

Ville de Bruxelles
Département de l'Urbanisme
Madame Vanessa MOSQUERA
Directrice adjointe
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf. : H432/2017 (Oumayma Bouchenak)
N/Réf. : JMB/BXL-2.2626/s.628
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Haute, 33 à 37.

Regroupement et transformation de 3 maisons avec restaurant au rez-de-chaussée et 7 logements aux étages, transformation des façades avant, rehaussement de 2 niveaux, extension arrière.

Permis d'urbanisme.

En réponse à votre courrier du 4/10, reçu le 9/10/2018, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par notre Assemblée en sa séance du 24/10/2018.

Statut patrimonial

Les trois maisons concernées par la demande sont situées dans la zone de protection de la maison traditionnelle du XVIIIème siècle rue Haute 50; elles ne sont pas inscrites à l'Inventaire du patrimoine architectural du Pentagone mais datent d'avant 1932.

Description des biens et de leurs caractéristiques urbanistiques

Ces trois maisons, qui marquent l'entrée de la rue Haute (très ancienne rue déjà mentionnée en 1298) depuis la place de la Chapelle, sont typiques de l'ensemble de cette artère, qui comprend un rythme parcellaire étroit et régulier de deux à quatre travées, des lignes de corniche régulières et une importante dominance de façades néoclassiques (résultant de l'adaptation d'immeubles plus anciens par la substitution fin XVIIIème – début XIXème siècle d'un entablement classique). Ces alignements sont ponctués d'une quinzaine de façades-pignon (comme le n° 50), témoins visibles de la ville 'ancien régime'.

Pour rappel, les Marolles, à l'instar du quartier Sainte-Catherine, comprend un patrimoine très ancien, ayant été épargné du bombardement de la Grand-Place fin XVIIème siècle. Ce patrimoine est particulièrement sensible, car modeste et encore peu reconnu.

Les trois maisons semblent dans un état de dégradation plus ou moins avancé. Les étages des n° 33 et 35 ont été relevés inoccupés depuis plusieurs années. D'un point de vue patrimonial, elles présentent un état différent de préservation :

- Le n° 33 présente encore plusieurs caractéristiques d'origine (toiture perpendiculaire, composition de façade, ancrés). La façade enduite a malheureusement été décapée, laissant la brique à nu.

- Au n° 35, le rythme dégressif des baies, les trous de boulin, la forme de toiture témoignent de son ancienneté. A rue, elle a été recouverte de briquettes de parement. La façade arrière présente la particularité d'avoir conservé la moitié du pignon qu'elle partageait avec sa voisine, le n° 37.
- Le n° 37 a été très largement transformé (en 1992 selon le dossier).

Le projet

La demande concerne la transformation lourde des trois maisons en vue d'y développer un programme commun comprenant :

- Un rez-de-chaussée commercial (bar-restaurant) et un accès privatif aux logements aux étages;
- Sept unités de logements aux étages (2 studios, 4 appartements 1 chambre et 1 duplex 3 chambres).

A rue, il est prévu une rehausse des trois biens de deux niveaux supplémentaires avec la modification des formes de toitures (toiture en pente avec un jeu de pliage de tôle), l'uniformisation des façades des n° 35 et 37 par l'homogénéisation des baies en aluminium de ton gris foncé et l'application d'un enduit de ton clair sur un isolant de 20cm. Le rez-de-chaussée commercial se développe sur les trois biens et présente un aspect visuel unitaire en tôle métallique de ton gris foncé.

De lourdes transformations intérieures sont prévues dont, en particulier, la suppression des trois circulations verticales et leur remplacement par une seule circulation verticale ainsi que la démolition des murs mitoyens au rez-de-chaussée entre le n°35 et 37 et des planchers au n°33 et leur remplacement par une structure poteau/poutre.

Avis de la CRMS

Pour rappel, la CRMS avait analysé un projet antérieur, plus affirmé dans son expression contemporaine, et émis un avis défavorable en sa séance du 21/02/2018. La comparaison des deux projets laisse apparaître des efforts dans la démarche architecturale, toutefois encore insuffisants du point de vue patrimonial aux yeux de la CRMS.

