

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE
BRUXELLES
Bruxelles Développement Urbain
Monsieur Fr. TIMMERMANS,
Fonctionnaire délégué
Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B - 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 04/PFD/555486
Réf. C.R.M.S. : AVL/KD/BXL-2.2488/s.571
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Quai à la Houille, 9.
Démolition d'un immeuble de logements avec commerces et construction de 2 nouveaux
bâtiments comprenant des logements, un commerce et un parking couvert.
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS
(Dossier traité par Mme B. Annegarn - D.U.)

En réponse à votre lettre du 15 mai 2015 sous référence, reçue le 21 mai, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 3 juin 2015, concernant l'objet susmentionné.

La CRMS est interrogée car le projet est situé dans la zone de protection et en vis-à-vis d'un ensemble de cinq maisons classées sises 1 à 5 quai au Bois de Construction. Par ailleurs, il porte sur la démolition de deux anciennes maisons inscrites à l'inventaire du patrimoine bruxellois, situées aux n° 9 et 9a quai à la Houille.

Malgré cette situation urbanistique particulière, et en dépit du fait que le projet est à la fois situé dans le cœur historique de Bruxelles et en ZICHEE, le projet n'apporte pas la moindre information sur les biens démolis. Or ces maisons néoclassiques constituent un seul ensemble cohérent qui figure précisément parmi les bâtiments les plus caractéristiques et les moins élevés des anciens quais de Bruxelles. L'inventaire signale que ces constructions datent de 1832 mais il y a de fortes chances pour qu'elles renferment un noyau bien plus ancien vu leur situation. En outre, la configuration des lieux n'est pas anodine : derrière le front bâti, une vaste cour arrière couverte d'une immense verrière, aménagée en cœur d'îlot, est accessible au public et constitue un environnement intéressant, qui présente également un intérêt patrimonial intrinsèque.

Par conséquent, la CRMS est fermement défavorable au projet.
Elle ne peut encourager une démarche qui consiste à réaliser une plus-value immobilière très importante en profitant d'une implantation dans un lieu emblématique de la ville ancienne tout en contribuant à sa démolition partielle et à sa perte d'identité. La Commission estime qu'il serait

irresponsable d'accepter la démolition d'un bâti aussi caractéristique du centre historique. Il est nécessaire, préalablement à tout projet portant sur la transformation du bâti des anciens quais, de documenter précisément la situation existante ainsi que l'évolution historique et architecturale de ces maisons afin de nourrir un projet contribuant réellement à l'amélioration de ce morceau de ville devenu fragile. Or, la proposition n'apporte pas d'amélioration sensible au tissu urbain environnant dont il surexploite et compromet au contraire les potentialités.

Ci-dessous, la CRMS motive plus en détail sa position par rapport à l'ambition démesurée du projet, et ce tant du point de vue de sa densité que de son expression architecturale.

L'ambition du projet

Pour ce qui concerne l'intervention prévue, la Commission estime que son ambition est vraiment excessive. *Il s'agit d'édifier à front des quais un immeuble de gabarit maximum (9 niv + cabanon en toiture), offrant une capacité de 20 logements. En intérieur d'îlot, en second rang, serait construit un autre immeuble de 11 logements supplémentaires* (logements 1 face de 4 à 6 niveaux, également sur 2 niveaux de parking), dont les premiers niveaux se trouveraient situés face à un mur mitoyen élevé, distant de 4 m à peine. Or, *le tissu existant souffre déjà d'une densité excessive* (intérieur d'îlot entièrement bâti, desservi par les impasses de la Cité du Sureau, nombreux bâtiments industriels, etc.).

L'ensemble serait édifié sur un parking (*27 emplacements occupant la totalité de la parcelle sur 2 niveaux en intérieur d'îlot*) sans préserver les superficies de pleine terre minimales. Il nécessiterait de nombreuses dérogations au RRU (+ 2,5 niveaux en façade avant par rapport à la corniche de l'immeuble mitoyen de gauche, profondeur par rapport aux constructions mitoyennes, etc.) sans améliorer le tissu urbain existant puisqu'il prévoit *in fine* une sur-occupation des parcelles, n'hésitant pas à dévaloriser la qualité des logements au profit de la quantité.

La Commission estime que le gabarit de l'immeuble avant est démesuré et que la construction d'un immeuble de logement en intérieur d'îlot dans ce contexte constituera un handicap pour la rénovation et la remise en valeur du tissu urbain ancien et fragile des abords.

D'un point de vue architectural, le projet revendique clairement la liberté de poser un geste qui le fera remarquer de toute part, à la fois par le choix de ses matériaux et par le non-respect de l'alignement tellement caractéristique des deux maisons existantes qui soulignent par leurs façades plates la convexité de l'îlot.

Les façades du nouvel immeuble élevé seraient revêtues de briques grises alors qu'*il se trouve dans la continuité d'un alignement de façades enduites et claires qui rejoint le quartier néoclassique du Béguinage* (rue du Grand Hospice) *et face à un ensemble d'immeubles classés présentant les mêmes caractéristiques architecturales*. La seule façade en brique de l'alignement se situe à gauche du projet et constitue une exception. Par conséquent, le choix de la brique grise s'inscrit dans l'esthétique « chic et branché » des années 2010 qui a peu à voir avec le contexte des anciens quais.

Pour ce qui concerne les alignements, au rez-de-chaussée de l'immeuble projeté, la morphologie de ces parcelles rectilignes formant un angle convexe avec la parcelle de droite serait remplacée par un alignement concave, percé d'un grand trou (accès pompier vers l'immeuble arrière) placé dans l'ombre car surplombé d'un étage en saillie dépassant de beaucoup le rez-de-chaussée et l'alignement existant. L'objectif semble de dématérialiser l'alignement, notamment par le biais d'une façade chahutée, criblée d'alcôves (nombreuses terrasses en recul). *Or cet alignement fait partie de l'histoire des quais dont il constitue précisément l'élément le plus ancien et le plus fort*. Il serait absolument regrettable que cette particularité morphologique intéressante devienne le support d'un jeu formel gratuit permettant d'enlever des m² là où ils semblent difficiles à valoriser (rez-de-chaussée) et d'en ajouter là où ils seraient plus intéressants (logements aux étages).

Enfin, **la création d'une troisième façade** à cet immeuble dans sa partie élevée (de manière à maximiser l'investissement immobilier par une vue panoramique diagonale consommant l'enfilade des quais) est particulièrement inacceptable dans ce parcellaire chargé d'histoire.

Conclusion

La CRMS met la Ville de Bruxelles et la Région en garde contre l'encouragement d'un projet purement spéculatif, qui postule la destruction d'un patrimoine emblématique du cœur historique et qui risque de compromettre, à moyen terme, la rénovation d'îlots entiers du quartier des quais dont il altère l'identité.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme S. Valcke ;
- B.D.U. - D.U. : Mme B. Annegarn ;
- Commission de concertation de Bruxelles (par mail) ;
- Monsieur G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail).