



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. :V. DE LHONEUX)F1207/2019
N/Réf. : AA/BDG/BXL22677_650_QuaiFoin_53
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Quai au Foin, 53

Demande de permis d'urbanisme portant sur la démolition d'une maison historique (R+2) et la construction d'un immeuble à appartements (R+5).

Avis de la CRMS

Madame,

En réponse à votre courrier du 15/01/2020, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 05/02/2020.

Contexte

L'immeuble, situé en ZICHEE et dans le PPAS n°60-07 bis Anvers-Yser, est repris dans la zone de protection de la maison sise au n°20, quai aux Pierres de Taille (AG 09/10/2003). Il est également inscrit à l'Inventaire. « A l'origine, vaste immeuble ou deux maisons jumelées, de 2 niveaux, en style traditionnel du XVIIe dont le noyau ancien est encore attesté par des ancrs en fleur de lys au 1^{er} étage, des traces de toiture antérieure au pignon du n°51 et une potale datée 1680 par chronogramme au centre du 1^{er} étage.... N°53 transformé selon demande de permis en 1857, cimentage d'allure Art Déco, large entrée carrossable » (extr. *Le Patrimoine Monumental de la Belgique*. Bruxelles, B, 1993).

Actuellement, ce petit immeuble de rapport est affecté en bureau au rez-de-chaussée (longé par le passage carrossable menant à la cour couverte sur un niveau, avec lumière zénithale) et logements (un appartement d'une chambre par étage). Les combles servent de stockage.



(©Google maps, 2014)



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



(©Google maps, 2014)

Historique de la demande

Lors de la séance du 05/12/2018, la CRMS a émis un **avis défavorable** sur la demande de surélévation de l'immeuble pour atteindre un R+5 : la demande se détaillait en la transformation des deux logements existants, la création de cinq nouveaux logements par l'ajout d'un volume de style contemporain en saillie sur la façade et la régularisation de la couverture de la cour avec la création d'un patio et d'une terrasse au niveau du R+1.



Vue en 1978 (©Irismonument, 1978)



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

Analyse de la demande actuelle

La nouvelle demande porte sur la démolition complète de la maison et la reconstruction d'un immeuble R+5 comptant 6 logements de 2ch., d'une superficie totale de 675,52m² (par rapport aux 434m² existants) Il est également demandé la régularisation de la cour arrière couverte sur un niveau. La façade arrière serait reculée.

Avis

La CRMS rend un **avis défavorable** sur ce nouveau projet et, ce, pour les raisons suivantes :

- comme déjà écrit lors de l'avis émis à propos de la précédente demande, cette maison, avec sa voisine, s'inscrit « dans la perspective des quais au Foin et aux Pierres de Taille, bien que la cohérence des fronts bâtis se caractérise par l'hétérogénéité en termes volumétriques et stylistiques » (cfr avis CRMS de la séance du 05/12/2018);
- l'Assemblée précise (et rejoint l'avis émis par la Cellule Patrimoine de la Ville de Bruxelles, daté du 05/06/2019) que, bien que la bâtisse ait été transformée, son gabarit fait de cette maison et de sa voisine jumelée, l'un des exemples de patrimoine représentatifs et cohérents de l'histoire des quais. Cette maison appelle à être revalorisée dans son enveloppe extérieure, au lieu de la surhausser ou de la démolir, ce qui serait en outre à l'origine d'une dent creuse dans la perspective de la rue;
- enfin, la réflexion de la CRMS s'inscrit dans les objectifs du Règlement Régional d'Urbanisme, (RRU, Titre I, art. 2, obj. 5) visant à *privilégier la reconversion et la réhabilitation des immeubles existants*. L'Assemblée se réfère à son avis émis suite à l'analyse de la proposition de RRU en séance du 24/04/2019 :

« Ces bâtiments « ordinaires » sont aujourd'hui patrimonielement les moins suivis et aussi les plus menacés par les évolutions rapides qui s'opèrent dans le secteur du bâtiment, notamment sous le poids des réglementations thermiques dont le champ d'application ne se borne plus à la construction neuve. Il n'est pas aisé de qualifier et de quantifier la valeur patrimoniale de ces bâtiments. Une appréciation du patrimoine bâti qui se ferait « bâtiment par bâtiment » conduit à une impasse car elle amène soit à vouloir tous les protéger ou soit à n'en protéger aucun. Ces deux conclusions sont inacceptables : la première revient à proscrire toute évolution de la ville et la seconde à renier la valeur historique du bâti « ordinaire ». S'il est manifestement plus difficile d'apprécier la valeur patrimoniale de ces bâtiments « ordinaires » par rapport aux bâtiments dits « remarquables », l'analyse urbaine permet de lever dans bien des cas les difficultés mentionnés ci-dessus. Dans cet exemple l'intérêt patrimonial des bâtiments dépasse le simple cadre de l'écriture éclectique des façades, chaque bâtiment est élément d'une composition à grande échelle, chaque bâtiment est intégré dans un jeu de symétries que ruinerait la modification ponctuelle d'une des façades¹. »

De même, la CRMS, dans son « Mémoire 2019-2024 », explicitait son axe III intitulé « VISER UNE GESTION INTÉGRÉE DU PATRIMOINE ET DE LA DURABILITÉ » de la manière suivante :

Des dizaines de milliers de bâtiments à valeur patrimoniale ne font l'objet d'aucune mesure de protection. Ils offrent pourtant une variété de typologies qui façonnent de manière exceptionnelle le paysage bruxellois et constituent des ensembles urbains aux détails riches et variés qui offrent un cadre de vie de qualité. Si certains de ces

¹ <https://www.apur.org/fr/nos-travaux/amelioration-performances-energetiques-bati-ancien-region-bruxelles-capitale>



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

bâtiments ne répondent pas stricto sensu aux exigences énergétiques actuelles, ils constituent pourtant une ‘ressource durable’ majeure par leur existence, leur composition, leurs matériaux, leurs caractéristiques architecturales et techniques, leur rapport avec leur environnement, leur comportement physique, ... Stimuler des rénovations à long terme, efficaces financièrement et d’un point de vue énergétique et environnemental, peut s’inscrire dans une approche intégrée incluant les potentialités du bâti existant et de ses spécificités intrinsèques (typologiques, architecturales, techniques et constructives, cycles de vie des matériaux versus coûts de production neuve...).



Vue d’ensemble du Quai au Foin, (©CRMS)

En conclusion, la CRMS réitère son avis mettant en avant l’intérêt patrimonial du bien, d’un point de vue historique, urbanistique et de ressource durable, elle demande d’adapter le projet en partant du bien existant et non de n’y voir qu’une parcelle potentiellement intéressante.



Petit Patrimoine présent à la jonction des maisons 51-53, (©CRMS)

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président



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

- c.c. BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre et M. Muret ; BUP-DU : B. Annegarn ;
Commune : commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ;
Cellule Patrimoine historique : opp.patrimoine@brucity.be, Ville de Bruxelles : valerie.delhoneux@brucity.be