

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 118L/08
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2138/s.462
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Laeken, 52-58 / rue du Marronnier, 19-25. Transformation d'immeubles de logements avec rez-de-chaussée commerciaux.
(Dossier traité par : K. Tieberghien)

En réponse à votre lettre du 27 août 2009 sous référence, réceptionnée le 31 août, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 9 septembre 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne quatre parcelles mitoyennes traversantes donnant d'un côté sur la rue de Laeken et de l'autre sur la rue du Marronnier longeant l'église Saint-Jean-Baptiste au Béguinage et reliant la rue du Grand Hospice à la rue du Béguinage. Elles sont situées à proximité directe de plusieurs biens classés (l'église Saint-Jean-Baptiste, l'Hospice Pachéco) et dans la zone de protection de certains d'entre eux (place de la rue du Grand Hospice, maisons classées des rues de l'Infirmier, du Béguinage et du Grand Hospice). Les parcelles sont occupées par des immeubles anciens, datant d'avant 1932, entre lesquels l'intérieur de l'îlot est très densément construit. Les immeubles sont actuellement affectés en commerce au niveau du rez-de-chaussée, en réserve et atelier pour ce qui concerne les 1^{ers} et 2^{èmes} étages des maisons côté rue du Marronnier et en logements pour le reste des immeubles. Certains d'entre eux sont inscrits à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles dont le n°56 de la rue de Laeken, de style Empire datant de 1825, et l'entrepôt de deux niveaux sous bâtière datant de 1893 sis au n°21 de la rue du Marronnier.

Le projet prévoit la transformation/rénovation profonde de l'ensemble, avec démolition/reconstruction du n°19 de la rue du Marronnier et une affectation essentielle en logement : seuls les 4 rez-de-chaussée de la rue de Laeken conservent une affectation commerciale, le reste des immeubles est aménagé en 16 appartements. Certaines annexes sont démolies afin de dégager une cour plus grande que l'existante et un jardin commun en intérieur d'îlot. Les parcelles des n°52 et 58 rue de Laeken restent totalement construites.

Une visite des lieux en date du 18 septembre 2009 a permis de constater que les différents bâtiments avaient déjà fait l'objet d'importantes transformations au fil du temps et que, par conséquent, les transformations intérieures prévues par le projet n'appelaient pas de remarques particulières. La plupart des escaliers anciens qui subsistent semblent, par ailleurs, maintenus sur les plans de situation projetée, ce qui est positif.

Concernant le traitement des façades, la Commission estime que des améliorations pourraient être apportées au projet sur les points suivants :

- Le projet n'est pas toujours explicite en ce qui concerne le traitement réservé aux châssis anciens. La Commission demande de veiller à ce qu'ils soient maintenus et restaurés quand leur état de conservation le permet, surtout pour ce qui concerne l'immeuble sis au n°56, rue de Laeken, inscrit à l'inventaire et dont la façade est de belle qualité.

- Le projet semble prévoir un bandeau continu au-dessus des quatre rez-de-chaussée commerciaux de la rue de Laeken. La Commission déconseille ce parti car il ne favorise pas une lecture claire des ' façades. Elle préconise un traitement qui permette une perception individualisée des 4 commerces.
- Le plan de situation existante de la façade du n°25 de la rue du Marronnier présente des erreurs notamment dans les proportions des baies. Cette façade étant assez équilibrée, la Commission conseille de maintenir telles quelles les baies des étages.
- La Commission n'est pas favorable au surhaussement du n°58, rue de Laeken car son gabarit est déjà le plus élevé de l'alignement. Il ne convient donc pas de l'augmenter. Elle observe, par ailleurs, que la nouvelle toiture prévue en remplacement de l'existante présente un caractère totalement hybride. Elle estime qu'il est donc préférable de maintenir le gabarit actuel et la toiture existante dont la typologie est plus adéquate.
- Le n°21 de la rue du Marronnier est inscrit à l'inventaire et présente une façade de qualité dont la composition est équilibrée. La Commission déconseille, par conséquent la conversion de la porte de gauche du rez-de-chaussée en fenêtre car cette intervention romprait la symétrie actuelle et la nouvelle fenêtre présenterait un raccord peu satisfaisant avec la baie centrale existante. Elle conseille de maintenir telle quelle la composition actuelle du rez-de-chaussée.
- L'expression de la nouvelle façade du n°19, rue du Marronnier est peu satisfaisante. Son traitement mériterait d'être revu afin de garantir sa bonne intégration dans le tissu urbain existant. Dans ce cadre, la Commission estime que le garage du rez-de-chaussée ne garantit pas une bonne interface avec la rue (on trouve une porte sectionnelle à l'endroit précis où l'on s'attend à trouver une fenêtre) Elle demande d'abandonner ce parti et d'aménager, à cet endroit, une pièce de vie avec fenêtre sur la rue. La Commission constate également que la toiture bombée ne correspond pas à la typologie des toitures de l'alignement et que les raccords qu'elle présentera avec les maisons voisines seront peu satisfaisants. La Commission demande, par conséquent d'opter pour une toiture en bâtière.

La Commission observe, par ailleurs, que le projet pose certaines questions sur les plans urbanistique et fonctionnel :

- On constate, d'une part, que les baies présentes dans les mitoyens des 4 rez-de-chaussée de la rue de Laeken sont refermées afin de rendre aux parcelles leur individualité propre, ce qui est positif. Par contre, on remarque que de nouvelles baies sont percées dans les mitoyens : entre les n°s 19 / 21 de la rue du Marronnier (dalles de verre translucides donnant de la lumière dans les salles de bains des différents étages), les n°s 23 / 25 rue du Marronnier et 56 / 58 rue de Laeken (grandes baies vitrées permettant l'éclairage naturel des chambres à coucher des différents étages), les n°s 52 / 54 de la rue de Laeken (percement d'un mitoyen pour mettre en communication deux cages d'escalier).
- On observe, par ailleurs, que le logement occupant les étages du n°54, rue de Laeken n'est accessible que via la surface commerciale du rez-de-chaussée, ce qui est déconseillé (à moins qu'il s'agisse du même occupant pour les deux espaces).
- La Commission regrette enfin que le projet ne soit pas l'occasion de désengorger davantage le centre de l'îlot (deux parcelles restent totalement construites).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans