



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

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame Vanessa Mosquera
Directrice
Rue des Halles, 4
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 17/05/2023

N/Réf. : BXL22909_708_PU
Gest. : AH
V/Réf. : J216/2023
Corr: S. Mazaraky
NOVA : 04/XFD/1893400

BRUXELLES. Rue Jacques Jordaens, 32 (arch. F. Van Roelen)
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : d'une part, transformer l'immeuble à rue en modifiant l'affectation de bureaux en 4 unités de logement, en créant une trémie d'ascenseur, en prévoyant la rehausse d'un niveau et une terrasse en creux dans le versant à rue et d'autre part maintenir la construction en fond de parcelle avec une unité de logement en y prévoyant l'extension et des modifications de sa façade côté jardin

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 21/04/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 10/05/2023, concernant le dossier sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



Localisation patrimoniale du bien (© Brugis), maison à rue et anciennes dépendances (photos jointes à la demande)

La demande concerne le bien situé 32 rue Jacques Jordaens, dont la partie avant est comprise dans la zone de protection de l'hôtel de Brouckère, monument classé situé au n° 34 de la même rue. L'ensemble du bien n° 32 est inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural. Il est composé d'un hôtel particulier avec dépendances, réalisés en 1901 en style néo-Renaissance flamande selon les plans de l'architecte Florent Van Roelen.

Les constructions présentent une architecture soignée très qualitative. La façade à rue est marquée par sa largeur et sa composition asymétrique, par le jeu de couleurs des maçonneries de briques et de pierres blanches ainsi que par sa corniche proéminente et le profil des lucarnes. La belle porte cochère à arc surbaissé mène au bâtiment arrière.

Depuis leur réalisation, les bâtiments et le jardin ont connu plusieurs modifications :

- la transformation des écuries en garage (permis de 1928),
- en façade à rue, le remplacement de la loggia par un balcon (permis de 1951),

1/4

- la réaffectation du bâtiment à rue en bureaux (attesté depuis 1974),
- l'imperméabilisation de la totalité du jardin, transformé en parking.

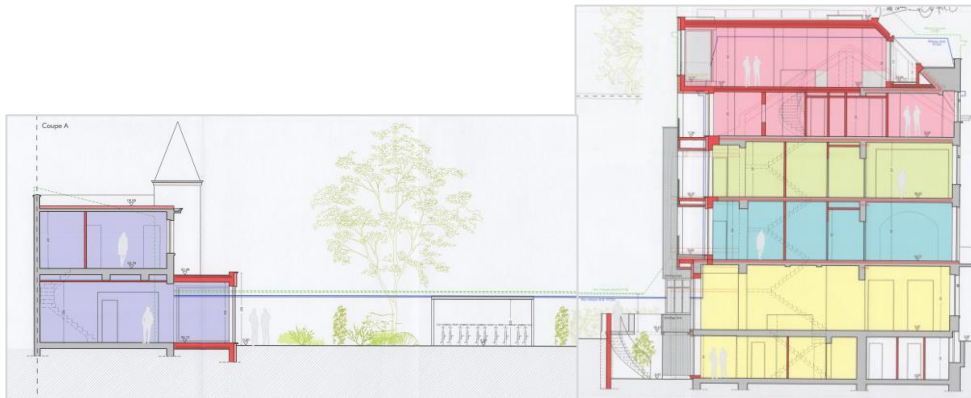


Schéma d'occupation, situation projetée (document joint à la demande)

La demande vise à subdiviser le bien en cinq unités de logement moyennant les interventions suivantes.

Dans le bâtiment avant :

- augmenter le volume de toiture et aménager une terrasse rentrante dans le versant avant ;
- renouveler les menuiseries (en façade avant alu ou bois, couleur bleue) ;
- transformer, isoler par l'extérieur et étendre la façade arrière et agrandir la cour anglaise ;
- installer un ascenseur attenant à la cage d'escalier commune et installer des circulations verticales privées dans les appartements duplex ;

En intérieur d'îlot

- étendre les dépendances au niveau du rez-de-chaussée par l'ajout d'une annexe ;
- délimiter des terrasses privées ;
- planter un arbre à haute tige ;
- réaliser un local de jardin / rangement pour vélos.

