

Ville de Bruxelles
M. D. DE SAEGER
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : 106C/07 (dossier traité par Mme K. Tieberghien)
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2.2040/s429
Annexe : 1 dossier comprenant 15 plans et 1 doc. A3

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Commerce, 13-15-17-21 / angle rue du Luxembourg 13. Démolition d'un immeuble existant et reconstruction d'un ensemble de commerces, logements comprenant l'extension de l'hôtel Stanhope. Demande d'avis de la Commission de Concertation.

En réponse à votre courrier du 13 février 2008 sous référence, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 20 février 2008 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les **remarques** suivantes.

La demande vise l'extension de l'hôtel Stanhope qui s'étend actuellement déjà sur une grande partie de l'îlot délimité par le square de Meeûs, la rue du Luxembourg et la rue du Commerce. Le projet prévoit la démolition de l'immeuble situé à l'angle de la rue du Commerce et la rue du Luxembourg, et la construction d'un immeuble plus important destiné au commerce et au logement ainsi qu'à l'extension de l'hôtel sur les trois niveaux supérieurs. A cet effet, le niveau de toiture de la maison néoclassique sise 9, rue du Commerce serait également transformé. La Commission fait remarquer que cette maison a déjà été surhaussée, portant ainsi atteinte à la typologie de sa toiture à bâtières. Il ne faut donc pas continuer sur cette voie en transformant la toiture tel que prévu. Ceci est d'autant plus important que cette maison est inscrite à l'inventaire légal du quartier Léopold, adopté par le Gouvernement par arrêté du 03/03/1994, tout comme les biens situés au numéros 11-15 de la même rue.

La maison située à l'angle des rues du Luxembourg et du Commerce jouxte – et est comprise dans – la zone de protection d'une maison de style Art Nouveau située 15, rue du Luxembourg classée comme monument. La maison d'angle constitue vraisemblablement une réalisation néoclassique transformée dans les années 1960-70. Cette modernisation a mené à la suppression de la toiture d'origine (en pavillon ou à bâtière) mais la corniche est restée alignée à celle de la maison classée. Malgré les transformations, la façade principale a conservé ses principales caractéristiques (architecture constituée de pleins et de vides, baies de fenêtres à hauteur décroissante), tandis que la façade latérale est pratiquement devenue aveugle.

Selon les plans de la situation existante joints à la demande, cette maison aurait néanmoins conservé une partie de son organisation en plan et sa cage d'escalier. Lors des transformations, l'ancien jardin et les remises ont été remplacés par un double immeuble de logement dont le gabarit est inférieur à celui de la maison d'angle et nettement moins important que la construction prévue. Les deux ailes sont séparées par un vide qui se situe à hauteur de la cour intérieure de la maison classée et qui en assure la luminosité.

La Commission déplore qu'aucune réflexion n'ait été menée sur la récupération, même partielle, des constructions existantes. ***En raison de leur valeur patrimoniale et de leurs qualités urbanistiques, elle ne peut accepter le remplacement de la maison d'angle et du double immeuble à appartement par un grand volume, tel que proposé. En outre, cette démarche irait à l'encontre des principes du développement durable préconisant la consommation parcimonieuse du bâti et sa reconversion. Ceci est d'autant plus important que le quartier Léopold est déjà fort atteint par des interventions hors échelle de ce type. Les nuisances du chantier à mettre en oeuvre nuiront également la maison protégée et réduiront considérablement l'éclairage de sa cour arrière.***

Située 15, rue du Luxembourg celle-ci est classée comme monument par arrêté du 28/03/1996. Construite selon les plans de l'architecte G. Diaz de 1904, elle est une des seules constructions influencées par le style Art Nouveau qui subsistent dans le quartier Léopold. Sa façade principale est marquée par la présence d'un bow-window en forte saillie ainsi que par sa toiture arrondie comprenant deux grandes lucarnes reposant sur une corniche très prononcée. Recouverte d'un parement de pierre de France et de pierre bleue, la façade se distingue des maisons néoclassiques du quartier aux façades enduites.

Telle que conçu, le nouveau bâtiment modifierait complètement le statut et la perception de la maison classée. Même si les hauteurs de corniche resteront alignées, l'aménagement d'une terrasse au niveau des toitures de l'hôtel (contraire aux dispositions du code civil) porterait préjudice à la toiture bombée, qui est un des éléments les plus marquants de la façade classée. La présence d'éléments saillants très prononcés en béton architectonique mettrait en évidence les différences de niveau, et irait à l'encontre d'une mise en valeur de la façade protégée.

Enfin, la façade de la rue du Commerce se développe sur une largeur de ca. 21 m. tandis que celle de la rue du Luxembourg ne dépasse pas les 8,5 m. Or, les deux façades recevraient un traitement architectural uniforme. Ceci serait de nature à ***inverser la hiérarchie de la rue du Luxembourg par rapport à l'axe secondaire de la rue du Commerce, ce qui pose problème sur le plan urbanistique. La Commission ne peut pas davantage accepter que la totalité de la parcelle soit occupée sur 6 niveaux.*** Conformément aux dispositions du R.R.U., l'arrière de la parcelle, anciennement occupé par un jardin, doit rester partiellement inoccupé. ***Ceci garantira également la luminosité de la cour intérieure mitoyenne et donc un éclairage naturel correct de la maison classée.***

En conclusion, la C.R.M.S. propose de réapproprier la bâti existant tout en l'adaptant au programme qui est défini, et elle demande de revoir l'expression architecturale du projet.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke) / A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans)