

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 11/06/2025

N/Réf. : BXL22948_743_PU

Gest. : KD/TJ

NOVA : 04/PFD/1959139

**Corr DU: Diane GUSTIN
Julien DOIGNIES**

BRUXELLES. Avenue Louise, 143a - 143b Rue de Livourne, 80A Rue Defacqz, 1

(= partiellement en ZP de l'Hôtel Wielemans et son jardin, sis rue Defacqz, 14 / ZP du de l'ancienne habitation Octave Van Rysselberghe sise rue de Livourne, 83)

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : Transformer et rehausser un immeuble de bureaux existant en un immeuble de logements (108 appartements) avec un commerce au rez-de-chaussée et un parking de 51 emplacements au sous-sol

Demande de BUP – DU du 19/05/2025

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

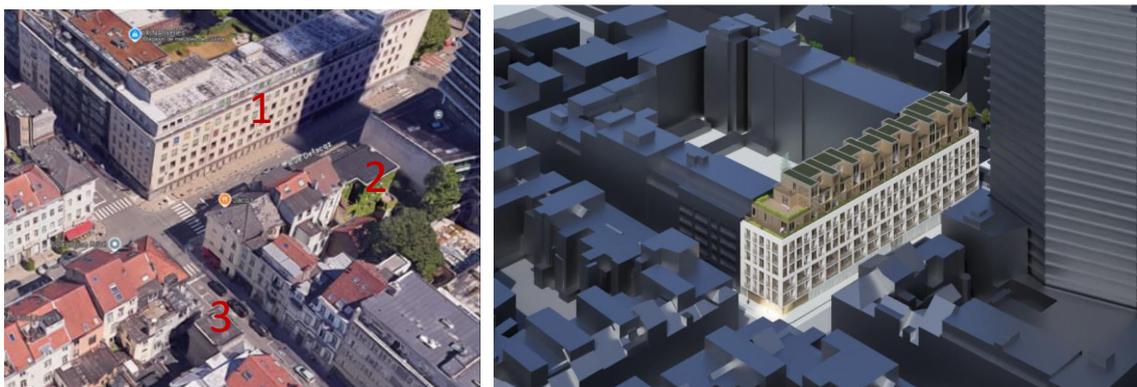
En réponse à votre courrier du 19/05/2025, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par la CRMS en sa séance du 04/06/2025, concernant la demande sous rubrique.



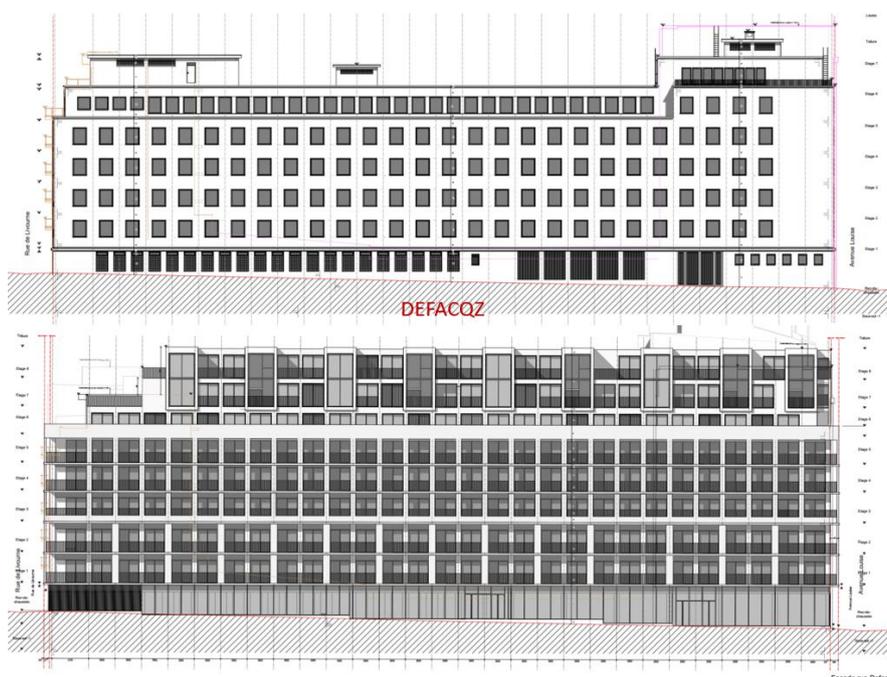
Localisation © Brugis, vue actuelle (© Google maps), situation projetée de l'immeuble, à l'angle de l'avenue Louise et de la rue Defacqz (extrait du dossier)

Conçu en 1966 pour le compte du Ministère des Colonies, le bien en question est un ancien immeuble de bureaux moderniste, construit par les architectes P. Van Eyck, G. Doyen et J. Geerinck, à l'angle de l'avenue Louise, la rue Defacqz et la rue de Livourne. Il est compris dans la zone de protection de l'Hôtel Wielemans (rue Defacqz, 14) et dans celle de la maison personnelle de l'architecte Octave Van Rysselberghe (rue de Livourne, 83). Le quartier se caractérise également par de nombreuses maisons néoclassiques situées en face et à proximité immédiate de l'immeuble concerné et qui figurent à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région bruxelloise.

DEMANDE



Vue aérienne localisant l'immeuble (1) en face de l'Hôtel Wielemans (2) et à proximité de la maison d'Octave Van Rysselberghe (3) (© Google maps) et simulation 3D (extrait du dossier)



Situations existante et projetée de la façade côté Defacqz (extraits du dossier)

La demande vise la reconversion de l'immeuble de bureaux en 105 logements de tailles variées (du studio au duplex 4 chambres, avec terrasses) accessibles depuis l'avenue Louise et la rue de Livourne via une rue intérieure. Un commerce est aménagé sur la totalité du rez-de-chaussée. Le niveau souterrain -2 serait étendu pour augmenter la capacité du parking automobile et vélos.

Le projet prévoit une rehausse importante du gabarit (de R+5/6 à R+8), soit jusqu'à 3 niveaux supplémentaires. La composition des façades existantes est modifiée et les matériaux sont entièrement renouvelés : briques claires collées pour les étages inférieurs (+1 à +5) et bardage métallique de teinte nickel brossé pour les étages supérieurs.

AVIS DE LA CRMS

De manière générale, la CRMS estime que le projet est préjudiciable eu égard au contexte patrimonial environnant. La rehausse projetée (jusqu'à 3 niveaux) est trop importante car elle créera un effet d'écrasement tant sur les deux biens protégés que sur l'alignement néoclassique encore homogène du côté pair de la rue Defacqz.



Enfilades néoclassiques de la rue Defacqz (à gauche) et de la rue de Livourne (© Google maps)

L'alignement néoclassique autour de la maison Van Rysselberghe, notamment au niveau du carrefour, serait également altéré par l'augmentation du gabarit proposé.

Par conséquent, la CRMS émet un avis défavorable sur la rehausse telle que projetée jusqu'à R+8. Elle demande de revoir le projet pour assurer une transition harmonieuse entre les gabarits de l'avenue Louise et ceux du quartier résidentiel côté Defacqz et côté Livourne, de façon à ne pas porter préjudice aux vues vers et depuis les deux édifices classés et préserver l'équilibre architectural du quartier.

La Commission insiste également sur l'importance du choix des matériaux de façades afin de garantir une meilleure intégration dans le tissu urbain environnant.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c.: lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be