

VILLE DE BRUXELLES
Département Urbanisme
A l'att.de Mme Schillebeeckx
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 25B/06
N/Réf. : AVL/CC/ BXL-2.1924/s.400
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES. Quai au Bois à Brûler, 39 / rue du Rouleau, 9. Transformation d'une maison d'habitation en galerie d'art.
(Dossier traité par : A. Duchatel)

En réponse à votre lettre du 11 octobre 2006 sous référence, réceptionnée le 13 octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 18 octobre 2006, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne différentes constructions situées dans la zone de protection du n°63 du Quai au Bois à Brûler, classé comme monument. Ces constructions se répartissent en 3 entités à savoir : une maison d'habitation avec rez commercial à front de rue au n°39 du quai au Bois à Brûler (dont le noyau date du XVIIe siècle) ; des annexes situées à l'intérieur de l'îlot, affectées au commerce et reliées au rez commercial du n°39 ; une salle de vente située au n°9 de la rue du Rouleau.

Les interventions consistent à :

- Réaménager le logement unifamilial situé aux étages du n°39 du Quai au Bois à Brûler : extension par l'ajout d'une travée supplémentaire et de terrasses à l'arrière, surhaussement du plafond du 2^{ème} étage dont la hauteur actuelle n'est que de 2,40 m (en-dessous des normes d'habitabilité admises), aménagement de deux chiens assis « en demoiselles » en toiture, maintien de la ferme du XVIIe siècle mais remplacement de la charpente du XIXe par une nouvelle en bois et acier ;
- Rénover et transformer la façade à rue du n°39 du Quai au Bois à Brûler : décapage et réenduisage à la chaux, redimensionnement de la vitrine actuelle, placement d'une grille en acier devant la porte cochère ;
- Démolir les annexes du n°39 du Quai au Bois à Brûler situées en intérieur d'îlot et aménager un vaste rez-de-chaussée commercial allant de la rue jusqu'au bout de la parcelle (avec mezzanine à l'arrière) ; construire un logement R+1 en fond de parcelle, accessible depuis le n°9 de la rue du Rouleau.
- Construire un logement R + 4 au n° 9 de la rue du rouleau, à l'emplacement d'une courette, avec sa façade principale donnant latéralement sur la salle de vente ;
- Percer des mitoyens pour permettre des circulations entre les parcelles : aménagement d'une sortie de secours entre le fond de la parcelle du n°39 du Quai au Bois à Brûler (rez commercial) et le n°9 de la rue du Rouleau ; percement d'un accès en fond de parcelle du n°45 du Quai au Bois à Brûler pour le mettre en communication avec la salle de vente du n°9 de la rue du Rouleau ;
- Réaménager le n°45 du Quai au Bois à Brûler : projet non repris dans la demande actuelle.

La CRMS rend un avis fermement défavorable sur la transformation du n°39 quai au Bois à Brûler. Elle ne comprend pas la demande effectuée sur le n°45 du même quai et s'interroge sur les propositions effectuées sur la rue du Rouleau, même si elle ne s'oppose pas à une intervention architecturale contemporaine sur ces constructions.

En remarque préliminaire, la Commission souligne que le projet pose de très gros problèmes du point de vue cadastral et urbanistique.

En effet, hormis la mise en communication des fonds de parcelle du n°39 (sortie de secours) et du n°45 (non justifiée dans le projet) du Quai au Bois à Brûler avec le n°9 de la rue du Rouleau, elle observe que l'accessibilité du logement de fond de parcelle du 39, Quai au Bois à Brûler depuis le 9, rue du Rouleau est très contraignant et que l'interconnexion entre les parcelles, telle que prévue dans le projet, les fige dans un fonctionnement qui ne permet plus de flexibilité dans le futur. La Commission juge cet aspect du projet préoccupant, à moins qu'un aspect du projet lui échappe.

D'autre part, la Commission observe que la façade latérale droite du nouveau logement R+4 prévu au 9, rue du Rouleau se présente comme une façade principale (nombreuses fenêtres). Le positionnement de cette façade côté mitoyen a pour conséquence qu'elle ne peut, en tant que telle, être percée d'ouvertures mais doit présenter, au contraire, un mur aveugle, afin de permettre à une future construction, de s'y accoler. Si elle n'est pas opposée à la construction de cette courette, la Commission note que l'étude devrait être poursuivie en ce qui concerne le raccord entre le nouveau bloc de 4 niveaux du n°9 et le n°11 ainsi que sur son développement dans le tissu urbain existant : décrochement latéral du 4^{ème} niveau de la future construction, gabarit, toiture, positionnement des baies, matériaux mis en œuvre, etc. Elle demande de réétudier le projet sur ces différents points.

Par ailleurs, la Commission décourage la démolition de l'annexe située en fond de parcelle du n°39 en faveur du déploiement continu de la surface commerciale (entre le front de rue et le fond de parcelle) et de la création d'un logement R+1. Il s'agit en effet d'un petit bâtiment industriel non dépourvu d'intérêt et qui présente une charpente métallique intéressante.

