

Avis sur la demande de certificat d'urbanisme privé introduite par **S.A. INTERNATIONAL REAL ESTATE - Monsieur LIEGEOIS** tendant à démolir une maison de maître, construire un immeuble de 8 niveaux comprenant 13 appartements, un espace pour profession libérale au rez et 14 parkings en sous-sol, ainsi que rénover et agrandir un atelier afin d'en faire un logement, **Avenue de Tervueren 28, Rue des Tongres de 35 à 37** (dossier 9794).

Considérant :

1. que la demande est située au PRAS en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant, par ailleurs voirie régionale ;
2. que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation en application de la prescription 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (modification visible depuis l'espace public en Zichée) ;
3. que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité en application de la prescription 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) ;
4. que le bien est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale ;
5. que le bien se situe à proximité d'infrastructures de la STIB et de la SNCB-Infrabel ;
6. que la demande vise à démolir une maison de maître, construire un immeuble de 8 niveaux comprenant 13 appartements, un espace pour profession libérale au rez et 14 parkings en sous-sol, ainsi que rénover et agrandir un atelier afin d'en faire un logement ;
7. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 5 (hauteur de la façade avant) ;
8. que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme titre I, article 6 (toiture – hauteur) ;
9. que la demande de certificat d'urbanisme porte, premièrement, sur la démolition de l'hôtel de maître et son remplacement par un immeuble de 8 niveaux ;
10. que l'immeuble est l'œuvre de l'architecte Jules Barbier ; qu'il a été construit selon une demande de permis de bâtir de 1898 dans un style Art Nouveau ;
11. qu'il s'agit d'un immeuble trois façades enclavé entre deux immeubles plus hauts ;
12. que la façade avant et une partie des décors ont été modifiés lors de transformations en 1924 selon les plans de l'architecte Inghelbrecht ;
13. que ces transformations avaient pour but principal d'effacer l'aspect Art Nouveau du bâtiment au profit d'une image d'esprit Art Déco teinté de style Beaux-Arts ;
14. que néanmoins, la façade arrière et une série de décors intérieurs ont été préservés (escaliers, menuiseries, vitraux, sols,..) ;
15. que d'après le dossier, la maison semble en excellent état ; que, selon la note explicative, les propriétaires actuels ont rénové et restauré une grande partie des décors ;

16. que dans cette même note, la démolition de la maison de maître est justifiée par la perte des caractéristiques Art nouveau en façade et l'évolution du contexte urbanistique de l'avenue de Tervueren ;
17. que le projet propose un immeuble à front de rue d'un gabarit hors sol de R + 7 étages ; qu'il comprend du premier au sixième étage, deux appartements 2 chambres par niveau, au septième étage, un appartement 3 chambres ;
18. que le rez-de-chaussée comporte un passage vers la maison unifamiliale en intérieur d'îlot, un local vélos/poussettes, les entrées vers les appartements, l'ascenseur à voitures et une surface destinée à un appartement une chambre ou à un espace professionnel ;
19. que cet immeuble contient 2 niveaux en sous-sol (14 emplacements pour voitures avec ascenseur) d'une profondeur de +/- 23,00 m ;
20. que l'immeuble a une toiture plate ; qu'une grande partie de cette toiture est aménagée en terrasse accessible pour l'ensemble des copropriétaires ;
21. qu'une pergola est également aménagée à ce niveau ; que cet aménagement sera perceptible depuis l'espace public ;
22. que bien que le gabarit de l'immeuble projeté se rapproche des immeubles voisins, il présente des dérogations au RRU, Titre I, article 5 (hauteur de la façade avant), en ce que la corniche de l'immeuble dépasse de près de 60cm la corniche voisine la plus haute (voisin de droite - numéro 30) et article 6 (profondeur), en ce que l'arrière de la construction dépasse de plus de 3m, 8.38 m, l'immeuble voisin le plus bas ( le voisin de gauche - numéro 26) ;
23. que la profondeur de l'immeuble s'élève à :
  - au rez-de-chaussée : +/- 13,30 m + terrasse de 2,50 m
  - du 1er au 6ème étage : +/- 14,25 m + terrasse d'1,20 m
  - au 7ème étage : recul de 0,50 m + +/- 12,80 m + terrasse 2,10 m ;
24. que la façade à rue comporte des bow-windows courbés, en verre, métal, et en pierre blanche ; que ces bow-windows forment un jeu ondulant de bandes horizontales vitrées et offrent des vues vers le Parc du Cinquantenaire et le square Montgomery ;
25. que des balcons en saillie sont prévus aux étages ; que la saillie est variable et présente une profondeur maximale de 1,60 m ;
26. que la demande porte également sur la rénovation et l'agrandissement d'un ancien atelier situé dans le fond du jardin (attenant aux numéros 35 à 37 rue des Tongres) pour en faire un logement ;
27. qu'un garage à l'arrière de l'immeuble n°30 avenue de Tervueren (voisin de droite) est lié à cet atelier ;
28. que la toiture de ce bâtiment en intérieur d'îlot est en partie aménagée en terrasse accessible ;
29. qu'une petite annexe sur deux niveaux est prévue à l'entrée de ce bâtiment ; que cette annexe se trouve dans le jardin du n°28 avenue de Tervueren ;
30. que le grand jardin est préservé ;

