

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
**Monsieur Fr. TIMMERMANS**  
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFD/228309  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1658/s.469  
Annexes : 1 dossier + photos

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Place du Jeu de Balle, 18-20 / Rue du Chevreuil, 17-23.  
Restauration, démolition, et reconstruction d'un ensemble d'immeubles en vue d'y aménager  
15 logements et deux commerces.  
*(Dossier traité par S. De Bruycker)*

En réponse à votre lettre du 1<sup>er</sup> décembre 2009 sous référence, reçue le 2 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis fermement défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 16 décembre 2009, concernant l'objet susmentionné.

En 2003, la CRMS a examiné un premier projet de transformation de l'angle de la place du Jeu de Balle avec la rue du Chevreuil qui portait sur la construction de 11 logements situés en vis-à-vis et dans la zone de protection des Bains de Bruxelles (classés comme monument). Le projet respectait grosso modo le parcellaire et les gabarits existants qui étaient légèrement exhausés. La principale remarque effectuée par la CRMS concernait la prise en compte plus précise du grand espace voûté (conservé dans le projet) qui existe à cet emplacement et qui est déjà repérable sur le plan de Bruxelles de 1777 (J. Dupuis).

***Le 28 janvier 2004, l'Echevin bruxellois Georges Dallemagne annonçait à la presse le souhait de la Ville de préserver cette construction en raison de sa valeur patrimoniale et la modification du projet en ce sens. En effet, un tel dispositif, aménagé en grande partie hors sol (ce n'est pas une cave !), présentait une typologie ancienne et inconnue qui méritait d'être conservée.*** Ce projet fut avisé favorablement par la Commission de concertation du 6 janvier 2004.

Il semble, malheureusement, que le projet ait ensuite pris une autre direction. Une visite des lieux organisée le 16 octobre 2008 par la Région (CRMS et Cellule Archéologie de l'AATL), a pourtant confirmé l'intérêt exceptionnel de ce vaste espace en berceau, unique en Région bruxelloise. Les recherches en archives ont indiqué qu'en 1767, le bâtiment appartenait à un marchand de bois et que le quartier était occupé, notamment, par une scierie activée par un moulin à vent du même propriétaire (Jacques Meulenberg). La configuration du grand volume voûté, ***qui présente un long mur de façade avec contreforts le long d'un passage latéral*** (actuel numéro 20 rue du Chevreuil), pourrait correspondre à une sorte d'entrepôt magasin pour la vente de bois issus de la scierie en question. Cette réalisation surprenante réclame une étude de l'archéologie du bâti pour compléter les connaissances actuelles sur l'histoire de Bruxelles.

**La CRMS a, dès lors, averti la Ville de Bruxelles de l'intérêt qu'il y avait à poursuivre les études en vue de conserver et de valoriser cette construction (qui n'est aucunement en ruine : voir documents ci-joint), ainsi que la petite maison de la rue du Chevreuil.**

Au lieu de tenir compte d'éléments importants, qui pourraient être valorisés dans le contexte précis de la place du Jeu de Balle et du Marché aux Puces, **la demande de permis actuelle a progressé dans un sens inverse** « pour des raisons financières, techniques et de sécurité » qui ne sont pas davantage explicitées. Elle se fonde maintenant sur un programme beaucoup plus lourd (15 logements) qui implique la destruction totale tant du parcellaire que du bâti existant – y compris le grand volume voûté et la « petite maison » si caractéristique de la rue du Chevreuil. Outre le fait que le programme est disproportionné par rapport aux potentialités du lieu, il apparaît que le projet n'intègre pas la dimension du contexte urbanistique. Aussi l'articulation de la rue du Chevreuil sur la place du Jeu de Balle, réalisée aujourd'hui par une construction très caractéristique à pan coupé et toiture enveloppante, est-elle remplacée dans le projet par une construction de gabarit double, avec encorbellement à angle vif au premier étage et toiture plate (mais « oblique ») dans un alignement pourtant caractérisé par des toitures en bâtières.

**La CRMS observe que les quelques cm<sup>2</sup> de superficie de plancher grappillés à l'angle par les volumes en ressaut sur l'alignement (et en dégradé sur la rue) sont particulièrement dommageables dans une rue étroite et sont effectués au détriment de la lisibilité de l'espace public dans un quartier fragile, où la bonne connexion des rues et des places constitue un élément vital de la dynamique urbaine.** Etant donné que le pan coupé constitue, de surcroît, une caractéristique forte du lotissement néoclassique de la ville (comme Christophe Loir vient de le mettre en évidence dans son livre *Bruxelles néoclassique. Mutations d'un espace urbain 1775-1840*), **la CRMS plaide pour que le bâti neuf n'outrepasse pas la limite de l'alignement existant et ceci tant au rez-de-chaussée qu'en élévation.**

**Le traitement proposé pour la rue du Chevreuil présente beaucoup d'autres handicaps :**

- l'entrée des logements serait aménagée en fort recul par rapport à la voirie et encadrée par deux locaux poubelles, obligeant la fermeture de ce retrait par une grille.
- La « petite maison » serait en grande partie démolie et, pour ce qui reste, affublée de baies de toutes dimensions, disposées de manière aléatoire, en manière telle qu'il ne subsisterait finalement que quelques dm<sup>2</sup> des maçonneries existantes. A noter que la « maison » abriterait des parties (les chambres) de 2 appartements superposés. Derrière sa porte d'entrée (d'ailleurs déplacée), serait aménagé le kot à poubelles de l'immeuble. Enfin, au 2<sup>e</sup> étage de l'immeuble, des logements prennent jour derrière le pan arrière de la toiture de la maison !
- L'accès de l'immeuble de logement situé à l'extrême droite du complexe se ferait via l'intérieur de l'îlot, en longeant les jardins privés, alors que le grand déploiement de façades sur rue permet un accès direct aisé depuis l'espace public, une bonne interface avec la rue et la préservation de l'intérieur d'îlot.

**Ces constats montrent que le projet ne va pas dans le sens de la revitalisation souhaitée. C'est sans compter le hors d'échelle et l'aspect disparate de la nouvelle élévation de la rue du Chevreuil,** résultant d'une juxtaposition d'accidents formalistes (conservation supposée de la petite maison) et d'un éventail extensif de matériaux (enduit, alu thermo-laqué, pierre bleue, bois lazuré, tuiles, ardoises, zinc, ...).

**La CRMS émet un avis très défavorable sur cette demande de permis car elle détruit non seulement une construction très ancienne et unique à Bruxelles mais aussi un des ensembles les plus caractéristiques et les plus pittoresques du vieux Bruxelles, participant directement de l'image et du succès du Marché aux Puces.**

**La Commission demande à la Ville de Bruxelles de jouer son rôle de pouvoir public et de veiller à ne pas mettre à mal, par un programme trop ambitieux et peu soucieux du contexte, la dynamique escomptée d'une revitalisation du tissu urbain.**

Elle préconise de repartir d'une phase précédente du projet, qui était plus raisonnable en termes de programme et plus juste en termes d'articulation des bâtiments sur l'espace public, intégrant la conservation du grand volume voûté du XVIII<sup>e</sup> siècle et sa remise en valeur. La CRMS est prête à apporter tout son concours à une telle réflexion et à la faire aboutir rapidement.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, 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 S. Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker  
- Concertation de la Ville de Bruxelles