

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
*Monsieur G. MICHIELS, Directeur*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf : F373/2014  
N/Réf. : GM :BXL2.2459/s.565  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Flandre, 7. Réaménagement d'un commerce avec atelier et bureaux et d'un logement ; ajout d'une terrasse superposée à la toiture ; construction d'un 2<sup>e</sup> niveau sur la cour. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Dossier traité par : Mme M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 12/01/2015, en référence, reçue le 26/01/2015, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 04/02/2015.

La demande porte sur le réaménagement et l'extension d'un ensemble composé d'une maison étroite de deux étages, remontant au XVII<sup>e</sup> siècle, ainsi que de son arrière bâtiment. L'ensemble est compris dans la zone de protection de la maison située au n°3 de la rue de Flandre et repris à l'inventaire du patrimoine architectural du Pentagone.

L'ensemble comprend aujourd'hui 3 logements ainsi qu'un commerce au rez-de-chaussée. La parcelle est déjà entièrement construite au rez-de-chaussée (couverture de l'ancienne cour).

Le projet prévoit le réaménagement de la maison et de son arrière bâtiment pour y réaliser le programme suivant :

- un commerce se développant sur l'entièreté du rez-de-chaussée ;
- des bureaux et un atelier liés au commerce se développant au 1<sup>e</sup> étage de la maison arrière et du nouveau volume à construire au-dessus de la cour, ainsi qu'au 2<sup>e</sup> étage de la maison arrière ;
- des espaces communs au 1<sup>e</sup> étage de la maison avant (cuisine et salle à manger partagées par les utilisateurs du commerce et les habitants du logement de fonction) ;
- le salon, la chambre et la salle de bain du logement de fonction au 2<sup>e</sup> étage de la maison avant ;
- une nouvelle terrasse pour le logement, édifiée sur pilotis au-dessus de la toiture existante (en bâtière) de la maison avant.

Les principales interventions prévues pour réaliser ce programme sont :

- la construction complète de la cour sur deux niveaux ;
- la construction d'une nouvelle structure métallique au-dessus du faîte de la toiture de la maison avant, pour l'aménagement d'une terrasse (« tapis volant ») ainsi que le prolongement de l'escalier en colimaçon existant à travers les combles, pour accéder à la terrasse.
- la remplacement de la devanture en façade avant.

De manière générale, la CRMS estime que **le programme est trop ambitieux et que sa réalisation nécessiterait des interventions trop lourdes sur le bâti ancien**. Dans ce cadre, elle regrette que le bâti existant n'ait pas été documenté davantage, car il s'agit d'un ensemble historique qui mériterait d'être traité avec la plus grande prudence.

Le projet maintiendrait la construction de la cour tout en l'augmentant d'un niveau. La Commission estime qu'il s'agit d'une proposition inacceptable qui contribuerait à une densification trop importante de l'intérieur de l'îlot. **Au lieu de construire un 2<sup>e</sup> niveau sur la cour, il conviendrait, au contraire, de dégager cet espace (ou, au minimum, une partie) pour répondre aux conditions du bon aménagement des lieux et pour dé-densifier l'intérieur de l'îlot**. Le projet et le programme prévus devraient être revus à la baisse pour pouvoir répondre à cette demande. Le dégagement de la cour permettrait, en outre, de conserver davantage les façades arrière et leur typologie ancienne caractéristique, ce qui n'est pas le cas dans le projet.

En ce qui concerne la terrasse qu'on souhaite superposer à la toiture existante, **la CRMS s'y oppose fermement** : il s'agirait d'un élément **totalemt étranger à la typologie de la maison existante et de sa toiture, mais également au tissu urbain historique dans lequel la maison s'inscrit**. Ce dispositif fantaisiste **risque, par ailleurs, d'être très visible depuis l'espace public (notamment depuis l'angle avec le Vieux Marché aux Grains)**. En outre, sa construction pourrait mettre en péril la stabilité et la bonne conservation de la toiture en prenant appui dans les chenaux. La CRMS demande donc de renoncer à ce dispositif. Le dégagement (partiel) de la cour pourrait créer une alternative beaucoup plus valorisante pour répondre au souhait de disposer d'un espace privatif en plein air pour les occupants de la maison.

Enfin, la CRMS **regrette que les châssis existants en PVC de la façade avant soient conservés**. Elle encourage le maître de l'ouvrage à les remplacer par des modèles traditionnels en bois, s'inscrivant davantage dans l'architecture de la maison. En ce qui concerne la nouvelle vitrine, elle préconise d'en soigner les détails (profils fins et élégants) et d'utiliser des matériaux nobles et durables.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à :

- A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : Mme B. Annegarn ;
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail) ;
- M. Th. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation (par mail).