



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame Mosquera
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : (corr. : O. Bouchenak) C692/2018

N/Réf. : AA/BDG/BXL20839_644_QuaiChaux_3-6

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Quai à la Chaux, 3-6

Demande de permis d'urbanisme portant sur l'aménagement de 13 logements dans 3 immeubles existants (démolition et reconstruction du n°4, extension des n°s 3 et 5-6, nouvelles menuiseries...) ■ **Avis de la CRMS**

Madame,

En réponse à votre courrier du 12/09/2019, reçu le 16/09/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 02/10/2019.

Situés dans la zone de protection de l'ensemble de maisons traditionnelles sises aux n°s 1 à 5, quai au Bois de Construction (ensemble classé par AG du 05/12/2002), ainsi que dans la zone de protection de la maison Hanséatique (ou Hôtel Ories, sis aux n°s 9-10, quai au Bois de Construction et classé comme monument par AG du 14/07/1994), ces 3 immeubles sont également repris à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région bruxelloise.

Contexte

D'époques différentes, ces 3 immeubles reflètent l'histoire de ce quai (correspondant à la partie Nord de l'ancien bassin des Barques, en prolongation de l'ancien quai à la Houille). En effet, au bâti plus traditionnel se mêlent des élévations néoclassiques. Au n°3, cette maison de style néoclassique, haute de 3 niveaux sous combles, remonte probablement au milieu du 19^e s. La maison sise au n°4 affiche deux niveaux sous une haute bâtière, dont le noyau remonte à la 2^e moitié du 17^e s. ou à la 1^{ère} moitié du 18^e s., bien que sa façade – d'allure néoclassique - ait été remaniée au 19^e s. Une lucarne à fronton triangulaire sommé d'un fleuron ponctue cette haute bâtière. Aux n°s 5-6, l'ancien hôtel de maître est de style traditionnel, sous la forme originelle d'un double corps de 8 travées, édifié dans la 1^{ère} moitié du 18^e s., mais dont les trois travées de gauche ont été démolies en 1876 au profit de la construction de la maison voisine (n°7). Il s'articule autour d'un porche encadré de pilastres à refends soutenant un fronton triangulaire. Cet ancien hôtel a déjà été largement modifié à l'arrière.

Une étude historique portant sur la maison n°4 accompagne la demande. Elle décrit le contexte du quartier des bassins au cœur de Bruxelles, de sa création au 16^e s. jusqu'au comblement des bassins au début du 20^e s. Ensuite, elle s'attache à l'histoire de la maison elle-même, de sa construction probable dans la 2^e moitié du 17^e ou dans la 1^{ère} moitié du 18^e s., à la transformation de sa façade en allure néoclassique. Plusieurs transformations affectent la maison, telle, en 1968, le percement d'une grande baie fermée d'un grand volet à la place des deux fenêtres du rez-de-chaussée, à gauche de la porte d'entrée, transformation qui sera ensuite modifiée pour un retour à l'historique. Il en résulte un bâtiment transformé dans sa façade, ses décors, mais où la structure reste en grande partie d'origine. La maison semble avoir été rénovée en 2008.

1/5



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Quai à la Chaux, n^{os} 3 à 6 (©Google maps, 2017)

Historique de la demande

Une demande de classement avait été évoquée en 1992 pour l'ancien hôtel de maître, mais, après visite, la procédure n'a pas été poursuivie, au vu des nombreux éléments modifiés (façade et annexes arrières).

Les demandes précédentes concernaient diverses parcelles en intérieur de l'îlot compris entre la rue du Canal et les quais à la Chaux et aux Pierres de Taille. Ces interventions, apparemment non réalisées, ne semblent pas liées à la présente demande. Les avis de la CRMS étaient les suivants :

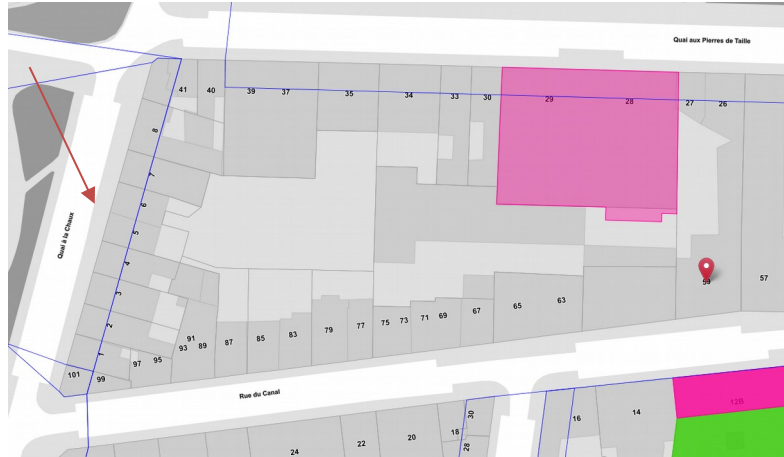
- Avis défavorable de la CRMS (séance du 05/12/2001) concernant la rénovation du n^o61, rue du Canal, le désenclavement des n^{os} 28-29, quai aux Pierres de Taille et la verdurisation de l'intérieur d'îlot . Ce projet portait sur la démolition d'immeuble industriels situés en intérieur d'îlot, aux abords de l'immeuble *Stiel et Rothschild* (28-29, quai aux Pierres de Taille) : l'avis était défavorable vu le manque de précisions concernant les immeubles à démolir, alors que ce quartier regorge de vestiges de l'ancien port, ainsi qu'imprécisions sur le projet de construire des parkings et d'aménager des bureaux. L'avis concluait à une demande de visite et de précisions supplémentaires.

