

S.P.R.B. - B.U.P.
Monsieur Benoît PERILLEUX
Directeur-chef de service
Fonctionnaire délégué f.f.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / boîte 1

B - 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/réf. :
N/réf. : AA/KD/BXL22617.614
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Belliard, 9 / angle rue du Commerce.
Démolition d'un immeuble de bureaux et construction d'un immeuble de bureaux R+10.
(Dossier traité par Mme B. Annegarn – D.U.)
Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 21 novembre 2017 sous référence, réceptionné le 21 novembre, nous vous communiquons les **remarques** formulées par la CRMS en sa séance du 13 décembre 2017, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble de bureaux de 1973 compris dans la zone de protection de l'atelier Hastir, sis rue du Commerce 51. Il est également situé à proximité immédiate de trois maisons néoclassiques classées (19-21-23, rue Belliard). Il est compris dans le périmètre du « *Projet urbain Loi* » qui concerne la rue de la Loi et ses abords.

Le projet prévoit la démolition de l'immeuble existant (R+10) et la construction d'un nouvel immeuble répondant aux normes actuelles d'utilisation et de confort (R+8 à R+10). Les principales caractéristiques du bâtiment sont :

- la présence de deux « bow-windows », respectivement rue Belliard et rue du Commerce (du +2 au +9) conçus comme deux grandes feuilles de verre en saillie devant le bâtiment. Ces éléments vitrés formeraient un joint creux à l'angle du bâtiment, qui se poursuivrait au rez-de-chaussée avec un grand porche pour signaler l'entrée de l'immeuble,
- rue du commerce, des façades pleines au gabarit inférieur (R+8) pour former la transition avec les immeubles mitoyens plus bas, ,
- une percée visuelle au niveau de l'accès parking laissant entrevoir le nouvel espace vert en intérieur d'îlot,
- le dernier étage en retrait de la façade surmonté d'une « casquette » couvrant les terrasses,
- une cour anglaise en gradins végétalisés en intérieur d'îlot,
- deux niveaux de parking accessibles depuis la rue Belliard.

Avis de la CRMS

La Commission n'émet pas d'objection à la démolition de l'immeuble existant car il ne présente pas de valeur patrimoniale.

En revanche, en ce qui concerne l'immeuble qui le remplacerait, **la CRMS s'oppose aux bow-window formant saillie sur une large partie des deux façades (Belliard et Commerce, du 2^e au 9^e étage)**. Cet encorbellement accentuerait la masse visuelle de la construction alors qu'elle est déjà très visible à l'angle de deux rues significatives du quartier. **La CRMS demande de renoncer à ce dispositif et de prévoir des façades qui respectent strictement l'alignement de la rue Belliard et celui de la rue du Commerce pour conserver la lecture de la trame viaire. Celle-ci constitue en effet la dernière trace visible du plan en damier caractéristique du quartier Léopold.**

Par ailleurs, construit en retrait des deux façades, le dernier étage serait surmonté d'une « casquette » pour couvrir la terrasse supérieure. Un tel dispositif aurait cependant pour effet de rendre l'immeuble davantage massif, ce qui serait contradictoire avec l'objectif énoncé de réduire l'impact visuel du bâtiment sur les maisons bruxelloises voisines. **La CRMS demande d'y renoncer et de maintenir les étages supérieurs (voire dès le 8^e étage côté Belliard) en retrait des façades. Si nécessaire, le dernier étage sera équipé d'une casquette également en recul de la façade. En aucun cas, le gabarit ne pourra être revu à la hausse.**

Enfin, la CRMS renvoie aux remarques et recommandations qu'elle a formulées en sa séance du 3 avril 2013 sur le « *Projet Urbain Loi* ». **Elle rappelle ainsi l'importance du paysage urbain à travers les contraintes de vues dans le quartier de la rue de la Loi et, à fortiori, celle du dégagement des perspectives des rues transversales.**

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-Fr. DEGEMBE
Présidente f.f.

C.c. à : BUP-DMS : Mme S. Valcke ; BUP-DU : Mme B. Annegarn.