

Ville de Bruxelles  
Urbanisme – Plans et  
Autorisations  
M. G. Michiels, Directeur  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

N/Réf. : Gm/BXL2.609/s.509  
V/Réf : 28S/11  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Place Sainte-Catherine, 1-2 / Rue de Flandre, 5. Transformation lourde, extension d'un restaurant et aménagement de logements.

En réponse à votre lettre du 03/10/2011, reçue le 11/10/2011, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 19/10/2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis **un avis défavorable car le projet est hors d'échelle et inapproprié à son contexte urbanistique et patrimonial.**

La demande porte sur la reconstruction de la maison située rue de Flandre n° 5 pour créer une extension au restaurant « I Latini » qui occupe déjà deux immeubles de la place Sainte-Catherine ainsi que des logements. Ceux-ci se développeraient aux étages du nouvel immeuble et ceux de l'immeuble situé au n°1-2 de la place. La parcelle est située dans la zone de protection de plusieurs immeubles classés (place Sainte-Catherine, 26-42 et rue de Flandre 3 et 8).

Pour différentes raisons, la Commission émet un avis défavorable sur le projet :

- le nouvel immeuble dérogerait sur plusieurs points aux règlements urbanistiques en vigueur, notamment pour ce qui concerne sa hauteur. Il dépasserait, en effet, la maison classée située au n°3 de presque 4 m et serait même plus haut que son voisin de droite qui présente déjà un gabarit plus élevé. **Cette dérogation serait totalement inacceptable dans le contexte urbanistique existant.** Si la CRMS ne s'oppose pas à l'ajout d'une toiture à bâtière, celle-ci devrait être réalisée dans le respect strict des prescriptions urbanistiques.
- **La nouvelle façade projetée rue de Flandre serait totalement incongrue et hors contexte** : sa division en une partie couverte de zinc et une partie percées de grandes baies disproportionnées, callées contre le mitoyen de gauche, n'est pas acceptable et serait perturbant pour la lecture de la maison classé et le tissu urbain de la rue de Flandre. Si la façade existante ne présente pas d'intérêt particulier, sa transformation devrait être menée dans un objectif d'une **plus grande intégration dans la rue**

(dimensions de baies raisonnable, équilibre entre parties pleines et vides de la façade). La vitrine du rez-de-chaussée devrait être traitée de manière à tenir compte des recommandations que la Ville de Bruxelles émet généralement dans le centre historique (allège en dur, entrée latérale, matériaux de qualités). en tout état de cause, **le placement d'une grille au rez-de-chaussée ne peut être autorisé.** La Commission préconise **l'utilisation de matériaux nobles et durables qui sont adapté au contexte historique, tant pour les menuiseries extérieures que pour le parement** (par ex. menuiseries en bois, enduit traditionnel peint dans une teinte claire).

- L'extension à l'arrière de l'immeuble n'est pas acceptable en raison des dérogations urbanistique que cela nécessité et vue la très grande densité que présente déjà l'intérieur de l'îlot.

Enfin, la Commission s'interroge sur l'ampleur des travaux projetés qui risquent d'être perturbant pour la maison voisine classée et pour le quartier en général. **Elle préconise de procéder à une rénovation plus douce de la maison existante tout en cherchant de mieux l'intégrer dans la rue (au niveau de la façade) et en récupérant au maximum les structures existantes.**

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M. – L. ROGGEMANS  
Présidente

.c. .