

VILLE DE BRUXELLES  
M. G. MICHIELS  
Département Urbanisme  
Plans et autorisations  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

Bruxelles, le

V/Réf. : 32s/2013  
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.1977/s.548  
Annexe : 1 dossier comprenant 6 plans

Monsieur,

**Objet : BRUXELLES. Avenue de Stalingrad, 60. Demande de permis d'urbanisme portant sur la réaffectation du rez-de-chaussée et des caves en restaurant. Demande d'avis de la Commission de concertation.**

*Dossier traité par O. Bouchenak*

En réponse à votre courrier du 16 décembre 2013 sous référence, réceptionné le 23 décembre dernier, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** formulées par la CRMS en sa séance du 15 janvier 2014, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la maison de maître située au 60 avenue de Stalingrad, comprise dans la zone de protection de la maison Jamaer mitoyenne, classée comme monument. Elle vise la réaffectation du rez-de-chaussée et des sous-sols en restaurant et porte sur la régularisation de balcons et de l'extension du 1<sup>er</sup> étage, réalisés il y a quelques années en façade arrière.

***Sur le plan patrimonial, rien ne s'oppose à la réaffectation des niveaux inférieurs en restaurant pour autant que la nouvelle utilisation respecte les volumes existants et les remarquables décors intérieurs. Lors de la visite sur place par la CRMS, il s'est avéré que des restaurations ponctuelles s'imposaient, notamment des plafonds moulurés. Celles-ci devront être réalisées selon les règles de l'art par un restaurateur agréé.***

Pour ce qui concerne les autres volets de la demande, la Commission rappelle que le dossier est en cours depuis plusieurs années. Son cheminement se résume comme suit :

- 2006 demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation en logements et bureaux, notamment par la réalisation d'une extension en façade arrière,
- 27/07/2007 avis favorable sous réserve de la CRMS,
- 30/01/2008 permis délivré par la Ville de Bruxelles,
- 2009- ... réalisation des travaux non conformes au permis ; l'extension en façade arrière n'est pas implantée du côté droit comme autorisé, mais elle se réalise sur les travées centrales, au détriment de la belle coupole mauresque qui disparaît ; des balcons sont ancrés dans le mitoyen avec le n° 62,
- 19/09/2012 procès-verbal de constatation dressé par la DMS portant sur les dégâts intervenus à l'intérieur de la maison Jamaer (n° 62) mitoyenne au bien concerné,
- 09/10/2012 procès-verbal dressé par la Ville,
- 24/05/2013 permis d'urbanisme de régularisation : les plans du permis prévoient explicitement l'enlèvement des balcons ainsi que du volume ajouté au 1<sup>er</sup> étage,
- 09/06/2013 introduction de la présente demande de permis d'urbanisme visant à conserver et à régulariser les susdits éléments.

Bien qu'il soit positif que la maison, qui se trouvait en 2006 dans un état de délabrement avancé, ait été sauvée, il est regrettable que les travaux menés en infraction soient intervenus de manière aussi violente sur le remarquable intérieur mauresque, qui constituait un des derniers exemples de cette typologie à Bruxelles. Le placement de châssis en PVC en façade avant n'a pas non plus contribué à la mise en valeur du bien et il est dommage que cette intervention, également effectuée sans autorisation préalable, soit aujourd'hui régularisée. Dès que l'occasion se présente, cette situation devrait être améliorée car elle est peu valorisante tant pour la maison en question que par rapport à son contexte, en particulier la maison Jamaer classée.

Enfin, la présente demande est concomitante à la procédure de régularisation menée dans le cadre du procès-verbal d'infraction dressé par la DMS en septembre 2012. Pour rappel, celui-ci concernait des transformations illicites effectuées en façade arrière et ayant causé des dégâts à la maison Jamaer (voir ci-dessus). ***La CRMS demande de respecter toutes les mesures qui seront imposées dans ce cadre au propriétaire du bien à propos des balcons et de l'annexe du 1<sup>er</sup> étage.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. : SPRB-DMS : T. Wauters, directeur f.f. et par mail : P. Piereuse, S. Valcke, H. Lelièvre, N. De Saeger.  
SPRB-DU : F. Timmermans, et par mail : B. Annegarn.