d'îlot. Rue Haute, 127, 129, 131-133. Demande de permis d'urbanisme - Nouveaux plans.  
(Dossier traité par : M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 8 mai 2014 sous référence, réceptionnée le 12 mai, nous vous communiquons les **remarques** formulées par notre Assemblée, en sa séance du 4 juin 2014, concernant le projet susmentionné.

Malgré les légères améliorations qui ont été apportées au projet, la CRMS estime qu'il n'a pas subi de modifications significatives par rapport à la mouture précédente qu'elle avait examinée en 2013 - excepté pour ce qui concerne l'emprise au sol du futur immeuble, qui a légèrement été réduite. Elle formule dès lors les remarques suivantes sur les nouveaux plans.

- L'arrière maison menacée de démolition par le projet présente des qualités certaines. Elle est caractéristique des intérieurs d'îlot de la rue Haute qui sont gravement menacés depuis plusieurs années (démolition/reconstruction, perte d'authenticité). Ce tissu urbain fragilisé devrait être préservé à tout prix. Dans ce cadre, la CRMS s'oppose à la démolition quasi-totale de l'immeuble néoclassique existant et plaide pour une réduction significative du programme permettant sa conservation/rénovation dans de bonnes conditions.
- Malgré les améliorations apportées au projet, l'impact du bâtiment projeté sur l'intérieur de l'îlot, déjà très densément construit, reste trop important. Pour assurer des conditions de vie corrects aux logements situés dans ce tissu très dense, la CRMS préconise d'entièrement dégager la cour arrière, actuellement couverte, et d'y aménager un jardin (pleine terre). De même, la cour qui sépare l'avant et l'arrière maison devrait être davantage dégagée, ce qui ne remettrait pas le programme en question.
- L'expression architecturale de l'immeuble projeté est inadaptée à la typologie très caractéristique de ce vieux quartier bruxellois ; cet aspect du projet devrait également être revu.

## **Contexte et projet**

La demande porte sur un arrière bâtiment situé en intérieur d'îlot, à l'arrière du 127-129 de la rue Haute et dans la zone de protection des n°131-133 et 135, classés comme ensemble par arrêté du 17/06/2010 : le n°131-133 pour sa façade à rue et le n°135, pour ses façades, sa toiture, la cave et la structure portante.

En séance du 20 février 2013, la CRMS s'était prononcée défavorablement sur une version antérieure du projet. Celui-ci a été revu suite aux remarques de la Commission de concertation du 5 mars 2013. Les nouveaux plans proposent une occupation du sol moindre. Le gabarit ainsi que les hauteurs de planchers du nouvel immeuble respectent les dispositifs existants ; la façade de la maison existante semblerait maintenue. Le programme a été revu et la fonction de logement a été renforcée. L'entrée vers les logements est toujours prévue via la rue du Miroir, la porte cochère du n°127 de la rue Haute donnant accès au rez-de-chaussée commercial.

## **Avis de la CRMS**

Le projet prévoit la démolition / reconstruction de l'arrière maison, excepté sa façade 'avant' qui est orientée vers la rue Haute. A la différence de la mouture précédente, la reconstruction respecte le gabarit ainsi que les hauteurs sous plafond de la maison existante. Par conséquent, les raccords avec le bâtiment mitoyen (arrière du n°131/133), prévus afin de déployer des logements sur les deux immeubles, se feront au moyen de quelques marches aménagées dans les baies percées dans le mitoyen. On prévoit également la création d'un niveau supplémentaire en cave ainsi que l'ajout d'une annexe en façade 'arrière', occupant partiellement la cour couverte existante.

La principale modification apportée au le projet consiste en un plus grand respect des gabarits existants et en la création d'une petite zone de pleine terre prévue à l'arrière du bien. Malgré l'exiguïté de ce petit jardin, ***la CRMS salue cette évolution du projet car ce type d'intervention doit être encouragé en centre-ville. Cependant, il aurait été de loin préférable d'aller plus loin dans cette démarche et d'entièrement dégager l'ancienne cour arrière.***

En outre, il est toujours prévu de réduire la superficie de la petite cour (à 16 m<sup>2</sup>) située entre les maisons avant et arrière pour élargir le passage couvert qui relie les deux biens. Etant donné que cette intervention ne semble pas indispensable pour le bon fonctionnement du commerce, la CRMS demande de conserver le dégagement existant de manière à améliorer les conditions de vie des logements prévues aux étages.

Pour le reste, et de manière globale, la demande n'a pas subi de modifications significatives. La CRMS réitère donc certaines de ces remarques et ces recommandations formulées en 2013 sur le projet.

La démolition du bâtiment néoclassique existant est regrettable. Bien qu'il ne soit pas exceptionnel, ce bâtiment est tout à fait typique des intérieurs d'îlot de la rue Haute. Force est de constater que ce tissu urbain plus modeste mais fort caractéristique de ce vieux quartier bruxellois fait l'objet, depuis plusieurs années, d'opérations de démolitions/reconstructions qui menacent de le dénaturer de manière irréversible.

La Commission insiste pour qu'une attention toute particulière soit accordée aux interventions qui sont mises en œuvre dans les intérieurs d'îlots de la rue Haute aujourd'hui très menacés et demande que les immeubles anciens qui le caractérisent soient conservés et rénovés plutôt que démolis. ***Elle encourage la Ville à adopter une position très ferme de ce point de vue.***

En effet, bien que le programme et l'occupation du sol aient été réduits, le projet modifie profondément le mode de fonctionnement de l'intérieur de l'îlot. L'expression architecturale choisie – telle qu'elle a déjà été mise en œuvre sur les arrière bâtiments voisins – dénote fort

avec le tissu urbain bruxellois ancien. La généralisation de cette même expression problématique à plusieurs immeubles de l'intérieur de l'îlot (aux mains du même propriétaire) crée, en outre, un ensemble artificiel qui n'a aucune raison d'être du point de vue urbanistique.

L'option retenue aujourd'hui de conserver la façade 'avant' ne change rien à ce constat. L'on peut d'ailleurs s'interroger sur la faisabilité technique de conserver la maçonnerie de brique, au vu de la mise en œuvre de nouvelles structures importantes (poutains / claveaux). En outre, les interventions structurelles semblent incompatibles avec la pose de panneaux isolants rigides à l'intérieur de la façade (option qui ne garantit pas la conservation sur le long terme des maçonneries dans de bonnes conditions - ponts thermiques, création d'une paroi froide sujette à chocs thermiques). Globalement, ces interventions semblent démesurées sur le plan technique et devraient être revues à la baisse au profit d'une conservation maximale du bâti existant. Dans ce cadre et au besoin, la maçonnerie ancienne sera isolée par l'intérieur au moyen d'un enduit isolant mince et respirant.

Enfin, un logement duplex est prévu au rez-de-chaussée et en cave, ce qui suppose de reprendre l'arrière maison du n° 131-133 en sous-œuvre. Cette intervention semble également disproportionnée par rapport au gain d'espace, d'autant que l'on crée des mauvaises conditions de vie en aménagement la chambre en cave (sans vue directes sur l'extérieur).

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : Th. Wauters, directeur, H. Lelièvre, S. Valcke, N. De Saeger, L. Leirens  
BDU-DU : Fr. Timmermans, B. Annegarn