

Ville de BRUXELLES
Monsieur D. de SAEGER
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6
B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 11D/08 (corr. M. M. Desreumaux)
N/Réf : AVL/ah/BXL-2.1009/s.442
Annexe : 1 dossier comprenant 8 plans

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Duquesnoy, 31 / angle rue de l'Homme Chrétien, 7. Nouvelle construction et modification des baies de fenêtres de l'immeuble d'angle existant. Demande de la Commission de Concertation.

En réponse à votre courrier du 11 septembre 2008 sous référence, reçu le 15 septembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 1^{er} octobre 2008, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les **remarques** suivantes.

La demande concerne la maison située à l'angle de la rue Duquesnoy et de la rue de l'Homme Chrétien due à l'architecte Jean Baes (1893). La parcelle émerge à la zone de protection de l'ensemble classé formé par la galerie Bortier et l'ancien marché de la Madeleine. Elle est située dans la zone tampon délimitée autour de la Grand-Place reconnue comme Patrimoine mondial par l'Unesco. Le projet fait suite à la division de la parcelle et à la vente séparée de la partie occupée par les garages pour la construction d'un immeuble à appartements de quatre niveaux sous toiture. Implantée à l'emplacement de l'ancien jardin, la nouvelle construction sera mitoyenne à la maison de Baes, ce qui nécessite la fermeture partielle des baies existantes dans sa façade arrière ainsi que la modification de la façade donnant sur la rue de l'Homme Chrétien (ouverture des baies aveugles des deux travées de droite).

En sa séance du 7/10/2007, la CRMS s'était déjà opposée aux interventions prévues sur la maison d'angle car elles portent atteinte à la composition architecturale d'origine. Il s'agit, en effet, d'un édifice de style éclectique à caractère néo-renaissance flamande dont les façades présentent un rythme particulièrement adapté à la typologie du bâtiment d'angle. Les façades sont composées de trois niveaux sur soubassement ajouré de trois travées (rue Duquesnoy), une travée biaisée avec bow-window et six travées latérales dont quatre aveugles (rue de l'Homme Chrétien) disposées symétriquement et deux à deux de part et d'autre des fenêtres centrales.

Outre le fait de porter atteinte aux qualités spatiales ainsi qu'aux décors intérieurs (présence des cheminées entre les nouvelles fenêtres, où disposer le mobilier ?) l'intervention détruirait inévitablement la symétrie de la façade latérale. ***Par conséquent, la Commission réitère son avis défavorable sur le projet de transformation tel qu'il est prévu car il porte préjudice tant à la composition générale de l'immeuble d'angle qu'à la symétrie de la façade latérale et à la qualité***

des espaces intérieurs. Elle demande qu'une visite des lieux soit organisée pour déterminer les améliorations qui pourraient être apportées au projet.

De manière générale, ***la Commission déplore la disparition des maisons d'angle donnant sur un jardin délimité côté rue par un mur latéral. Il s'agit d'une typologie très caractéristique du tissu urbain bruxellois*** qui, comme dans le cas présent, est sacrifiée au profit de la densification de la ville. La présence de terrains non construits contribue pourtant aux qualités de vie des immeubles d'angle et des intérieurs d'îlot.

Ainsi, le projet actuel qui porte sur la réalisation de trois logements et de garages, entraîne la suroccupation du terrain. En ce sens, la profondeur de l'immeuble et l'absence d'une zone de pleine terre déroge au RRU que la Commission demande de respecter de manière stricte.

Si la construction de la parcelle était néanmoins acquise pour la Ville, la nouvelle construction devrait davantage respecter la hiérarchie entre la rue Duquesnoy et la rue de l'Homme Chrétien et, en particulier, la prééminence de l'immeuble d'angle, ce qui n'est pas le cas dans le projet actuel.

La Commission demande donc de réduire le programme et de revoir le gabarit et l'expression architecturale des façades de la nouvelle construction pour éviter une inversion des valeurs par rapport à la maison de J. Baes.

Le nouvel immeuble devrait donc être réduit en hauteur et le raccord en toiture avec la maison d'angle être retravaillé. En vue d'une meilleure interface du rez-de-chaussée avec l'espace public dans la zone Unesco, le garage devrait être supprimé au profit de la mise en valeur de l'entrée aux logements. La présence d'une entrée pour voitures semble d'ailleurs incongrue dans une rue aussi étroite.

Enfin, un logement supplémentaire semble prévu dans les caves de la maison d'angle. Il s'agirait de deux pièces avec une cuisine, éclairées par les soupiraux donnant respectivement dans la rue et sur cour anglaise dont la largeur serait réduite à 60 cm. ***La CRMS n'encourage pas ce type d'aménagement dont les conditions d'habitabilité ne sont pas conformes au RRU (art. 3 et 11 : superficie minimale et éclairage naturel).***

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.