Par ailleurs, si elle n'est pas opposée à la réaffectation de constructions existantes dans les intérieurs d'îlot, la Commission souligne qu'elle est clairement défavorable à leur démolition au profit de nouvelles constructions affectées à de nouvelles fonctions. Elle estime que les démolitions, si elles ont lieu, doivent avant tout permettre de dégager les intérieurs d'îlot pour y améliorer les conditions de vie et non pas servir à les reconstruire pour les densifier davantage (cf. les recommandations de la Ville ne la matière). Par conséquent, la Commission demande d'envisager la conservation du bâtiment industriel existant en fond de parcelle ainsi que sa mise en relation avec le rez commercial du bâtiment avant via une simple galerie de communication. Afin de garantir une lecture et une délimitation claire des fonctions (rez commercial et logement aux étages) et de conserver des volumes cohérents, la Commission recommande également d'abandonner le bureau en mezzanine du rez commercial dont la saillie interfère avec le logement occupant les étages et crée en encombrement visuel à l'intérieur de l'îlot.

Enfin, la Commission souligne certaines incohérences ou incompréhensions dans le projet qui tendent à démontrer le manque de clarté du programme :

- Un bureau entièrement vitré est prévu dans la cour intérieure, derrière le vestibule. A quel usage est-il prévu ?
- Le 1^{er} étage du 9, rue du Rouleau, désigné comme espace « bibliothèque » ne possède pas d'accès privatisé mais est accessible via la cage d'escalier commune au logement de l'étage et à celui du fond de parcelle du 39, quai au Bois à Brûler. A quel utilisateur est-il destiné ?
- Le mur du fond de parcelle du n°45, quai au Bois à Brûler est percé pour permettre une communication avec la salle de vente. Dans quel but ?

Sur ce dernier point, la Commission rappelle qu'elle a émis, en date du 22 février 2006, un avis sur un projet de transformation concernant la maison en question dans lequel elle attirait l'attention du demandeur sur la qualité patrimoniale intrinsèque du bien ainsi que sur sa configuration particulière résultant d'une situation historique ancienne dont il convient de conserver la lecture et la trace : les n°41 à 45 forment en ensemble de 3 maisons de deux travées résultant du réaménagement de deux maisons à trois travées ; la maison qui nous concerne contient l'ancien mur mitoyen des deux parcelles originelles. Elle demande qu'il en soit tenu compte dans tout projet de réaffectation ou de transformation.

En ce qui concerne la maison à rue 39 du Quai au Bois à Brûler dont le cœur remonte au XVIII^e siècle, la Commission estime que certains remaniements qui y sont projetés ne contribuent pas au bon maintien ou à la mise en valeur de ses qualités patrimoniales. Elle émet les recommandations suivantes sur son traitement :

- La Commission s'interroge sur la raison du décapage du parement de la façade étant donné que celle-ci est probablement très abîmée et porte des traces de plusieurs remaniements : la vitrine et l'entrée du rez-de-chaussée, l'ajout du 2^{ème} étage qui est probablement un surhaussement ultérieur à la construction de la maison (XIX^e ?), etc. La Commission pense qu'il serait sans doute préférable de maintenir le parement existant, quitte à le repeindre ou à le réenduire si nécessaire.
- En ce qui concerne le remaniement de la vitrine, la Commission ne s'y oppose pas mais, dans un souci de cohérence architecturale, elle demande de la doter d'une allège (il s'agit d'une baie vitrée et non d'une porte) pour lui donner une assise matérielle et visuelle. Étant donné la présence de châssis en bois blanc aux étages, elle demande également, par souci de cohérence, de recourir au même matériau pour la future vitrine plutôt qu'au métal.
Pour ce qui est du placement de double vitrage tel que prévu aux étages, la Commission en déconseille systématiquement l'usage dans le bâti ancien en raison des fréquents problèmes d'insalubrité qu'ils entraînent (problèmes d'humidité reportée sur les murs de façade et de condensation préjudiciable à la bonne conservation du bien (moisissures) et à la santé des occupants).
- En ce qui concerne le remaniement de la toiture, la Commission est fermement opposée à l'aménagement des deux chiens assis qui sont surdimensionnés et totalement étrangers au vocabulaire architectural du bâtiment. Dans ce même sens, elle déconseille l'aménagement de pièces de vie ou de nuit dans les combles au détriment des vides ventilés qui garantissaient jusqu'ici une bonne aération et une régulation thermique correcte du bâtiment. Elle encourage donc le maintien, sous toiture, d'un grenier, d'autant que cette option permettrait d'éviter l'aménagement de lucarnes ou la prolifération de velux en toiture.
- Enfin, afin de conserver au mieux les éléments anciens et les caractéristiques de la maison, la Commission déconseille vivement le surhaussement du plafond du 2^{ème} étage et le remplacement de la charpente du XIX^e siècle, tels que prévu. Bien que la hauteur sous plafond de cet étage ne soit actuellement que de 2,30 m, elle estime que cette hauteur n'est pas incompatible avec son affectation (occupation quasi exclusive de ce niveau par des pièces de nuit et salles d'eau).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copies à : A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.