

Ville de Bruxelles  
M. De Saeger  
Département Urbanisme  
Plan et autorisations  
Centre administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf : 38S/08  
N/Réf. : GM/BXL2.2100/s.450  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Sables, 37. Démolition d'une maison pour la construction d'un immeuble à appartements.

*Dossier traité par A. Duchatel.*

En réponse à votre lettre du 26 janvier 2009, réceptionnée le 28 janvier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 février 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis ***un avis défavorable***.

La demande porte sur la démolition d'une maison en vue de reconstruire un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial. Dans sa configuration actuelle, la maison remonte à 1870, mais elle comprend probablement un noyau plus ancien. Elle est mitoyenne aux anciens ateliers et locaux administratifs du journal Le Peuple, situés dans la rue des Sables n°s 33-35, classés comme monument, et se trouve dans sa zone de protection. Elle se situe aussi en face des anciens magasins Waucquez de Victor Horta, également classés comme monument. Elle est, enfin, mitoyenne à la maison dite le « Meiboom », une construction modeste d'inspiration néoclassique, remontant à 1850, qui est constituée d'un café au rez-de-chaussée et de deux niveaux sous toiture. ***Tant au niveau des gabarits, qu'au niveau de son expression architecturale, la maison forme une transition adéquate entre les immeubles situés de part et d'autres et elle assure une continuité dans la lecture de l'alignement des façades, exactement comme lors de la construction des deux monuments classés.***

En effet, avec la maison d'angle, l'immeuble au n°37 constitue un des derniers vestiges du contexte urbanistique dans lequel à la fois Victor Horta réalisait les magasins Waucquez et les architectes Pringiers et Brunfaut les bâtiments de la Presse Socialiste. ***De ce fait même, la maison mérite, avec le Meiboom, d'être conservée de manière à préserver une lecture de ces monuments dans leur contexte originel.*** Ces maisons témoignent, en effet, de l'échelle urbaine dans lequel les bâtiments classés furent réalisés et permettent de comprendre la hiérarchie qui existait entre ces réalisations prestigieuses et le bâti existant de l'époque.

La démolition de la maison est motivée par une note d'expertise sommaire déclarant que la maison ne serait plus récupérable en raison de son état de dégradation avancée. La Commission rappelle toutefois que, lorsqu'elle avait examiné le projet de restauration/rénovation des immeubles situés rue des Sables 29-37, on proposait encore la conservation et la rénovation de la maison située au n°37. La Commission avait souscrit à cette démarche et regrette que lorsque

les travaux mis en œuvre n'aient pas porté sur le n°37, comme prévu. Au contraire, la maison a été laissée à l'abandon sans prendre les mesures qui s'imposaient pour arrêter sa dégradation. **Dans l'état actuel du dossier la Commission ne peut, dès lors, pas souscrire à la démolition de la maison. Elle estime qu'une étude plus poussée de son état de conservation devrait être réalisée. Elle demande tout mettre en œuvre pour conserver et rénover cette maison, même s'il s'agit d'une rénovation lourde. S'il s'avérait totalement impossible d'en récupérer même une partie seul un projet qui respecte rigoureusement la volumétrie et les gabarits de la maison existante et dont l'expression architecturale s'intègre parfaitement dans l'alignement des façades existantes pourrait être envisagé (cf. infra).**

En dehors du fait que la Commission plaide pour la conservation/rénovation de la maison existante, **elle estime que l'immeuble projeté est inacceptable.** Il constituerait, en effet, **une rupture dans l'alignement en raison de la superposition de volumes, du débordement par rapport à l'alignement à partir du 1<sup>e</sup> niveau et du traitement de sa façade latérale.**

En effet, **cette grande façade pignon et cette partie de la rue du Sables constitueraient le fond d'une perspective importante** depuis les escaliers qui descendent depuis le boulevard du Berlaimont (situés du côté opposé de la rue Saint-Laurent). Dans un paysage de forte dénivellation, le nouvel immeuble dominerait par sa hauteur complètement les immeubles mitoyens des anciennes Presses socialistes et cacherait l'immeuble classé de Pringiers derrière une nouvelle façade en surplomb de l'espace public.

En outre, le Meiboom se détacherait sur la nouvelle façade latérale percée de grandes baies vitrées et munie de terrasses. **Cette façade « écraserait » visuellement la petite maison d'angle et ne permettrait plus de comprendre la hiérarchie des bâtiments de la rue des Sables.**

La Commission estime, enfin, que l'expression architecturale (partie avancée de la façade avec fenêtres latérales, baies du rez-de-chaussée se développant sur 2 niveaux, etc.) entrerait en concurrence avec les bâtiments classés, ce qui lui semble inacceptable dans le contexte de ce quartier déjà fortement perturbé.

Pour conclure, la CRMS s'oppose au projet et demande d'en modifier le parti même. Elle plaide pour la conservation et la rénovation de la maison tout comme prévu dans le projet antérieur qui avait été examiné par la Commission.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST  
Président f.f.