

Ville de Bruxelles
Mme G. SCHILLEBEECKX
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : 44M/06
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.1927/s.401
Annexe : 1 dossier comprenant 5 plans

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES. Rue du Midi, 26-28. Réaménagement de deux maisons en trois appartements et d'un commerce. Demande d'avis de la Commission de Concertation.
Dossier traité par M. Duchatel.

En réponse à votre courrier du 24 octobre 2006 sous référence, réceptionné le 27 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 22 novembre 2006 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les **remarques** suivantes.

La demande concerne deux immeubles néoclassiques avec rez-de-chaussée commercial, situés dans la zone de protection des maisons classées de la Grand-Place. Ils se trouvent également dans la zone tampon qui a été délimitée par l'UNESCO dans le cadre de la protection de la Grand-Place comme patrimoine mondial.

Les travaux consistent à réunir les 2 bâtisses pour y aménager 2 appartements situés au 2^e et 3^e étage et 1 studio sous toiture. Les deux commerces seraient également reliés entre eux. Les deux maisons néoclassiques qui font l'objet de la demande appartiennent en réalité à un ensemble de trois maisons comme le montre l'ordonnancement des façades aux étages ainsi qu'au niveau des corniches. ***Cette cohérence doit de toute manière être respectée*** (ne pas modifier l'aspect des toitures et des corniches).

Le rez-de-chaussée et le premier étage des maisons sont actuellement affectés au commerce qui s'étend au rez-de-chaussée et au premier étage. Le n° 26 a fait l'objet d'une transformation en 1925. La maison d'angle avec la rue des Pierres se caractérise par la présence d'un relief sur la façade de la rue des Pierres portant la mention *Cordonnerie suisse Bally*.

La Commission estime qu'il ne serait pas pertinent de relier les deux commerces entre eux car cette intervention suppose le déplacement du couloir d'accès vers une des deux extrémités des maisons. La création d'une entrée depuis la rue des Pierres telle que proposée hypothéquerait la valeur patrimoniale de l'ancien magasin Bally car elle bouleverserait aussi bien sa devanture que l'intérieur remarquable. L'escalier ovale menant au premier étage serait en effet remplacé par une nouvelle cage d'escalier. Or, il s'agit d'un élément caractéristique de cet aménagement que la Commission demande de conserver. En effet, le magasin présente, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, des caractéristiques remarquables. Il constitue un témoignage très intéressant de l'architecture des commerces des années 1950-60 et les matériaux mis en œuvre sont de grande qualité.

La Commission attire également l'attention du demandeur sur les problèmes de mise en oeuvre du nouvel accès prévu rue des Pierres. Telle que dessinée, la nouvelle porte serait implantée à cheval sur le retrait de façade qui ne figure malheureusement pas sur les plans de la situation existante ; la proposition ne semble donc pas valable sur le plan technique. Le dessin de la situation existante est peu précis à cet égard, tout comme la présentation de la façade des étages de la rue du Midi qui ne compte en réalité que deux travées au lieu des trois travées qui figurent sur le plan.

La réduction en largeur de la vitrine existante supposerait également le remplacement de l'ensemble des châssis en acier. Selon les plans de la situation projetée, ils seraient remplacés par des *châssis métalliques* dont la nature n'est toutefois pas précisée. Il en est de même pour le grand châssis du premier étage. La Commission insiste sur la valeur des châssis existants qu'elle demande de conserver. Il en est de même pour le n° 26 dont la nouvelle vitrine qui est proposée s'inscrit mal dans la composition de la façade.

En conclusion, la Commission demande ***d'éviter toute modification de la devanture Bally, de conserver l'ensemble des châssis en acier existants et de revoir les plans pour conserver un accès aux logements dans le n° 26, rue du Midi.*** En raison de la valeur patrimoniale des commerces existants, la Commission demande donc ***d'abandonner la liaison entre les deux commerces.***

Par ailleurs, l'aménagement des logements aux 2^e et 3^e étages ainsi que sous combles n'appelle pas de remarques particulières si ce n'est qu'il serait préférable d'aménager la salle de bains à l'arrière du logement en non dans les beaux volumes donnant à l'angle de la rue du Midi et de la rue des Pierres.

Les plans ne contiennent pas de renseignements sur le traitement des menuiseries des étages. Si le remplacement des châssis est réellement indispensable, la Commission demande de revenir aux profils anciens de la maison d'angle.

Elle attire l'attention sur les problèmes d'hygiène du bâti (condensation intérieure sur les murs de façade, manque de ventilation naturelle) que pourrait entraîner la pose du double vitrage dans le bâti ancien. Elle recommande, dès lors, de conserver le simple vitrage ou d'éventuellement placer du vitrage feuilleté, plus performant sur le plan acoustique. ***De manière générale, la Commission demande pourtant de privilégier la restauration des châssis à leur remplacement.*** A ce sujet, elle se réfère à la brochure « *Les châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort* », éditée récemment par la Direction des Monuments et des Sites de la Région bruxelloise (collection *L'Art dans la rue*).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président