2/5



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- Avis CRMS (s. du 09/01/2002) : après une visite des lieux, il y a eu une demande d'étudier les lieux plus en profondeur, notamment concernant l'évolution du bâti et des structures industrielles, afin d'évaluer la pertinence des démolitions prévues. Cependant, la CRMS s'opposait toujours à la création de vastes parkings en intérieur d'îlot.



L'îlot compris entre la rue du Canal et les quais à la Chaux et aux Pierres de Taille (©Brugis)

Analyse de la demande actuelle

La demande porte sur l'aménagement de 13 logements (unités de 1 à 2 chambres, de 60m² à plus de 180m²) dans les immeubles sis aux n°3, n°4 et n°5-6, quai à la Chaux, à la place des 7 (ou 9 ?) logements actuellement en place (information non clarifiée).

Tout en s'inscrivant dans le parcellaire existant, le projet prévoit la démolition-reconstruction totale du n° 4 et des transformations importantes pour les deux autres immeubles.

Les 13 logements se répartiraient comme suit :

- Au n°3 : D0 (rdc et R+1), D1 (R+2) et D2 (R+3);
- Au n°4 : C0 (rdc), C1 (R+1), C2 (R+2), C3 (R+3), C4 (R+4);
- Au n°5-6 : A0 (rdc et R+1, côté gauche), B0 (rdc, côté droit), B1 (R+1 droite), A1 (R+2 gauche), B2 (R+2 droite).

Les interventions prévues sont :

- **Pour la maison n°3** : la note explicative précise qu'elle « sera préservée au maximum, car ce bâtiment serait le plus intéressant par un grand nombre d'éléments décoratifs intérieurs ». Les interventions seraient, en façade avant, le placement d'un nouveau crépi de ton gris moyen, le remplacement des châssis PVC par du bois en façade avant. **Est-il prévu de remplacer la porte d'entrée qui est encore en bois et largement ouvragée ?** Pour la façade arrière, le crépi serait blanc, les châssis seraient remplacés par des nouvelles menuiseries en bois, des balcons seraient placés dans le haut de la façade, des ouvertures y seraient modifiées et deux fenêtres de toit (type velux) prévues.
- **Pour l'immeuble n°4** : cet immeuble est actuellement vide car il est en mauvais état sanitaire, dû à des attaques de champignons et d'insectes xylophages (planchers des 1^{er} et 2^e étages, linteaux de certaines fenêtres) avec délitement de la maçonnerie intérieure en façade avant, fissures et mouvement de la façade. Un rapport de visite de 2016 faisait état de la nécessité de démolir une partie de la façade afin de la remplacer par de la nouvelle maçonnerie, de mettre en place 2 tirants pour relier les façades avant et arrière, de remplacer toutes les parties en bois affectées par les champignons et de reconstituer l'extrémité de la poutre.

3/5



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Aujourd'hui, il est demandé de démolir le bien pour reconstruire un immeuble contemporain de 4 niveaux et d'un niveau habitable sous toiture, de 3 ou 4 travées décalées selon les niveaux. Les interventions sont les suivantes :

- o en façade avant : parement en pierre naturelle beige, sur un soubassement en pierre bleue pour toute la hauteur du rdc, avec châssis en aluminium de ton gris et des garde-corps vitrés, sous un toit en ardoise percé de larges et hautes lucarnes;
- o la façade arrière affiche ses 5 niveaux habitables, elle est recouverte d'un crépi gris foncé, percée de portes-fenêtres (en aluminium de couleur grise) sur toute la largeur de la façade et équipée de garde-corps vitré;
- **Concernant l'ancien hôtel de maître aux n^{os} 5-6** : la structure d'origine serait maintenue mais, à l'arrière, déjà largement modifié, l'intervention serait contemporaine.
 - o en façade avant : élévation en crépi blanc sur un soubassement existant en pierre bleue, maintien (ou remplacement) des châssis bois, toiture en ardoise et lucarne conservée;
 - o extension à l'arrière du n°5, recouverte d'un bardage en bois, avec des châssis en aluminium de teinte grise et des garde-corps vitrés, avec insertion de panneau de parement en aluminium entre les fenêtres.

Avis

La CRMS émet un avis général défavorable sur le projet, soulignant qu'elle s'oppose à la démolition de la maison n°4 et plaidant pour le maintien, dans sa diversité historique, de ce front bâti caractéristique des anciens quais. La maison n°4 s'intègre parfaitement avec l'ancien hôtel voisin : cette perspective urbaine, alternant des habitats de deux niveaux traditionnels ou étagés sur trois niveaux néoclassiques, étant homogène à l'échelle du quartier. La construction de la maison telle que prévue au n°4 serait donc totalement incongrue dans ce contexte et hors échelle par rapport à l'ancien hôtel, créant ainsi une dent creuse dans le front bâti.

Cependant, l'Assemblée ne s'oppose pas à la création de plusieurs unités de logement, dont la répartition telle qu'elle a été projetée, dans le respect des divisions parcellaires, est un projet intéressant. Il faudrait néanmoins en revoir la densité, au vu du maintien des volumétries existantes.

Enfin, de manière plus précise, la CRMS demande, comme les plans sont peu détaillés dans le traitement des façades et le maintien ou non des éléments en place (ancienne porte d'entrée, barres d'appui, type de crépi, dessin des châssis...), de respecter les éléments historiques présents et, s'il y a remplacement, de le faire dans la meilleure intégration au bâti existant.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre et M. Muret ; BUP-DU : B. Annegarn ;
Commune : commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Cellule Patrimoine historique : opp.patrimoine@brucity.be