

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 95M/08
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2121/s.458
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Monastère, 40 – avenue Louise, 378/380.
Transformation et surhaussement d'une maison de maître.
(Dossier traité par : C. Visse)

En réponse à votre lettre du 13 mai 2009 sous référence, réceptionnée le 15 mai, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée en sa séance du 10 juin 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une maison de maître éclectique construite en 1887 pour le peintre Vander Haeghen et inscrite à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles. Elle est située en face du Jardin du Roi classé comme site.

La maison abrite actuellement du bureau au rez-de-chaussée ainsi que trois appartements à 1 chambre et un studio. La demande porte sur la transformation et le surhaussement de la maison afin de conserver le bureau au rez-de-chaussée et d'aménager de nouveaux logements de plus grande capacité : un duplex à 2 chambres, deux appartements à 1 chambre et un triplex à 2 chambres. Elle porte également sur un réaménagement du sous-sol en accès de parking. Le projet implique les principales interventions suivantes :

- La modification du gabarit (qui est presque doublé) et de la typologie de la toiture : démolition de la toiture existante à 2 versants et de l'élégante lucarne pour permettre la rehausse du bâtiment principal de 3 niveaux avec toiture plate. La maison présentant actuellement un gabarit de R+2+T (13 mètres) atteindrait un nouveau gabarit de R+5+T (21 mètres + 1 étage en recul) ;
- La création d'un « oriel » sur la totalité de la largeur de la façade avant et au niveau des 3^e, 4^e et 5^e étages d'une profondeur de 40 cm par rapport au front de bâtisse ;
- Le remplacement de l'escalier existant par un nouveau jouté d'un ascenseur.
- La construction d'une extension arrière sur 5 niveaux ;
- Le réaménagement du sous-sol pour aménager un accès parking et l'extension du sous-sol sous une partie du jardin pour permettre notamment sa mise en communication avec le 2^{ème} sous-sol de la parcelle sise avenue Louise, 378-380 afin d'y exploiter 11 emplacements de parking (contre un seul emplacement actuellement) ; La réduction de la zone perméable ;
- L'extension latérale du sous-sol et du rez dans une partie de la parcelle du n°42 ;
- L'ajout de terrasses à l'arrière ainsi que l'utilisation de la nouvelle toiture plate en terrasse ;
- La rehausse des murs mitoyens et le placement de murs écrans opaques au niveau des 6^e et 7^e étages ;

La Commission est défavorable à la demande car elle constate que le projet et son programme excèdent à ce point les capacités intrinsèques du bâtiment existant que les transformations et extensions prévues pour y répondre aboutissent à un déséquilibre architectural marqué et à une expression grimaçante qui sont inacceptables tant en regard du contexte patrimonial du Jardin du Roi que de la qualité du bâtiment concerné.

Elle estime que les ambitions du projet devraient être revues nettement à la baisse et qu'il conviendrait avant tout d'adapter le programme aux capacités réelles de l'immeuble et non de contraindre ce dernier à répondre à un projet qui apparaît clairement disproportionné par rapport à ce que la maison permet.

Concernant le gabarit, si la Commission peut éventuellement accepter un surhaussement de l'immeuble, elle estime que celui-ci devrait se faire dans des proportions plus adéquates et compatibles avec le gabarit initial du bâtiment de manière à ce que la composition de façade conserve sa cohérence initiale (hiérarchie claire des étages) et que la typologie de l'immeuble soit respectée. Dans l'hypothèse où un surhaussement serait accepté par la Ville, **l'ajout d'un niveau paraîtrait plus acceptable que la surhausse excessive prévue par le projet. L'expression de ce surhaussement devrait également être réétudié** dans ce même souci du respect de la lisibilité de la composition existante ou de compatibilité avec elle (rythme et proportions des baies, matériaux, teintes, etc.).

Il en va de même de l'extension arrière qui ne devrait pas être excessive ni être opérée sur une largeur trop importante de la façade arrière sous peine de pénaliser les pièces situées au centre du bâtiment en les privant de lumière naturelle.

Concernant le parking, aucune précision n'est donnée quant à son mode de fonctionnement mais tout porte à croire que le transit des 11 véhicules se ferait via la porte de garage « privée » du n°40, rue du Monastère, conçue au départ pour donner accès au seul emplacement de parking prévu sous la maison. La Commission estime que cette entrée de garage n'est pas adaptée à un tel trafic et que le transit de ces véhicules n'est pas favorable à la qualité d'occupation de l'immeuble. S'agissant d'un immeuble existant, le nombre minimal d'emplacements de parking à prévoir en fonction du nombre de logements et de bureaux ne doit pas être appliqué (uniquement à considérer pour les nouveaux immeubles). En l'occurrence, les emplacements prévus semblent excédentaires par rapport à ce que permet le RRU.

La Commission estime, par ailleurs, que le parcellaire devrait être davantage respecté. En effet, dans le projet, les limites de propriété sont outrepassées au niveau de deux parcelles : le n°42 de la rue du Monastère pour ce qui concerne l'extension du sous-sol et du rez-de-chaussée et les n°378-380 de l'avenue Louise pour ce qui concerne l'usage du parking en sous-sol. La CRMS est défavorable à ce type de débordement sur les parcelles voisines car ils risquent de compromettre, dans le futur, la flexibilité d'utilisation des parcelles, devenues interdépendantes entre elles, et d'entraîner des problèmes de gestion.

Il n'est pas possible d'évaluer les qualités patrimoniales de l'intérieur du bien ni l'impact des interventions prévues sur les éventuels décors anciens et finition d'époque toujours en place (plafonds moulurés, parquets, cage d'escalier) et dont le maintien semble tout à fait compromis par le projet : l'intérieur n'est, en effet, pas du tout documenté dans le dossier. La Commission invite la Ville de Bruxelles à être particulièrement attentive à cet aspect. Si une visite de lieux était organisée dans le cadre de l'examen du projet, elle souhaiterait pouvoir y être associée.

Enfin, la Commission constate que le projet déroge en de nombreux points aux recommandations et prescriptions urbanistiques en vigueur :

- L'absence d'un logement 3 chambres et de logement profitant de la zone cour/jardin, contrairement à la recommandation du collège échevinal relative à la division d'un logement unifamilial de plus de 160 m²;
- Le développement de l'oriel du surhaussement sur la largeur totale de la façade
- Le dépassement de 4 mètres du profil mitoyen de la construction la plus profonde (n°38) avec un recul latéral de 2,20 m
- Le dépassement de 11 mètres du profil mitoyen de la construction la moins profonde (n°42) avec un recul latéral de 2,65 mètres au niveau de l'extension
- Le dépassement de plus de 8,5 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas
- Le dépassement de 2,50 m du profil mitoyen le plus haut au niveau du bâtiment principal et de plus de 10 mètres au niveau de l'extension
- La surface trop restreinte de zone perméable qui ne serait plus que de 41 % au lieu de 50 % minimum.

Compte tenu de tout ce qui précède, la Commission ne peut se prononcer en faveur du projet. Elle demande que celui-ci soit revu de manière à ce que le programme d'occupation soit rendu compatible avec les capacités réelles de l'immeuble et s'exprime avec plus de cohérence.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sibylle Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans