MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur A. GOFFART
Directeur de la Direction de l'Urbanisme – A.A.T.L. – D.U.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/pfu/164268
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.470 /s. 387
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Ducale, 81. Transformation d'un immeuble de bureaux en immeuble de logements avec ajout d'un étage en toiture.
Demande de permis unique
(Dossier traité par François TIMMERMANS et Sandrine BUELINCKX– D.U. / Lutgarde DENIS – D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 27 février 2006, sous référence, reçue le 1er mars, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis conforme défavorable émis par notre Assemblée, en sa séance du 8 mars 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la réaffectation en logements et la transformation, avec surhaussement, d'un immeuble de bureaux dont la porte cochère est classée comme monument. Il s'agit de l'ancien porche qui donnait autrefois accès aux écuries de l'ancien hôtel Pycke de Peteghem (entrée principale : rue du Régent, 45), élevé selon les plans de F. Pauwels (détruit après 1981).
Il sert actuellement d'accès à la cour d'entrée autour de laquelle s'articule d'anciennes dépendances (écuries, garage de voitures attelées) et d'autres parties, plus récentes, qui forment aujourd'hui l'immeuble de bureaux concerné par la demande. La cour se prolonge sous l'immeuble par un passage couvert menant à une cour arrière, en fond de parcelle.

Bien que les interventions prévues ne touchent pas, à proprement parler, la porte cochère classée, la Commission souligne qu'elles ne sont pas de nature à la mettre en valeur comme il se devrait mais tendent au contraire à la dénaturer et à lui faire perdre son sens. A ce titre, la CRMS renvoie le demandeur à l'article 232, 2° du Cobat qui stipule, dans les effets du classement, qu'il est interdit d'utiliser un bien classé ou d'en modifier l'usage de manière telle qu'il perde son intérêt selon les critères définis à l'article 206,1°).
Parmi les interventions les plus préjudiciables, elle pointe :

1) L'obturation du passage couvert et l'aménagement d'un local pour vélos

Le projet prévoit la fermeture du passage couvert, prolongeant la cour d'entrée vers l'arrière pour créer un appartement de plain-pied avec jardin privé (en lieu et place de la cour arrière actuelle).
Cette transformation s'accompagne de l'aménagement, à l'avant de l'ancien passage, d'un local pour vélos et poussettes qui réduit d'autant les dimensions actuelles de la cour d'entrée déjà exiguë.
La Commission ne peut souscrire à ces interventions qui ne permettent plus une lecture claire du fonctionnement initial de la parcelle et ni du porche lui-même.

Afin que cette lecture reste claire et que la porte cochère garde tout son sens, elle estime que :
. la notion de circulation, de passage vers l'arrière, doit obligatoirement être conservée ;
. les proportions imposantes de la porte cochère doivent rester cohérentes par rapport à celles de la cour d'entrée. Cette cohérence n'est possible que par le maintien des dimensions actuelles de cette cour, doublée de la profondeur de champ que procure la perception, en enfilade, via le passage couvert, de la cour arrière.

L'aménagement du local pour vélos et poussettes, tel que prévu, n'est dans ce sens pas adéquat, pas plus que la fermeture du passage couvert actuel. La Commission demande donc d'abandonner ces deux options du projet.

2) Surhaussement et aménagements visibles depuis la cour

Il est prévu de surhausser le bâtiment par l'aménagement d'un nouvel étage en retrait, constitué de deux box revêtus d'un bardage en bois de cèdre.
La Commission s'interroge sur l'opportunité de cette intervention dans un îlot déjà très densément construit et qu'il ne convient pas de densifier davantage.
Elle souligne également que ce surhaussement risque de créer une différence de gabarit avec la construction de droite (n°79, actuellement de même hauteur) tout en accentuant nettement cette différence avec la maison de gauche (n°83), déjà beaucoup plus basse et qui, de surcroît, est classée comme monument.
Elle remarque enfin que les aménagements antérieurs ont déjà donné lieu à des profils de toiture peu harmonieux auxquels le surhaussement prévu viendrait ajouter en confusion.

La Commission n'est donc pas encline à accepter ce surhaussement d'autant que l'aménagement connexe des terrasses agrémentant cet étage supplémentaire implique l'installation de garde-corps sur tout le pourtour des toitures. Ces derniers seront, eux, tout à fait visibles depuis la rue et la cour d'entrée, à l'instar des balcons qui sont prévus en façade à rue, sur la partie gauche de l'immeuble.
Leur présence ne manquera pas de handicaper la perception du porche classé.

Toutes ces interventions n'allant pas dans le sens d'une mise en valeur du porche classé, ni de la maison voisine également protégée, la Commission demande de les abandonner.

3) Réenduisage des façades et traitement du porche

Le projet prévoit le réenduisage et la remise en peinture des façades : enduit lisse peint ton pierre de France. La Commission s'interroge sur le traitement réservé au porche d'entrée qui ne pourra vraisemblablement pas être laissé dans son état actuel si le reste des façades est remis à neuf et devra donc, lui aussi, bénéficier d'un « rafraîchissement ».

La Commission demande, dans ce cas, qu'un dossier détaillé (cahier des charges, métré, étude historique, étude stratigraphique renseignant la texture et la couleur de l'enduit et de la peinture d'origine, etc.) concernant la restauration du porche soit introduit auprès de l'administration afin d'obtenir un permis unique concernant cette intervention.

Par ailleurs, la Commission s'inquiète des dégâts qui pourraient être occasionnés, durant les travaux de rénovation des bâtiments arrière, à la porte cochère classée à travers laquelle quantité de matériaux et de véhicules de chantier transiteront. La Commission insiste donc pour que cette donnée soit prise en compte en cas de travaux et que toutes les précautions soient prises pour que l'élément classé n'ait pas à accuser des dégâts connexes.

4) Conclusion

En conclusion, la Commission invite les demandeurs à revoir leur projet en fonction des recommandations formulées ci-dessus ainsi que sur base d'une meilleure connaissance historique de la parcelle et de son fonctionnement (anciens plans de cadastre) afin qu'elle reste lisible et compréhensible et que la porte cochère conserve toute sa signification. Il en va de l'intérêt patrimonial de l'élément classé et de sa bonne mise en valeur.
Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S.