AVIS CRMS



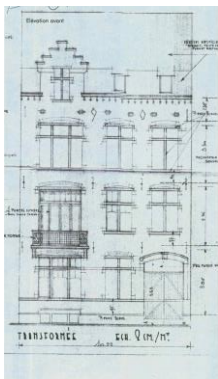
*Façade à rue, état de 2005 (© urban.brussels)
et implantation du bien par rapport à l'hôtel De Brouckère, classé comme monument (© Google Streetview)*

La CRMS encourage la réaffectation de l'immeuble à rue en logements, conformément à sa fonction d'origine. Les aménagements intérieurs prévus à cet effet n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial.

La Commission ne s'oppose pas non plus à une surhausse de l'immeuble à rue à condition de conserver la typologie d'une toiture à double pente. Elle rend cependant un avis défavorable sur la terrasse rentrante envisagée en toiture avant. Cette configuration serait préjudiciable à l'environnement très qualitatif de l'immeuble et, en particulier, aux perspectives vers et depuis l'hôtel De Brouckère classé, situé à l'angle de la rue.

La terrasse en creux aurait en outre un impact visuel négatif sur la lisibilité des lucarnes qui se détachent de la toiture et qui font partie intégrante de la composition de la façade principale. La Commission demande de davantage intégrer la surhausse aux caractéristiques de la façade, sans rentrer en concurrence avec sa composition architecturale.

Le retour à des menuiseries de type traditionnel de la façade à rue n'appelle pas de remarques (respecter la situation de droit de 1951, opter pour du bois).



Façade avant, état de droit

(documents joints à la demande)



Façade avant, projet



Façade arrière, état existant



Façade arrière, projet

Concernant la façade arrière, la CRMS se prononce défavorablement sur la transformation proposée qu'elle juge trop impactante sur le plan visuel et en termes de volumétrie. Tel que présenté, le projet porterait atteinte à l'architecture très soignée de cette façade, de même style que celle des écuries. La Commission demande de significativement revoir ce volet du projet en conservant au maximum les caractéristiques existantes : volumétrie, choix des matériaux, rythme et forme des baies, cour anglaise, terrasses avec bardage en bois, corniche, etc.

Cette remarque compte également pour la façade des anciennes dépendances, dont la transformation devra mieux respecter la composition originelle, ce à quoi le projet ne répond pas en augmentant le bâtiment d'une extension disproportionnée. La Commission demande de retrouver un rythme plus équilibré des ouvertures, qui soit mieux en phase avec la typologie d'origine (la situation existante déroge à la situation de droit). Afin de pouvoir exploiter au maximum les espaces intérieurs sans extension inappropriée en façade, la CRMS propose de supprimer la fonction de garage dans la travée de droite. Ceci aurait comme avantage supplémentaire de permettre une déminéralisation plus importante du jardin et, sur le plan urbanistique, d'améliorer l'habitabilité en intérieur d'îlot en supprimant le passage carrossable.



Anciennes écuries : état d'origine, état existant et projeté (documents joints à la demande)

Enfin, la CRMS insiste pour que l'intérieur d'îlot retrouve sa fonction de jardin de pleine terre selon la configuration ancienne et que la masse végétale y soit significativement renforcée (conserver l'axe vers la double porte des écuries, sans emprunter le passage carrossable). Une déminéralisation totale y est de mise. Si un abri de vélos s'avère réellement indispensable en intérieur d'îlot, celui-ci devra être maximalelement intégré aux plantations.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; bannegarn@urban.brussels ; sylvie.mazaraky@brucity.be ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advises@urban.brussels ; urb.accueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels