

Ville de Bruxelles
Mme G. SCHILLEBEECKX
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : 29R/06
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2.1529/s398
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Régence, 26-28. Rénovation et transformation de l'immeuble en 5 logements et 1 commerce. Demande d'avis de la Commission de Concertation. Dossier traité par M. Goetynck.

En réponse à votre courrier du 29 août 2006 sous référence, réceptionné le 29 août, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 20 septembre 2006 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

Portant sur la transformation lourde de l'immeuble susmentionné, cette demande est quasi identique à la demande de permis d'urbanisme que la Commission avait examinée en ses séances du 4 et du 18 avril 2001. Un permis d'urbanisme avait été délivré le 27/12/2001 et prorogé jusqu'au 26/12/2004 mais il n'a jamais été mis en œuvre. Aujourd'hui, le nouveau propriétaire introduit une demande portant sur le même projet.

La C.R.M.S. attire tout particulièrement l'attention de la Ville de Bruxelles sur le caractère irréversible (et inutilement destructeur) du projet en question. Elle rappelle qu'il postule la disparition d'un témoin important d'une des dernières transformations urbanistiques majeures du haut de la ville ancienne, à savoir le percement de la rue de la Régence dans l'axe du Palais de Justice.

Les immeubles concernés datent de 1886. Ils sont situés face à l'église du Sablon et dans la zone de protection de la Synagogue. Le PPAS "BBL" protège l'aspect extérieur des façades ainsi que les toitures de l'ensemble. Le projet, qui inclut la maison voisine de la rue des Six Jeunes Hommes, vise à réhabiliter les étages en logements; les rez-de-chaussée restent affectés en deux entités de commerce. Il modifie complètement l'aspect des toitures.

L'imbrication des immeubles concernés et les particularités de leur agencement est le résultat d'une transformation urbanistique majeure de Bruxelles. Depuis la démolition des dernières maisons qui s'appuyaient encore contre l'église du Sablon dans les années 1950, il s'agit ici d'un des rares témoins de la morphologie ancienne du quartier et de l'adaptation de la structure parcellaire du XVIIe siècle au remembrement qui s'en suivit. La Commission estime que l'ensemble mérite à ce titre d'être classé comme monument.

L'adaptation du parcellaire telle que décrite ci-dessus comporte des maladroites (comme le bow-window quasiment inaccessible) auxquelles il convient de remédier pour augmenter la qualité de l'habitat et augmenter le confort de ces logements. Mais il serait regrettable de perdre complètement la lisibilité du remembrement urbain opéré, ce que le présent projet se propose de faire. C'est la raison pour laquelle la C.R.M.S. réitère son avis défavorable émis en 2001.

Déjà à l'époque, elle avait demandé d'effectuer une étude historique poussée sur l'évolution du bâtiment et du tissu urbain environnant. Elle déplore que, cinq ans plus tard, celle-ci n'ait toujours pas été réalisée. La Commission avait également préconisé la conservation maximale des structures anciennes existantes (XVIIe s. ou antérieures) ainsi que des éléments décoratifs et de la porte d'entrée de la rue de la Régence. Seule cette dernière remarque a été prise en compte.

La proposition consiste en une rénovation lourde des intérieurs, une remise en état des façades et une extension de volume en toiture tant rue de la Régence que rue des Six Jeunes Hommes. La situation existante n'étant pas documentée, il est difficile de se rendre compte de l'ampleur exacte des transformations. L'ensemble est toutefois profondément bouleversé par le projet : les niveaux sont modifiés, les escaliers sont remplacés et déplacés, les cheminées sont systématiquement supprimées, de gros massifs de maçonnerie sont démolis en cave. En façade, les châssis sont remplacés, les allèges (opaques) sont vitrées et la porte de la maison de la rue des Six Jeunes Hommes serait condamnée. La porte existante est-elle maintenue ? Les modifications en toiture sont encore plus importantes : l'aménagement d'un appartement nécessite un accroissement de volume et une modification de l'aspect général, avec placement de nombreuses fenêtres pourvues de châssis en aluminium. Un ascenseur est également prévu. Il est manifeste que, les combles n'existant pas actuellement (fausse toiture décorative), l'aménagement d'un logement en toiture nécessite la modification totale de celle-ci. La C.R.M.S. préconise de renoncer à l'ajout d'un étage sous comble.

La C.R.M.S. estime ces transformations totalement hors d'échelle et non appropriées. En effet, le projet peut être assimilé à une opération de façadisme puisque presque l'entièreté de l'intérieur des bâtiments sera enlevée. Le projet va d'ailleurs encore plus loin et propose également de partiellement reconstruire les façades.

L'immeuble fonctionne aujourd'hui en deux entités distinctes. L'une concerne l'essentiel de l'ensemble, l'autre un petit espace triangulaire sur 4 niveaux plus toiture. Pour ce dernier, la Commission préconise le fonctionnement des deux premiers niveaux (commerce) comme une entité indépendante, avec maintien in situ des plafonds et de l'escalier. Les plans actuels ne permettent pas d'évaluer si le projet correspond à cette demande.

En tout état de cause, la maison de la rue des Six Jeunes Hommes date du XVIIe siècle ou est antérieure. La Commission demande de ne pas l'intégrer purement et simplement à l'immeuble, comme c'est le cas. Elle doit conserver ses structures intérieures, sa distribution et ses cheminées. En effet, son noyau ancien (structure, poutraison, murs porteurs, ...) a été préservé jusqu'à aujourd'hui. Elle a été retravaillée (à deux reprises sans doute) au XIXe siècle et compte au moins un niveau de plus qu'à l'origine. Elle comprend une belle cave voûtée (morcelée par le projet) et plusieurs cheminées intéressantes ou remarquables. Cette entité doit être conservée dans son intégrité.

Cependant, il est possible d'améliorer les qualités de l'ensemble : la distribution intérieure actuelle des différents volumes de l'immeuble est peu rationnelle, mais présente beaucoup de charme et des différences de niveau (qui sont déplacées dans le projet, mais non annulées). Une petite cour-aéra (qui ne donne de luminosité qu'à des pièces de service) pourrait toutefois disparaître au profit d'un meilleur usage de la pièce médiane, à front de rue (bow-window obturé). Une meilleure exploitation des étages, en les faisant communiquer avec la petite entité triangulaire, devrait être possible sans pour autant évider complètement la construction existante.

En conclusion, la Commission insiste très vivement auprès de la Ville de Bruxelles pour qu'elle incite le nouveau propriétaire à revoir son projet et à l'orienter vers un respect plus grand de ce témoin important de l'évolution de la Ville, tout en améliorant la situation actuelle pour permettre la réalisation de logements de qualité.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. STEGEN
Vice-Président

c.c. : A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.