

Ville de Bruxelles
M. G. Michiels, Directeur
Département Urbanisme
Plan et autorisations
Centre administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf : 117M/10
N/Réf. : GM/BXL2.2237/s.499
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Madeleine, 13. Aménagement en 27 logements, ajout de balcons et de terrasses, modification de la façade avant (régularisation). Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.

Dossier traité par A/ Coupleur .

En réponse à votre lettre du 4 avril 2011, réceptionnée le 8 avril, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 27 avril 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la régularisation de différents travaux réalisés à l'immeuble sous rubrique situé dans la zone de protection de la Grand-Place (zone tampon Unesco) ainsi que de la chapelle de la Madeleine.

Bien que la demande de régularisation porte également sur le réaménagement intérieur de l'immeuble en 27 logements, la CRMS constate que les plans fournis de la situation existante sont identiques à ceux de la situation projetée. En outre, les intérieurs ne sont pas documentés. Dès lors, la Commission ne peut se prononcer sur la pertinence des travaux réalisés à l'intérieur de l'immeuble.

Pour ce qui concerne les travaux en façades et toitures, la demande porte sur :

- La démolition de balcons en façade arrière. Il s'agit de deux structures en bois allant du rez-de-chaussée au 7^e étage qui ont été placées contre la façade arrière pour équiper les logements de petits balcons. ***Considérant qu'il s'agit de dispositifs très encombrants ne mettant pas en valeur les façades arrière ni l'intérieur de l'îlot, la CRMS encourage leur démolition, comme prévu.***

- La régularisation de 4 terrasses en toiture.

La Commission s'oppose à la régularisation de la terrasse en façade avant, qui est très visible depuis l'espace public (notamment le garde-corps placé à ras de la toiture). Etant donné que le logement qui a été aménagé dans la partie droite du 7^e étage compte déjà 3 terrasses (toutes réalisées en infraction), elle estime que la suppression de la terrasse avant ne porterait pas atteinte à la qualité du logement. **Pour ce qui concerne la terrasse arrière, la CRMS pourrait souscrire à sa régularisation pour autant que le garde corps soit placé en retrait.** Elle demande par ailleurs à la Ville de Bruxelles de vérifier si cette terrasse est réglementaire par rapport aux prescriptions urbanistiques en vigueur (vues directes). Si ce n'est pas le cas, son aménagement devrait être revu pour être en règle. Il en va de même pour la terrasse en intérieur d'îlot qui jouxte la 2^e chambre (côté gauche).

Pour ce qui concerne la terrasse qui a été aménagé autour du séjour de l'appartement de droite du 7^e étage, la CMRS ne peut souscrire au fait que les problèmes de vues directes soient réglés par des dispositifs peu qualitatifs (écran en bambou). Elle demande de revoir l'aménagement de la terrasse de manière à répondre aux prescriptions urbanistiques sans devoir ajouter ce type d'éléments (placer les garde corps plus en retrait). En outre, la Commission s'interroge sur le volume du séjour (volume vitrée type véranda) : s'agit-il d'une annexe récente qui a déjà fait l'objet d'un permis d'urbanisme ? Dans le cas contraire, **la CRMS ne souscrit pas à la régularisation de ce volume encombrant** placé sur un immeuble qui est déjà totalement hors gabarit par rapport au bâti environnant.

La Commission constate, en outre, qu'au 6^e étage, situé en recul par rapport aux étages inférieurs, une terrasse a également été aménagée. La Commission s'interroge sur le statut de cette terrasse : a-t-elle fait l'objet d'un permis? En tout état de cause le garde corps ainsi que les tentes solaires qui ont été placés sont très encombrants et très visibles depuis l'espace public. La CRMS demande de prendre les mesures adéquates pour améliorer cette situation (enlèvement des tentes solaires, placement de garde-corps plus discrets et situés plus en retrait).

Enfin, le projet propose de restituer le revêtement d'origine de la façade au rez-de-chaussée en remplaçant l'enduit de teinte jaune par du marbre identique à celui d'origine. Si la CRMS encourage cette intervention, elle demande de mieux la documenter sur base de documents historiques et de soigner la mise en œuvre du nouveau revêtement.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

A. de SAN
Président f.f.