

VILLE DE BRUXELLES
M. Th. VAN RO
Conseiller
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles
Bruxelles, le

V/Réf. : M1118/2015
N/Réf. : AVL/ah/BXL-2.2537/s.589
Annexe : 1 dossier

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Minimes, 17. Demande de permis d'urbanisme visant la régularisation du changement d'affectation d'une partie du rez-de-chaussée ainsi que de travaux effectués en façade avant et à l'intérieur du bien. Demande d'avis de la Commission de Concertation.

Dossier traité par W. Van Asch / O. Bouchenak

En réponse à votre courrier du 1^{er} juin 2016 sous référence, réceptionné le 3 juin dernier, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par la CRMS en sa séance du 22 juin, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la maison sise 17 rue des Minimes. Elle est comprise dans la zone de protection de l'ancien fourreur Mallien situé 40 place du Grand Sablon ainsi qu'en ZICHEE au PRAS. Le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine monumental de Belgique.

Il s'agit d'une maison perpendiculaire de type traditionnel construite au XVII^e siècle, dont la façade a été transformée au XIX^e siècle en style néoclassique. A cette occasion, l'ancien pignon a été remplacé par un 4^e niveau bas. L'enduit clair qui recouvrait cette nouvelle façade à l'époque néoclassique a été décapée à une date récente (dans les années 1970 selon les photographies jointes au dossier).

La demande vise la régularisation du changement d'affectation partiel du rez-de-chaussée ainsi que de travaux effectués en façades et à l'intérieur du bien. Elle fait suite au procès-verbal dressé en 2012 par la Ville de Bruxelles, qui adopte comme situation de droit les plans du permis de bâtir de 1938. Le dossier concerne :

- . la modification de la façade avant du rez-de-chaussée (décapage de l'enduit, modification de la devanture commerciale et de l'entrée) ainsi que de la façade arrière,
- . la fermeture de la petite cour arrière,
- . la modification de la circulation verticale entre le rez-de-chaussée et les étages,
- . la modification de destination de la partie arrière du rez-de-chaussée d'atelier en commerce (galerie d'art).

Au niveau des combles, la charpente ancienne a été partiellement remplacée. Ces travaux ont été effectués selon les règles de l'art.

Avis de la CRMS

Sur le plan patrimonial, les transformations de la devanture et de l'entrée n'appellent pas de remarques particulières. Cette partie de la demande pourrait donc être régularisée à condition toutefois de restituer aux étages leur enduit à la chaux, conformément à l'état attesté du début du XX^e siècle. Pour restituer l'intérêt architectural de la maison et afin de renforcer la cohérence d'ensemble du front bâti, l'enduit devrait être peint dans un ton clair sur l'ensemble de la façade, conformément à la typologie néoclassique (il s'agit par ailleurs d'une exigence reprise dans le PPAS Samaritaine-Chandelier). Le fait que le rez-de-chaussée commercial et les étages appartiennent à des propriétaires différents ne devrait pas empêcher de remplir cette condition.

Les modifications intervenues à l'intérieur de la maison n'ont pas d'impact sur le bien protégé situé à proximité directe en n'en modifiant pas le contexte. Ils relèvent d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial.

En revanche, la fermeture complète de la cour arrière ne semble pas régularisable puisque cette densification excessive de l'intérieur d'îlot est préjudiciable aux conditions d'occupation du bien et donc à sa bonne conservation sur le long terme.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : S. Valcke
BDU-DU : B. Annegarn
VILLE DE BRUXELLES : Gestionnaire du dossier (par mail -
M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail - geoffroy.coomans@brucity.be)
Commission de concertation, M. Thomas Van Ro, secrétaire (par mail - thomas.vanro@brucity.be)