

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction de l'Urbanisme  
**Madame Bety WAKNINE**  
Directrice générale  
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 04/PFD/662234  
(corr. : S. Lagrillière et J. Nannetti)  
N/Réf. : AA/EB/BXL21816/s. 625  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame la Directrice générale,

Objet : BRUXELLES. Rue Claessens 27-39 / Rue Van Gulick 2-6

Demande de permis portant sur la transformation de 8 maisons en 32 logements avec un espace commercial de 112 m<sup>2</sup> ainsi que la rehausse de 2 niveaux des n<sup>os</sup> 4-6 rue Van Gulick

### **Permis d'urbanisme**

En réponse à votre courrier du 05/07/2018, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 22/08/2018.

#### Étendue de la protection

L'ensemble de maisons néoclassiques concerné par la demande se situe le long de l'axe structurant de la rue Claessens à l'angle avec la rue Van Gulick le long du bassin Vergote en aval de Tour & Taxis. Par ailleurs, le n<sup>o</sup> 27 de la rue Claessens ainsi que les n<sup>os</sup> 2 et 4 de la rue Van Gulick sont compris dans la zone de protection du Monument au Travail situé au Quai des Yachts et classé depuis le 28/09/1995. La zone est reconnue à haut potentiel archéologique.



Fig. 1. Vue sur l'ensemble des bâtiments concernés par la demande.  
© Google Street View, mai 2017.

## Historique de la demande

Les maisons sont depuis longtemps à l'abandon – à l'exception de 4 logements situés dans le bâtiment d'angle. L'ensemble a été vidé de ses habitants dans les années 70, à la suite d'un réaménagement des rez-de-chaussée en surface commerciale, entrepôts et garage. Les jardins en intérieur d'îlot ont été complètement transformés en entrepôts.

La CRMS a donc déjà été interrogée à plusieurs reprises sur des projets touchant à la réhabilitation de ce site. En 2005, la demande portait sur la démolition des maisons existantes et la construction d'un nouvel immeuble de logements, seul le bâtiment d'angle était conservé. L'Assemblée a rendu un avis défavorable lors de sa séance du 16/03/2005 en raison de l'intérêt architectural et urbanistique de l'ensemble concerné. En 2007, un projet similaire, incluant cette fois l'immeuble d'angle, a été soumis à l'avis de la CRMS. Celle-ci a réitéré son avis défavorable le 19/09/2007. Elle demandait de conserver et de restaurer/rénover les maisons existantes, comme proposé dans le cadre du contrat de quartier « rue Marie-Christine et abords », ainsi que de documenter les intérieurs.

Le 07/12/2007, une visite des lieux a permis de confirmer et de compléter l'avis défavorable. Elle a également permis de constater que l'ensemble des bâtiments a été repris par une structure en béton incluant le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, ce qui constitue une importante contrainte pour la réaffectation. Un courrier a ensuite été émis suite à la séance du 17/01/2008 afin de prodiguer les conseils suivants :

*« Il semble à la CRMS que la meilleure manière de donner un avenir durable à cet ensemble en lui permettant d'évoluer dans le futur est de rétablir son système porteur originel et de lui rendre sa flexibilité d'occupation et de transformation. Dès lors, la CRMS demande aux auteurs de projet d'étudier la possibilité de mettre en œuvre le scénario suivant : il s'agit de démolir la structure raide et encombrante partout où elle paralyse l'occupation et l'évolution des immeubles et de redescendre les murs mitoyens ainsi que certains murs porteurs (contreventement), tout en conservant une affectation commerciale au rez-de-chaussée (de préférence pas en une seule unité si l'on souhaite redynamiser le front du canal). Dans l'objectif de privilégier la lisibilité et les superficies commerciales du côté de la rue Claessens, on pourrait aménager un nouvel accès aux appartements à partir de la rue Van Gullick, permettant de remettre en fonction les distributions d'origine à partir du 2<sup>e</sup> étage. Le rez-de-chaussée et le premier étage feront l'objet d'une rénovation lourde et recevront un traitement contemporain, de manière à pouvoir accueillir commerces et logements dans de bonnes conditions. Aux étages supérieurs, on veillera au maximum à exploiter les potentialités spatiales existantes. »*

## Analyse de la demande

Le projet actuel prévoit la réhabilitation de l'ensemble par la création de 32 logements sociaux accessibles aux PMR, gérés par une Agence Immobilière Sociale, et la conservation d'une surface commerciale/libérale au rez-de-chaussée du bâtiment d'angle.

Les maisons sont reconfigurées en 3 immeubles indépendants :



Fig. 2. Plan projeté de l'ensemble avec mise en couleur des trois structures indépendantes.  
Illustration issue du dossier de demande

Les murs mitoyens sont maintenus au contraire des murs intérieurs et des planchers qui sont entièrement reconstruits. Les façades à rue sont maintenues alors que les façades arrière sont largement restructurées. En intérieur d'îlot, les entrepôts sont démolis pour favoriser la réalisation de jardinets à l'arrière des logements en duplex. Dans la rue Van Gulick, une rehausse de deux niveaux, avec couverture en zinc bleui, est ajoutée au-dessus de la corniche existante des n<sup>os</sup> 4-6.