31. que les aménagements de la zone de recul sont modifiés ; que le jardinet est en partie supprimé de par la création d'entrées carrossables ; qu'une partie des grilles d'origine Art Nouveau sont supprimées ;
32. que l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/12/2015 au 11/01/2016 a donné lieu à 143 lettres d'opposition et/ou d'observations ;
33. que ces réclamations émanent principalement de riverains et portent sur :
  - LA DEMOLITION :
    - l'opposition à la destruction de cette maison ;
    - le fait que cette maison soit une œuvre de l'architecte Jules Barbier ;
    - l'éclectisme stylistique intéressant de la maison ;
    - le fait que la maison soit inscrite à l'inventaire du patrimoine ;
    - le fait que le bien se situe en Zichée (zone d'intérêt culturel historique esthétique et d'embellissement) ;
    - la contribution de cette maison à la qualité architecturale de l'avenue qui se compose de bâtiment de différents gabarits et styles ;
    - le caractère dommageable d'une telle démolition d'un point de vue architectural et patrimonial ;
    - le fait que la maison fasse partie intégrante du patrimoine etterbeekois ;
    - le risque de précédent que cette démolition présenterait ;
    - le fait que l'avenue de Tervueren est l'un des points d'entrée majeurs dans Bruxelles ;
    - l'impact de la démolition sur le magnifique jardin ;
    - la suppression d'une partie du jardinet en zone de recul et de ses grilles ;
    - la nécessité de procéder au classement de l'immeuble ;
    - la pertinence de demander l'avis de la commission royale des monuments et des sites ;
    - le nouvel exemple de bruxellisation que présente cette démolition ;
    - l'absence de réflexion en matière de sauvegarde du bâtiment ;
  - LE PROJET :
    - le bâtiment prévu nuira à l'aspect de cette partie de l'avenue ;
    - la façade bombée proposée est peu adaptée au style des immeubles de l'avenue ;
    - le choix des matériaux et l'esthétique du bâtiment qui contraste avec le bâti environnant ;
    - le risque de reflets intempestifs ;
    - la dérogation demandée en matière de hauteur, renforcée par la présence d'une terrasse sur le toit ;
    - la présence d'un rez plus huit étages alors que les immeubles de l'avenue comptent plutôt un rez plus 6 niveaux ;

- les dérogations en général ;
  - la perte d'intimité, de luminosité et d'ensoleillement pour les immeubles voisins ;
  - les nuisances causées par les terrasses en façade arrière et en toiture ;
  - le risque d'engorgement que peut causer l'ascenseur à voiture prévu et les nuisances en matière de mobilité liées à ces 14 places de parking ;
  - l'impact sur la piste cyclable, le trottoir et les transports en commun qui passent juste devant l'immeuble ;
  - le garage donnant accès à l'immeuble en intérieur d'îlot est prévu à l'origine uniquement comme sortie de secours de l'atelier ;
  - le peu de qualité que cet atelier offre pour du logement en intérieur d'îlot (vues, luminosité, accès...) ;
  - la nécessité de réduire la densité du bâti ;
  - le dimensionnement des citernes, la pose de toitures vertes et le nombre d'emplacements vélos ;
  - la perte de valeur des propriétés voisines suite à cette construction
- LES TRAVAUX :
    - les désagréments liés aux travaux, notamment en matière de location d'appartements (poussières, bruit, vibrations...);
    - les soucis de stabilité que pourraient amener les travaux liés aux sous-sols, d'autant plus que les tunnels du chemin de fer et du métro sont à proximité ;
    - les risques de dommages aux bâtiments voisins et la nécessité d'effectuer un état des lieux avant travaux ;
    - l'impact des travaux sur la mobilité ;
  - L'ENQUETE PUBLIQUE :
    - les dates d'enquête publique partiellement durant les vacances (début le 28/12 et fin le 11/01)
    - le court délai de réaction octroyé
34. qu'une lettre soutient le projet :
- la maison actuelle n'a plus sa place en tant que vestige isolé d'une époque révolue
  - la maison est écrasée entre deux immeubles plus hauts
  - le projet proposé est un projet de qualité qui s'intègre dans son environnement
35. qu'afin de statuer sur la démolition de l'immeuble, la Commission de Concertation, en sa séance du 19 janvier 2016, a souhaité demander l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS), étant donné que l'immeuble est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région bruxelloise et qu'il date d'avant 1932, et de la STIB, étant donné le passage de plusieurs lignes de transport en commun juste devant l'immeuble ;
36. les avis sans objection de la SNCB et d'Infrabel ; qu'effectivement le projet ne semble présenter aucun risque concernant les infrastructures en sous-sol ;

