

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de M. G. MICHIELS
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf : A91/2013
N/Réf. : JMB/BXL-2.2437/s.575
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Alexiens, 75.
Transformation et rénovation (régularisation).
(Dossier traité par Mme Magali Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 14/03, sous référence, reçue le 16/03/2016, votre demande a été portée à l'ordre du jour de la séance de la CRMS du 31/03/2016.

La demande concerne une maison de format moyen (quatre niveaux hors sol sur trois travées et deux pièces de profondeur + annexe au rez-de-chaussée) de style néoclassique avec devanture commerciale traditionnelle conservée mais avec un noyau original plus ancien. Le bien est situé dans les zones de protection des biens situés rue des Alexiens 55 et rue d'Accolay 15-17.

La rue des Alexiens fut tracée au XIVe siècle sur l'emprise de l'ancien fossé de la première enceinte. La partie haute de la rue forme un des quatre côtés de la place de Dinant. La rue compte encore plusieurs maisons à noyau ancien, mises au goût du jour en style néoclassique, peut-être dès la fin du XVIIIe siècle.

La demande vise un projet de rénovation et de transformation : affectation en restaurant sur deux niveaux (rez-de-chaussée et premier étage) et logement sur deux niveaux (second étage et combles). Elle implique :

- la couverture de la cour au rez-de-chaussée;
- l'aménagement d'une terrasse au premier étage avec rehausse des murs mitoyens au moyen de bardage;
- la remise en état de la façade arrière avec le placement d'un crépi en blanc;
- l'aménagement d'un duplex de deux chambres au second étage et combles;
- l'aménagement de la cour/jardin sur la parcelle arrière jouxtant le n°75;
- le placement d'une grille avec porte afin de délimiter cet espace.

Pour ce qui est des menuiseries extérieures, la demande implique :

- le remplacement des châssis aux étages en façade avant par des châssis en chêne reprenant les divisions et les profils des châssis existants, hormis au second étage où les petits bois sont supprimés;

- le remplacement de la grande baie du rez-de-chaussée par un nouveau châssis à guillotine en bois avec le maintien des boiseries qui l'entourent;
- le remplacement des menuiseries en façade arrière par de nouvelles en bois avec de nouvelles divisions.

Une visite sur place a montré que les travaux sont déjà réalisés en partie avec une série de différences par rapport à la demande, apparemment introduite en 2013. En effet :

- les châssis aux étages en façade avant sont en PVC imitation chêne naturel et non en bois;
- la façade arrière est finie au moyen de briques de parement et non crépie;
- les châssis en façade arrière sont en PVC couleur anthracite;
- le lieu est plutôt utilisé comme bar que comme restaurant;
- le logement prévu au second étage et combles sert plutôt de bureau;
- la cour n'est pas aménagée.

Afin d'essayer d'améliorer un tant soit peu ce qui a été réalisé sans permis et au regard de la demande officielle, la CRMS propose :

- le remplacement des châssis en PVC imitation chêne par des châssis en chêne, conformément à la demande de PU, avec respect des divisions et proportions, en particulier pour le nouveau châssis à guillotine de la devanture et les fenêtres du deuxième étage en façade avant;
- la mise en peinture de l'ensemble des menuiseries dans un ton coordonné (porte, châssis de fenêtres et encadrement de vitrine, corniche).

Par ailleurs, le bien gagnerait en valeur patrimoniale si la façade avant était réendueite pour lui rendre un aspect décent et en phase non seulement avec son propre style mais également avec le contexte global de la rue.

La CRMS ne se prononce pas sur les aspects de la demande qui relèvent du RRU et du Code civil.

Le cas échéant, la DMS proposera en Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi à donner à ces conditions.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - S.P.R.B. - D.M.S. : Mme S. Valcke
- S.P.R.B. - D.U. : Mme B. Annegarn
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme (par mail)
- Commission de concertation (par mail)