

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

V/Réf : 150M/07
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2050/s.435
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Malines, 19. Ancien débit de vin « Au Pichet ».
Surhaussement et transformation en logements et en commerce. Demande de permis
d'urbanisme.
(Dossier traité par : A. Duchatel)

En réponse à votre lettre du 8 mai 2008 sous référence, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 28 mai 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble d'angle situé dans la zone de protection de l'ancien cinéma *Variétés*, sis au n°25 de la même rue et classé comme monument. Il est dû à l'architecte F.-J. De Smedt (1949) et est inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental. Il s'agit d'un ancien débit de vin dénommé « Au Pichet » possédant un salon de dégustation au rez-de-chaussée et des caves à vin aux étages. Sa façade est très caractéristique en raison de son angle arrondi et surtout de l'absence de baies au-delà du 1^{er} étage, les niveaux supérieurs étant destinés exclusivement au stockage.

Le projet prévoit la transformation de l'immeuble en vue de réaffecter les étages en logement (2 studios et 1 duplex) et d'installer un établissement Horeca au rez-de-chaussée. Si le rez, dans sa configuration actuelle, se prête particulièrement bien à cette reconversion, la nouvelle utilisation des étages nécessitera, par contre, le percement de nouvelles baies en façade pour procurer de la lumière naturelle aux futurs logements. Le projet prévoit également l'ajout d'un étage supplémentaire pour permettre d'aménager un duplex à partir du 3^{ème} étage et, secondairement, d'abriter des techniques.

En remarque préalable, **la Commission regrette que le bâtiment ne soit pas davantage documenté. Il s'agit, en effet, d'un immeuble particulièrement typé dans sa fonction dont Bruxelles compte très peu d'exemplaires comparables. La force d'expression que lui confère sa façade aveugle positionnée sur un angle est remarquable et son intérêt patrimonial et architectural ne fait aucun doute.**

Or, l'affectation en logement des étages compromet malheureusement le maintien de cette caractéristique typologique essentielle du bâtiment : sa façade opaque. La Commission estime, par conséquent, qu'une documentation plus complète devrait être fournie sur le bâtiment pour mieux évaluer son intérêt patrimonial.

Bien qu'il semble, à première vue, assez difficile de réaffecter le bâtiment sans recourir au percement de baies aux étages, **d'autres affectations que le logement, susceptibles de permettre la conservation de la façade semblent possibles** (stockage, salle de spectacle, etc.) et devraient également faire l'objet d'une réflexion plus poussée.

Cela étant, la Commission constate que le projet actuel, bien qu'il entame la façade aveugle, envisage le percement des nouvelles baies de manière assez subtile dans le rythme et les dimensions des ouvertures, excepté pour ce qui concerne les petites fenêtres latérales qui sont trop nombreuses et qui « minent » un peu trop la paroi aveugle. Afin de ne pas faire disparaître totalement les caractéristiques originelles de la façade, **il conviendrait donc de réduire le nombre de ces petites baies pour garder de plus grands pans de murs opaques.**

La Commission attire également l'attention sur les difficultés de mise en œuvre que représente le percement de ces baies et le placement de nouveaux linteaux, etc. dans ce mur de brique totalement homogène et partiellement arrondi. **Elle demande que cette mise en œuvre soit renseignée et soit exécutée avec soin par un entrepreneur expérimenté.**

Enfin, **la Commission est défavorable à l'ajout du nouvel étage en toiture et à l'aménagement d'une terrasse avec garde-corps en lisière du toit.** Outre que les matériaux et l'expression de cet étage sont incompatibles avec la typologie du bâtiment, la Commission observe que la nouvelle superstructure crée un problème de raccord évident avec la toiture à bâtière du bâtiment mitoyen situé au n°21 de la rue de Malines.

Elle constate, par ailleurs, que l'immeuble, tel qu'il est composé, se prête davantage à l'aménagement de 3 studios identiques et n'appelle pas l'aménagement d'un duplex. La Commission demande, par conséquent, de revoir le programme dans ce sens et de renoncer à l'aménagement de ce nouvel étage. Un cabanon technique pourra prendre place en toiture mais, le plus réduit possible en volume et situé le plus en retrait possible par rapport à la façade.

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