La CRMS estime que le projet s'inscrit à l'encontre de ce qui justifie la qualité de la rue Haute, l'une des plus anciennes du centre historique : il perturbe le rythme régulier du bâti ancien, par les rehausses imposantes et volontairement visibles à rue, par le choix de réunir les n°37 et 35 en une seule façade. En effet, à quelques exceptions près, la rue a conservé l'échelle urbaine de l'habitat traditionnel (R+2, R+3), qui lui confère une magnifique homogénéité, composée de bâtiments modestes, comme les trois maisons du présent projet, voisinant d'autres bâtiments plus ornements. La CRMS défend ici le principe que c'est l'ensemble qui a une valeur patrimoniale, au-delà des maisons à titre individuel.

Concernant le programme, les gabarits et rehausses :

Sans être opposée au principe d'une rehausse d'un seul niveau des n°35 et 37, la CRMS ne souscrit toutefois pas au fait que les gabarits de l'immeuble n° 39-51 et de l'immeuble d'angle soient pris comme référence pour les rehausses projetées. Ces immeubles font en effet figure d'exception dans la rue. Pour l'immeuble au n° 33, la CRMS demande de conserver l'équilibre façade – toiture existante, comme réel acte de préservation du patrimoine. La CRMS estime que la surhausse proposée ne contribue en rien à l'évocation des toitures d'origine et de leur volumétrie.

La CRMS estime que le projet encourage à une surdensification qui ne se justifie pas à cet endroit de la ville, déjà fortement surdensifié.

Concernant les interventions en façades :

La CRMS estime que l'uniformisation des façades des n°35 et 37 va à l'encontre d'une lecture différenciée du parcellaire de la rue. Elle souhaite le maintien de cette différenciation.

Malgré un accès différencié pour le n°33, celui-ci est en réalité le seul accès à l'espace restaurant et aux logements alors qu'il aurait été souhaitable de maintenir un accès réellement séparé pour le n°33; un accès direct au rez-de-chaussée commercial sans passer par le n°33 doit pouvoir être prévu sans devoir affecter la viabilité du projet.

La CRMS réitère sa demande de réenduire la façade du n° 33. Elle constate par ailleurs que le nouveau projet ne laisse plus apparaître les ancres sur la façade du n°33, ce qui ne peut être accepté.

Pour les trois maisons, la CRMS demande de prévoir des châssis en bois et non en aluminium, également au rez-de-chaussée.

La CRMS s'interroge sur l'épaisseur de l'isolant prévu aux étages (+20cm) des n°35 et 37 qui va provoquer une rupture du rythme de l'alignement des façades. Il vaudrait mieux isoler par l'intérieur, ce qui impliquerait par la même occasion de reculer le dispositif projeté de la devanture commerciale.

Concernant les interventions intérieures :

La création du noyau ascenseur au centre des trois maisons regroupées implique la démolition majoritaire des murs mitoyens au rez-de-chaussée et la suppression de la circulation verticale de chacun des trois bâtiments (hall, paliers, escaliers,...), remplacés par une structure poteaux-poutres et le percement de grandes baies dans le mitoyen entre le n°35 et 37. La CRMS demande de mieux préserver la lecture du parcellaire au niveau du rez-de-chaussée et des étages et insiste pour que les mitoyens ne soient pas totalement supprimés. Malgré la demande de la CRMS dans son avis du 21/02/2018, les documents ne permettent pas d'identifier si des escaliers anciens peuvent être récupérés pour desservir des logements en duplex par exemple. La CRMS recommande une analyse plus fine pour mieux définir cette option et réorienter le projet dans ce sens.

Conclusion

La CRMS trouve que le projet continue à dénaturer trop fortement les trois maisons et ne s'inscrit pas suffisamment dans le tissu urbanistique et architectural de la rue. Elle demande de revoir le projet en respectant mieux le parcellaire (intérieur et extérieur), les baies et seuils de baies existants en façade avant, de prévoir des châssis en bois en façade avant, de réduire la rehausse à un seul niveau aux n° 35 et 37, de réenduire la façade du n°33, de prévoir un langage architectural pour la devanture commerciale qui s'intègre mieux aux caractéristiques du quartier, c'est-à-dire renoncer à l'utilisation de tôle métallique.

Pour ces différentes raisons, la CRMS se voit dans l'obligation de réitérer son avis défavorable et invite le demandeur à revoir son projet en tenant compte des remarques susmentionnées.

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

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président f.f.

c.c. Sibylle Valcke (DMS), Bénédicte Annegarn (DU) / Oumayma Bouchenak (oumayma.bouchenak@brucity.be)