

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

V/Réf : P7/2015
N/Réf. : GM/BXL-2.2506/s.574
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Princes, 16. Transformation et changement d'utilisation ; placement d'une lucarne. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : O. Bouchenak)

En réponse à votre lettre du 29/07/2015, en référence, reçue le 31/07/2015, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 19/08/2015.

La demande porte sur une maison néoclassique construite en 1819-22 qui est située dans la zone de protection du Théâtre de la Monnaie (en vis-à-vis de la façade latérale du monument). Actuellement, la maison comprend un logement aux étages et un café au rez-de-chaussée. Le projet prévoit le réaménagement de la maison en trois logements (deux logements situés aux 1^e et 2^e étages et un duplex dans les combles) ainsi qu'un restaurant au rez-de-chaussée.

Les principaux travaux projetés pour réaliser ce programme sont la construction, en toiture avant, d'une grande lucarne sur deux niveaux avec une hauteur de 4m80, implantée en retrait par rapport à la corniche pour réaliser une petite terrasse. Sous la corniche, on prévoit, en outre, le percement d'une petite baie de fenêtre pour augmenter l'éclairage naturel.

Le remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC a déjà été réalisé en infraction. La devanture de l'établissement horeca du rez-de-chaussée serait également modifiée.

Avis de la CRMS

De manière générale, ***les interventions prévues ne constitueraient pas une amélioration par rapport à la situation existante et porteraient atteinte à la cohérence de l'alignement des façades qui longent le Théâtre de la Monnaie classé.***

La lucarne projetée sur deux niveaux serait un élément totalement incongru par rapport à l'architecture néoclassique de la maison. ***Dès lors, la CRMS s'oppose fermement à la réalisation de ce dispositif tout comme au percement d'une nouvelle baie de fenêtre sous la corniche.***

La Commission constate, en outre, que ***le duplex prévu dans les combles présenterait des qualités d'habitabilité peu satisfaisantes*** et dérogerait aux normes imposées par le RRU.

De manière générale, elle estime que la création de nouveaux logements dans le centre-ville constitue une démarche positive qu'il convient d'encourager pour autant que la qualité des habitations soit assurée, ce qui ne serait pas le cas ici. La CRMS estime que, dans le cas présent, une densification

du programme semble cependant possible, non pas comme le prévoit le projet, mais **en surhaussant la maison, qui présente un gabarit plus bas que les maisons voisines, d'un « vrai » étage** (à savoir un étage situé au-dessus de la corniche existante et dans le plan de la façade existante). Ce type de surhaussement, fréquemment construit dans le cas de maisons néoclassiques, permettrait d'augmenter de manière plus significative la surface habitable de la maison tout en respectant ses caractéristiques néoclassiques ainsi que la cohérence de la rue des Princes. Il conviendrait, dans ce cas, de traiter le surhaussement dans l'esprit néoclassique du reste de la façade (façade enduite, équilibre des parties pleines et vides, hiérarchie et rythme des baies).

En ce qui concerne les autres travaux évoqués dans la demande, la régularisation du remplacement des châssis en bois (d'origine ?) par des châssis en PVC ne peut être admise. La CRMS plaide pour la restitution des châssis en bois présentant des divisions et des profils traditionnels.

Enfin, la CRMS s'interroge sur la transformation de la devanture qui est très peu documentée dans le dossier. **En tout état de cause, le placement en recul de la porte d'entrée du restaurant, comme indiqué sur le plan, ne peut être admis. De manière générale, la Commission demande d'utiliser pour la devanture des matériaux de qualité et d'en soigner la mise en œuvre. Si une nouvelle enseigne était prévue, celle-ci devrait strictement respecter le RRU.**

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL
Vice-président

Copies à :

- B.D.U. – D.M.S. : Mme S. Valcke ;
- B.D.U. – 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).