

Ville de Bruxelles
M. De Saeger
Département Urbanisme
Plan et autorisations
Centre administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf : 112A/08
N/Réf. : GM/BXL2.2117/s.456
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Dansaert, 48. Réaffectation et transformation. Avis de la CRMS.
Dossier traité par C. Visse.

En réponse à votre lettre du 15 avril 2009, réceptionnée le 17 avril 2009, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 mai 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis un avis défavorable.

La demande porte sur la transformation lourde d'une maison de maître construite par l'architecte A. Danthine en 1891 pour l'écrivain Julius Hoste. Jusqu'à la fin de 2006, la maison abritait un commerce de bijoux, qui occupait le sous-sol et le bel-étage, et un logement aux étages. Le caractère relativement fermé du niveau inférieur de la façade se prêtait bien à la présence discrète d'une bijouterie tout comme la disposition du sous-sol, abritant les coffres-forts, et du bel-étage où les clients étaient accueillis dans des salons plus prestigieux.

Bien que le projet faisant l'objet de l'actuelle demande ne modifie pas considérablement le programme existant (commerce + logement unifamilial), ***il aurait des conséquences très importantes sur la maison existante (bouversement complet de la distribution et des hauteurs de sol de 2 niveaux) qui n'est certainement pas dénuée d'intérêt.*** On propose, en effet, de transformer l'entièreté des deux premiers niveaux (demi sous-sol et bel-étage) pour y aménager un grand volume avec mezzanine, destiné à accueillir un espace commercial qui serait plutôt orienté sur la mode. Afin d'augmenter la visibilité du commerce depuis la rue Dansaert, différents scénarios de modification de la façade ont déjà été discutés avec la Ville de Bruxelles. Dans la présente demande, on propose de retenir la variante la moins interventionniste qui consiste à abaisser l'allège des baies de fenêtre du bel-étage. Aux étages, un logement unifamilial serait aménagé dont l'accès se ferait via le passage cocher et l'escalier de la maison située au n°46 de la rue Dansaert. Enfin, il est également prévu d'installer une petite surface commerciale dans le bâtiment arrière, situé au fond du jardin, tout en y ajoutant

une extension importante. Ce commerce serait également accessible depuis le voisin (Passa Porta).

De manière générale, la Commission déplore la transformation lourde qui concerne essentiellement les deux premiers niveaux et la façade arrière de la maison. Le projet prévoit, en effet, de supprimer le plancher existant entre le sous-sol et le bel-étage et le surhaussement du niveau existant de le sous-sol pour le mettre de plein pied avec la rue. En outre, le mur qui sépare l'entrée du 1^e salon du bel-étage (côté rue) serait démoli tout comme la cage d'escalier qui disparaîtrait jusqu'au 2^e étage. Ces transformations aboutiraient à la création d'un vaste volume se développant sur deux niveaux et sur toute la superficie de la maison. Elles effaceraient entièrement la disposition caractéristique de trois pièces en enfilade avec une cage d'escalier latérale.

On propose également d'installer une mezzanine dans ce volume pour augmenter la surface commerciale ainsi que d'y intégrer certains éléments du décor existant (notamment les plafonds moulurés du 1^e salon du bel-étage et de l'entrée). **La Commission estime que ces transformations constitueraient une perte importante au niveau de la qualité des espaces et de la flexibilité qui caractérise actuellement l'organisation et l'utilisation de la maison.** Celle-ci perdrait aussi son autonomie en liant définitivement son accessibilité et l'utilisation des étages au n°46. Les quelques éléments du décor d'origine conservés à ces étages auraient, en outre, peu de sens dans ce grand volume qui ne reflèterait pas non plus la composition de la façade avant.

La CRMS s'interroge sur la nécessité d'une telle intervention qui semble essentiellement motivée par la mise au niveau du commerce pour l'accessibilité aux PMR. Sans remettre en question cette accessibilité, la **CRMS s'interroge sur d'autres solutions qui pourraient se dégager pour résoudre ce problème et qui permettraient de conserver les hauteurs de sol et la disposition des deux premiers niveaux de la maison ainsi que l'entièreté de la cage d'escalier.** Dans ce cadre, elle demande d'explorer la possibilité de maintenir l'accès au logement via la rue (porte d'entrée du n°48). L'accès au commerce (y compris des PMR) devrait alors être aménagé via la porte cochère du n°46 (qui constitue déjà une entrée commerciale et qui donnerait également accès au commerce prévu dans le bâtiment arrière) tout en intervenant sur le niveau du jardin et sur la partie arrière (déjà transformée). Le sous-sol existant pourrait alors être relié au bel-étage par une nouvelle liaison verticale situé à un endroit peu pénalisant (dans la partie arrière déjà transformée). Cette approche aurait l'avantage de mieux préserver l'entité de la maison (cage d'escalier et disposition caractéristique des trois pièces en enfilade), sans devoir lier l'usage de ses étages à la maison voisine, ainsi que de valoriser et de simplifier l'accès au logement. Elle permettrait également de préserver les intérieurs et les éléments de décors présentant un intérêt dans leur contexte original. Dans ce cadre, la CRMS attire également l'attention sur la disparition dans le projet de certaines cheminées, et notamment celle du premier salon (côté rue) du bel-étage.

Pour ce qui concerne la modification de la façade, la Commission constate que la version qui fait l'objet de la demande est effectivement la moins pénalisante de toutes variantes étudiées. **Cependant, la Commission émet de sérieux doutes quant à l'utilité de cette intervention qui ne semble pas de nature à améliorer réellement la visibilité du commerce depuis la rue Dansaert. Elle estime aussi que la qualité de la façade justifie sa conservation telle quelle, sans d'altération.** Dans ce cadre, elle déplore que l'affectation en bijouterie ne soit plus

envisagée car ce type de commerce se prête mieux au caractère fermé de la maison, comme il a été démontré dans le passé. Un tel type de commerce serait, par ailleurs, tout à fait adapté à l'esprit commercial de la rue Dansaert, comme d'autres exemples en attestent.

Enfin, la CRMS ne s'oppose pas à l'aménagement d'une activité commerciale dans la maison arrière, ni au principe d'une extension de celle-ci et de son accessibilité depuis le passage cocher voisin. Toutefois, au vu de la qualité de la maison arrière, **la Commission demande de réduire l'extension et de lui conférer un caractère plus modeste afin que la hiérarchie entre le bâtiment existant et son extension soit respectée. Elle demande, dès lors, que la nouvelle partie se situe en retrait de la tourelle du bâtiment existant.**

En conclusion, la Commission demande de réétudier le projet selon les remarques et recommandations formulées ci-dessus. Elle insiste, dans ce cadre, pour la préservation des hauteurs de sol et de la distribution des pièces (y compris les décors) des deux premiers niveaux ainsi que sur la conservation de l'entièreté de la cage d'escalier.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. A.A.T.L. – D.M.S. (S. Valcke) et D.U. (Fr. Timmermans).