Le dossier de demande ne détaille pas les matériaux et couleurs projetés. Seules les inscriptions sur les plans des façades fournissent quelques indications : parties pleines en crépis blancs, châssis en bois sans indication de couleur, corniche en bois sans indication de couleur, seuil en pierre bleue sans indication de finition, et toitures prévues en « tuiles plates noires ».

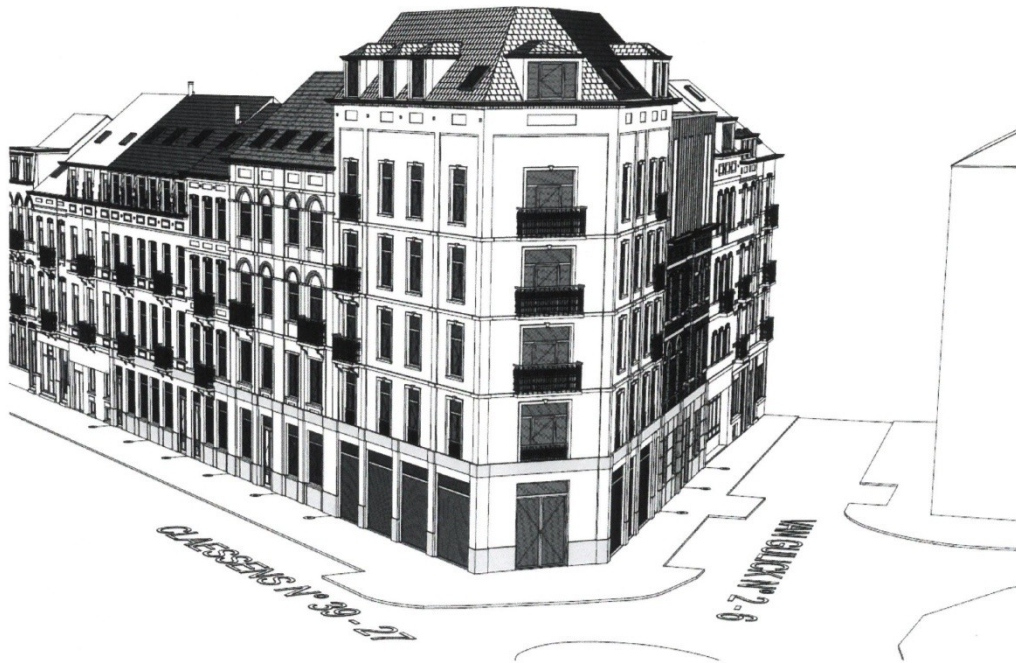


Fig. 3. Situation projetée, façades avant. Visuel issu du dossier de demande.

### Avis

Globalement, la CRMS salue le projet qui permet de réhabiliter des bâtiments longtemps laissés à l'abandon tout en conservant les volumes et les façades comme souhaité dans les avis précédents. La préservation des murs mitoyens permet même de maintenir une division des espaces qui suit la structure des façades existantes.

À propos du traitement de ces façades et en l'absence de précisions sur les matériaux et couleurs projetés, la CRMS souhaite formuler quelques recommandations destinées à conserver une perception bien distincte de chaque bâtiment et respectant ainsi la trame parcellaire.

En ce qui concerne les parties des façades avant conservées dans le futur projet (étages) :

- Rue Claessens 37-39 et rue Claessens 27/rue Van Gulick 2 : maintenir un enduit lisse de couleur blanche ou pierre de France ;
- Rue Claessens 31-33 et 35 ainsi que rue Van Gulick 4 et 6 : prévoir un nettoyage des briques ;
- Dessiner les nouveaux châssis en respectant la modénature des châssis existants et les peindre selon la même couleur ;
- Restaurer les corniches ou installer de nouvelles corniches sur base des modèles existants en respectant la couleur des façades ;

- Restaurer les ferronneries existantes ;
- Maintenir la différence de couleurs au niveau des matériaux de couverture, à savoir des tuiles rouges rue Claessens 37-39 et Claessens 27/Rue Van Gulick 2, des tuiles noires rue Claessens 29, 31-33 et 35 ;
- Réaliser les nouvelles fenêtres de toit dans un modèle contemporain ;
- Rue Claessens 37-39 : restaurer les lucarnes à volutes, les ardoises et la décoration de la mansarde.

En ce qui concerne les parties nouvelles des façades avant (rez-de-chaussée et rehausse), l'Assemblée recommande de les distribuer plus verticalement pour rappeler les différents logements d'origine :

- Réaliser les nouvelles baies du rez-de-chaussée à chaque fois sur le modèle de celles qui les surmontent, par exemple à linteau surbaissé pour celles rue Claessens 35 ;
- Traiter différemment le soubassement de chaque immeuble ainsi que la plinthe qui surmontera les différents rez-de-chaussée contrairement à la représentation actuelle qui montre deux bandes horizontales continues ne correspondant pas à la trame verticale ancienne ;
- Rue Van Gulick 4 et 6 : marquer la séparation entre les deux immeubles, construits dans une brique de couleur différente, au niveau du rez-de-chaussée et de la rehausse contemporaine de manière à maintenir la différenciation de ces deux unités bâties.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président f.f.