37. l'avis de la Direction Stratégie de Bruxelles Mobilité daté du 18 janvier 2016, en complément du premier avis daté du 8 décembre 2015 ;
38. que dans son avis Bruxelles-Mobilité indique :
- le risque de problèmes de sécurité routière important lié à la création de 14 places de parking : l'accès se fait en empruntant le site propre du tram ;
  - l'accès tel qu'aménagé est accidentogène (manque de visibilité du feu de circulation) et bloque la piste cyclable ;
  - le risque que les manœuvres de véhicules entrant et sortant de l'ascenseur se fassent en partie sur le trottoir ;
39. l'avis de la STIB daté du 29 janvier 2016 ;
40. que dans son avis la STIB fait état des remarques suivantes :
- en heure de pointe le site est parcouru par +/- 40 véhicules (tram et bus) de la STIB par heure,
  - l'arrêt du tram 81 ne peut changer d'emplacement et ne peut en aucun cas être réduit en taille,
  - la sortie des véhicules du garage de l'immeuble projeté entre en conflit avec l'îlot directionnel équipé d'un feu de signalisation,
  - il y a lieu de noter la présence d'une piste cyclable très fréquentée,
  - il ne peut en tout cas être question que la traversée du site propre ne soit plus protégée par des feux de signalisation et ce pour des raisons évidentes de sécurité,
  - le passage d'une situation où seules les voitures de deux propriétés riveraines doivent traverser le site propre, à celle d'un immeuble comprenant 14 emplacements de parking, présente un accroissement du risque d'accident qui doit être apprécié par l'autorité ;
41. que ces deux avis font état d'un problème bien réel d'accessibilité à l'immeuble ;
42. qu'aucune solution en matière de mobilité et d'accessibilité n'est proposée dans la présente demande de certificat d'urbanisme ;
43. l'avis défavorable de la Commission Royale des Monuments et des Sites daté du 26 février 2016 ;
44. que dans son avis la CRMS déclare ne pas avoir effectué une analyse critique du projet de nouvel immeuble, ni des demandes de dérogation dont il est accompagné ou des problèmes d'accès aux véhicules vu la présence des voies de tram ;
45. qu'elle s'est prononcée plus fondamentalement sur la démolition de la maison existante qu'elle déconseille fermement en raison de son intérêt patrimonial ;
46. que selon la Commission royale des Monuments et des Sites, la démolition de cet hôtel de maître n'est pas envisageable au vu de l'intérêt historique et esthétique qu'il présente à plusieurs titres :
- le bâtiment est un témoin de la première urbanisation de l'avenue de Tervueren (inaugurée pour l'Exposition internationale et universelle de 1897) ;

- les transformations très habiles qu'il a subies pour gommer son cachet Art nouveau éclairent des pratiques architecturales et un savoir-faire connus mais très peu documentés jusqu'ici ;
  - la maison de maître contient le plus remarquable et le plus abouti des aménagements intérieurs connus de Jules Barbier. Au-delà de cet intérêt particulier, cet intérieur est aussi représentatif du cadre de vie Art nouveau raffiné de la moyenne bourgeoisie de la fin du XIXe siècle ;
  - la décoration intérieure se présente comme un ensemble emblématique du concept d'œuvre d'art totale, caractérisé par des détails très soignés et des matériaux de qualité ;
  - la polychromie des décors et finitions ainsi que le traitement sculptural qui est donné aux matériaux utilisés contribuent à faire de ces intérieurs un exemple particulièrement réussi de l'intégration des arts décoratifs dans l'architecture (des recherches sont en cours afin de vérifier si certains motifs ne seraient pas de la main d'Adolphe Crespin, le célèbre peintre-décorateur qui a collaboré à plusieurs reprises avec Paul Hankar, Jules Barbier et de nombreux architectes Art nouveau) ;
  - le bien a été conservé en excellent état par ses propriétaires successifs et actuels ;
47. que la CRMS considère que le bon état et la virtuosité des décors intérieurs Art nouveau – ainsi que ceux des éléments de façade d'origine conservés malgré les transformations des années 20 – font de cette maison de maître un ensemble de grande valeur, digne d'être préservé ;
48. que la Commission de Concertation rejoint et fait siens les avis résumés ci-dessus des instances consultées ;
49. qu'au vu de la valeur patrimoniale de cet hôtel de maître, sa démolition est exclue ;
50. que dès lors, le projet de nouvel immeuble ne peut être envisagé à cet endroit;

**AVIS DÉFAVORABLE (UNANIME).**