

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
Monsieur G. MICHIELS, Directeur
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf : 49H/13
N/Réf. : GM/BXL-2.2377/s.547
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Haute 235/237. Transformation et mise en communication de deux maisons. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : A. Coupleur et W. Van Asch)

En réponse à votre lettre du 05/12/2013, en référence, reçue le 06/12/2013, nous vous communiquons l'avis **défavorable** émis par notre Assemblée en sa séance du 18/12/2013.

La demande porte sur la rénovation lourde et la transformation de deux maisons situées aux n°s 235 et 237 de la rue Haute. Le n°235 se trouve dans la zone de protection et à côté de la maison classée au n°233 (angle rue des renards).

Il s'agit de deux biens aujourd'hui indépendants, comprenant leur propres cages d'escaliers et des rez-de-chaussée commerciaux distincts. Le numéro 235 est constitué par un petit immeuble à appartements avec un gabarit de R+3+T, qui dépasse la hauteur moyenne de la rue et des immeubles mitoyens. Il ne présente pas d'intérêt sur le plan patrimonial et son architecture ne met pas la maison voisine classée en valeur. Le n° 237 est une maison néoclassique qui a été transformée au fil des années. Elle se présente encore comme une maison d'une certaine cohérence par rapport à sa voisine au n°239 avec laquelle elle formait vraisemblablement un ensemble. Elle a, en tout cas, le mérite de s'inscrire dans le rythme parcellaire historique. Les intérieurs des immeubles ne sont pas renseignés dans dossier. Il s'avère toutefois que le n°237 pourrait encore comprendre un noyau et des éléments anciens (planchers, escaliers, cheminées, plafonds, etc.). Cet aspect devrait être documenté.

Le projet vise à réunir les deux immeubles pour obtenir une vaste surface commerciale au rez-de-chaussée et pour agrandir les logements aux étages (2 appartements 2 chambre et 2 duplex 3 chambres). Le n°237 serait surhaussé pour atteindre le même gabarit que celui du n°237 tout en y ajoutant une importante annexe à l'arrière qui serait encore prolongée par des terrasses. Les intérieurs seraient complètement réaménagés, les planchers de la maison démolis et les cages d'escaliers démolies et reconstruites. Les façades à rue seraient entièrement revue et « uniformisées » : application d'un enduit uniforme sur les deux façades, remplacement de tous les châssis avec modification des divisions de fenêtre au n°235 et création de nouvelles vitrines.

Avis de la CRMS

La CRMS ne peut souscrire au projet en raison de la lourdeur des interventions (qui s'apparente à une opération de façadisme pour la maison au n°237) et de la modification du tissu urbain fragile de ce tronçon de la rue Haute, tout en prenant comme référence le gabarit du n°235 qui constitue déjà une exception dans la rue. **Elle insiste sur le maintien du parcellaire existant et la préservation de l'autonomie des deux immeubles ce qui assurera, sur le long terme, une utilisation plus flexible et une occupation plus durable.**

L'augmentation du gabarit du n°237 devrait être proscrit : il serait, en effet, inadéquat de reproduire « l'erreur » du n°235 et de poursuivre la rupture d'échelle que celui-ci a créé dans la rue. Le n° 237 présentant par contre une cohérence avec son voisin de gauche, la CRMS recommande de renforcer la cohérence entre ces deux maisons et de maintenir, dès lors, son gabarit existant. En ce qui concerne le n°237, elle demande aussi de documenter davantage ses intérieurs et de préserver les éléments qui présenteraient un intérêt sur le plan patrimonial, telle la cage d'escalier. **En tout état de cause, il conviendrait de maintenir un noyau de circulation verticale indépendante par immeuble ainsi qu'un accès séparé aux logements.**

Pour ce qui concerne les façades la CRMS plaide pour un traitement s'inscrivant mieux dans la rue et respectant l'échelle des immeubles voisins. Ainsi, il conviendrait de placer dans le n° 237 des fenêtres avec des divisions s'inspirant des proportions néoclassiques. En tout état de cause, les fenêtres sans divisions, telles que proposées par le projet, ne pourraient être acceptées, ni la reproduction des grandes baies horizontales du n°237(tel que le projet le prévoit dans l'étage ajouté). L'enduisage des façade (en enlevant le parement de briquettes?) constituerait, par contre, une amélioration.

Quant au traitement de la façade du n°235, la CRMS estime que **les divisions des nouveaux châssis ne constitueraient pas une amélioration de la situation existante**. La façade gagnerait, en effet, à être complètement requalifiée avec un rythme plus intéressant des fenêtres, éventuellement en ajoutant des trumeaux. L'enlèvement de la logette n'appelle pas de remarque et améliorerait la lisibilité de la façade classée.

La configuration des nouvelles vitrines devrait être réétudiée tout en tenant compte de l'intégration d'un accès séparé aux étages. Il conviendrait également d'équiper les vitrines d'une allège (en dur) afin de donner une base plus solide aux façades. De manière générale, la CRMS demande également de veiller à la qualité des matériaux et de leur mise en œuvre.

Enfin, la Commission demande de supprimer ou d'au moins fortement réduire l'extension arrière du n°237 et, au minimum, de respecter pour ce point les prescription urbanistique en vigueur. Pour ce point aussi, la cohérence avec la maison voisine au n°239 devrait être prise en compte et renforcée.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke (+ par mail Mmes S. Valcke, M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger, MM. Th. Wauters, H. Lelièvre) ;
- A.A.T.L. – D.U. : Mme B. Annegarn ;
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail) ;
- M. Th. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation (par mail).