

VILLE DE BRUXELLES
Département Urbanisme
PLAN ET AUTORISATIONS
Madame G. SCHILLEBEECKX
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 25P/05
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1838/s.373
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES. Rue du Pépin, 26-28-30. Transformation de 3 maisons en 9 logements.
Demande de la Commission de Concertation.
(Contact : A. DUCHATEL)

En réponse à votre lettre sous référence, réceptionnée le 20/06/2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 06/07/2005, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la conversion en 9 appartements (et donc la transformation substantielle) de 3 maisons mitoyennes unifamiliales, de style néoclassique, inscrites à l'Inventaire du Patrimoine Monumental de la Belgique. Edifiées en 1884, ces maisons faisaient initialement partie, avec le n°32, d'un alignement de 4 maisons jumelées symétriquement. Le n°32 a, pour sa part, déjà subi isolément d'importantes transformations récentes (rez percé sur toute sa largeur d'un large porche, arasement des moulures d'encadrement de fenêtres, enlèvement du larmier, aménagement de lucarnes et verrières de toiture, etc.). Les interventions prévues aux trois autres maisons et qui font l'objet du présent projet concernent :

le profond remodelage de leurs intérieurs :

- Ajout de 3 étages au-dessus des anciennes cuisines situées en rez arrière.
- Surhaussement sous toiture pour aménagement d'une mezzanine.
- Nouvelle organisation des espaces entraînant le renouvellement des circulations et l'ajout d'un ascenseur.
- Nouvelle distribution non plus verticale mais horizontale des logements et des fonctions nécessitant la démolition de nombreux murs de refend et la construction de nouvelles cloisons (aucune information n'est malheureusement donnée sur l'état de conservation des décors intérieurs).

ainsi que d'importantes transformations aux façades et toitures :

- Remplacement du simple vitrage existant par du double vitrage (les châssis en bois d'origine sont-ils conservés ? Ou bien remplacés par de nouveaux, en bois de qualité ? Les portes d'origine toujours en place sont-elles conservées ?).
- Réenduisage des façades (les moulures des encadrements de fenêtre sont-elles bien conservées ?)
- Renouvellement et surhaussement de la toiture avec modification de son profil et ajout d'une rangée de lucarnes en toiture avant ainsi que de deux chiens assis surmontés de verrières à l'arrière.
- Transformation totale de la façade arrière avec modification de toutes les baies et aménagement d'une série de terrasses en paliers.

De manière générale, la Commission n'encourage pas la transformation d'habitations unifamiliales mitoyennes à distribution verticale en un seul et unique immeuble à appartements à distribution horizontale. Les interventions et souvent la sur-densification de l'occupation qui en résultent ont en effet le plus souvent pour conséquence, comme c'est le cas ici, de faire disparaître la lisibilité du bâtiment et de ses qualités d'habitabilité qui en font l'intérêt et la valeur.

Elles tendent également à standardiser les conditions de logements dans les quartiers du centre-ville où les maisons unifamiliales présentent des qualités spatiales de plus en plus rares et recherchées. Enfin, elles enlèvent à ce type de maison toute flexibilité au niveau de l'occupation et de la localisation des fonctions.

Dans le cas présent, cette suroccupation se traduit notamment par une transformation des toitures qui détruit totalement l'intérêt architectural des façades que l'on s'est efforcé de maintenir.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S.; A.A.T.L. – D.U.