

Ville de Bruxelles
M. De Saeger
Département Urbanisme
Plan et autorisations
Centre administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf : 56H/07
N/Réf. : GM/BXL2.2107/s.454
Annexe : 1dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Haute 115-117. réunifier deux maisons pour l'aménagement d'un commerce et trois logements. Avis de la CRMS.
Dossier traité par Mme I. Tratsaert.

En réponse à votre lettre du 20 mars 2009, réceptionnée le 23 mars, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 1^e avril 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur le réaménagement de deux maisons néoclassiques faisant partie d'un ensemble de trois maisons conçu par l'architecte P.J. Peeters en 1835. Elles sont situées dans la zone de protection de la *Pâtisserie de la Chapelle* (rue Haute 146). L'ensemble de ces trois maisons est également mitoyen aux vestiges des dépendances d'une ancienne maison de Refuge située dans la cour des n°109-113. Ces vestiges sont, par ailleurs, visibles dans la cour du n°115 (traces de deux anciens arcs). Dans le passé, la maison arrière du n°115 était d'ailleurs accessible depuis la cour du n°113. **La Commission attire, dès lors, l'attention du demandeur et de la Ville sur le fait que le projet est situé dans un lieu présentant d'importants vestiges archéologiques.** Les maisons concernées ont, par ailleurs, des anciennes caves voûtées, situées perpendiculairement au mitoyen et sous la deuxième pièce. La Commission demande de conserver soigneusement ces anciens vestiges. Elle estime, en outre, qu'une étude historique plus poussée aurait pu être menée afin de mieux documenter les lieux. Celle-ci pourrait encore être prise en charge par la Cellule du Patrimoine historique de la Ville.

En 2008, une première demande de permis d'urbanisme pour le réaménagement des deux maisons avait reçu un avis défavorable de la Commission de concertation de la Ville de Bruxelles. La CRMS n'avait pas été interrogée sur cette demande, mais a reçu une copie du rapport que la Commission de concertation avait dressé à cette occasion (01/04/2008). Elle constate que le nouveau projet ne répond que partiellement aux remarques formulées par la Commission de concertation.

Le nouveau projet prévoit de réaménager l'ensemble du rez-de-chaussée, y compris la totalité de la maison arrière en commerce. En outre, une nouvelle liaison vitrée serait créée entre le rez-de-chaussée du n°117 et celui de la maison arrière. Aux étages des maisons à rue, trois logements seraient aménagés (dont 1 duplex) traversant le mitoyen.

La CRMS émet les remarques suivantes sur le projet :

Façades et toitures:

- Les vitrines existantes seraient remplacées par des nouvelles vitrines alignées sur les baies des étages. Une nouvelle entrée, desservant aussi bien le commerce que les logements, serait aménagée dans la travée de droite du n°115 ; elle serait fermée d'une grille. La CRMS ne s'oppose pas à l'aménagement des nouvelles vitrines reprenant le rythme des baies supérieures. **Elle ne peut toutefois souscrire à l'aménagement d'une seule entrée pour l'ensemble des deux maisons. Elle demande de créer un accès séparé au commerce dans le n°117.** En outre, elle estime que l'entrée aux logements ne devrait pas être fermée par une grille mais par **une porte en bois pleine** (éventuellement munie d'une imposte vitrée). La Commission estime, par ailleurs, que les divisions des châssis des nouvelles vitrines pourraient être améliorées.
- L'entièreté de la façade (l'enduit, les châssis, la corniche, etc.) serait peinte en gris foncé. La Commission ne peut pas souscrire à cette intervention qui n'est pas compatible avec l'architecture néoclassique. **Elle préconise des lors l'utilisation de teintes claires (« pierre de France ») pour l'ensemble des façades et des menuiseries**, ce qui doit également assurer la cohérence avec la troisième maison (n°119) de cet ensemble qui ne fait pas partie du présent projet.
- La Commission ne s'oppose pas à l'installation de nouvelles lucarnes en toiture mais demande toutefois de veiller à leur mise en oeuvre soignée. Elle demande aussi de limiter au maximum le nombre et les dimensions des nouveaux vélux.

Intérieurs :

- Selon les plans, la configuration des caves existantes ne serait pas modifiée, ce qui est positif. La Commission constate toutefois qu'il est prévu de créer un vide sur la partie arrière de la cave dans le nouveau passage vitrée. **Elle s'oppose fermement à cette intervention qui suppose la destruction de la voûte et demande de conserver les caves existantes telles quelles.**
- Au niveau du rez-de-chaussée, la séparation entre les deux fonctions (commerce et hall d'entrée des logements) n'est pas clairement définie. On ne comprend pas non plus qui utiliserait la cour. La Commission estime qu'il serait très dommage que les habitants ne puissent pas en profiter. Dans ce cadre, l'aménagement de la maison arrière en un petit logement (tel que préconisée par la Commission de concertation en son rapport du 01/04/08) serait préférable, tout comme le dégagement de l'ensemble de la cour et son aménagement en jardin intérieur.
- Pour ce qui concerne la nouvelle liaison vitrée entre la façade arrière du n°117 et la maison arrière, la CRMS ne pourrait en accepter le principe que pour autant que cet élément n'ait aucun d'impact sur les caves et à condition que la Ville accepte l'affectation en commerce de l'ensemble du rez-de-chaussée (y compris le bâtiment arrière - cf. supra), ce que la Commission n'encourage pas. Dans ce cas, la Commission préconiserait de prévoir une structure couverte très légère, ouverte du côté de la cour.

- L'aménagement des étages en trois logements traversant le mitoyen nécessite de percer le mitoyen à plusieurs endroits ainsi que de supprimer une des cages d'escalier d'origine (?) (celle du n°117). De manière générale la CRMS, n'encourage pas ce type d'aménagement qui enlève à ces maisons une certaine flexibilité dans leur utilisation. Toutefois, dans le cas précis et considérant les dimensions réduites des maisons, elle pourrait accepter de déroger à ce principe, à condition de préserver au maximum les structures et les autres éléments anciens encore en place. La Commission s'interroge, enfin, sur la nécessité d'installer deux nouveaux escaliers (implantés l'un à côté de l'autre) pour desservir la mezzanine du duplex. Elle demande de se limiter à un escalier. En aucun cas, ce duplex pourra être divisé ultérieurement en deux logements séparés.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. A.A.T.L. – DMS (S. Valcke) et DU (Fr. Timmermans).