

**Ville de BRUXELLES**  
**Madame G. SCHILLEBEECKX**  
**Département Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
Boulevard Anspach, 6  
**B – 1000 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 28D/05 (corr. M. A. Duchâtel)  
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.1858/s.378  
Annexe : 1 dossier

Madame,

Objet : BRUXELLES. Rue des Dominicains, 14. Rénovation d'une maison de commerce.

En réponse à votre lettre du 3 octobre 2005, en référence, reçue le 5 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 19 octobre 2005, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques suivantes.

Le bâtiment est repris en ZICHEE au PRAS et inscrit dans la zone de protection du bien sis 8-10, rue des Dominicains. Il appartient également à un alignement de maisons remaniées vers 1840-1850.

La CRMS estime positive la volonté de réhabiliter cet immeuble et de le réaffecter en brasserie au rez-de-chaussée et en un logement aux étages à l'usage de l'exploitant. (L'installation des sanitaires de la brasserie au premier étage ne semble toutefois pas être l'endroit le plus adéquat).

La Commission regrette toutefois le fait que la situation existante est peu documentée (pas de coupe, par exemple) ainsi que l'absence d'information sur l'histoire de l'immeuble en question. En effet, vu le contexte patrimonial environnant, l'évolution de cet édifice nécessiterait d'être approfondie pour déterminer l'existence éventuelle d'un noyau plus ancien. La présence d'une toiture en pavillon à l'avant et d'une bâtière (avec pignon plus ancien ?) à l'arrière laisse supposer une modification au cours du temps. Est-ce le cas ?

En outre, vu qu'aucune note expliquant les travaux n'est jointe au dossier, hormis la fiche technique rédigée par le département de l'urbanisme de la Ville de Bruxelles, la CRMS s'interroge sur plusieurs aspects du dossier.

Elle pose, dès lors, une série de questions sur les principales interventions projetées.

Structure

La CRMS déduit de l'examen des plans que l'organisation actuelle des niveaux est globalement maintenue : accès à la cave, couloir au rez-de-chaussée, escaliers, cheminées, ainsi que la plupart des cloisons aux étages, etc. Cependant, aucun document détaillé ne précise l'état de la structure actuelle ni ses désordres éventuels. La fiche technique de la Ville de Bruxelles signale que « d'après la coupe BB, les planchers sont ou seront modifiés ». En l'absence de précision sur la situation existante, la coupe BB ne permet cependant pas de comprendre s'il y a une modification.

Une autre intervention consiste à obturer partiellement les fenêtres du premier étage et la baie du rez-de-chaussée en façade arrière pour contribuer au « renforcement de la façade ». La CRMS s'interroge sur l'opportunité de ces interventions qui altèrent la façade. Sont-elles fondées sur une étude de stabilité du bâtiment ; sont-elles nécessitées par la modification des niveaux intérieurs ?

#### Toiture

Une différence apparaît dans le dessin de la toiture entre la situation existante et le projet. S'agit-il d'une erreur de dessin ou une modification est-elle prévue ?

#### Façades

- Concernant la remise en état à l'identique des façades, la CRMS encourage l'auteur de projet à approfondir l'analyse de la situation existante (état de conservation, composition de l'enduit, etc.) pour définir au mieux le traitement à effectuer dans les règles de l'art.
- La façade arrière recevra un nouvel enduit teinté 'couleur ocre'. Sur quoi se fonde ce choix ?
- La CRMS prend bonne note de la remise en état des châssis en bois en façade avant. Les châssis arrière sont remplacés par des nouveaux en bois peint en blanc. A toutes fins utiles, la Commission rappelle qu'elle déconseille le double vitrage dans le bâti ancien car il va à l'encontre d'une bonne hygiène du bâtiment et peut provoquer des problèmes de condensation.

A l'abandon depuis longtemps, les annexes à l'arrière du bâtiment principal sont supprimées. Le dégagement de la cour intérieure est un aspect positif qui contribue à la remise en valeur de l'intérieur de l'îlot.

En conclusion, si le programme défini respecte la typologie actuelle de l'édifice, la CRMS estime que le dossier nécessite d'être complété et revu en tenant compte des remarques formulés ci-dessus.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président