



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Ville de Bruxelles**  
**Département Urbanisme**  
**Section Autorisations**  
Madame Vanessa MOSQUERA  
Boulevard Anspach, 6  
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf.: (corr. :M.-L. Cartal ) B616/2018

N/Réf. : AA/BDG/BXL22238\_630\_Borgval\_15-17

Bruxelles, le

Annexe :

**Objet : BRUXELLES. Borgval, 15-17**

**Demande de permis d'urbanisme portant sur le réaménagement d'un hôtel - Avis de la CRMS**

Madame,

En réponse à votre courrier du 21/11/2018, reçu le 23/11/2018, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** formulé par notre Assemblée en sa séance du 05/12/2018.

Contexte

Le bien jouxte l'ancien cinéma Pathé Palace et est situé dans sa zone légale de protection. Il est également repris en ZICHEE au PRAS. Le bien est également repris à l'Inventaire du Patrimoine monumental. Il s'agit d'un « immeuble néo-classique de 4 niveaux, et trois travées, dont le permis de bâtir date de 1881. Façade enduite ajourée d'ouvertures rect., celles du 1<sup>er</sup> élément encadrées de pilastres cannelées sous entablement continu à frise de méandres, celles du 2<sup>e</sup> à encadrement à filets et crossettes. Trous de boulin sous la corniche de bois à modillons. Lucarne ajoutée en 1945. Rdc à fonction commerciale dès l'origine, modernisée. » (extr. *Le Patrimoine Monumental de la Belgique*, Bruxelles 1A – Pentagone A-D, 1989, p. 169). La parcelle comprend à l'arrière une petite courrette, partiellement occupée par une annexe.



Perspective depuis la rue Saint-Géry (© CRMS - 2018)



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le bien est mitoyen de deux immeubles plus hauts : à gauche, une des façades du Pathé Palace et, à droite, un immeuble de 4 niveaux également mais plus élevés, sous combles mansardés. Le bâtiment a évolué de la façon suivante : outre l'ajout d'une grande lucarne dans les années 40, les châssis qui semblaient d'origine dans les années 80 (châssis en T, imposte fixe, double ouvrants et traverses) sont remplacés par des doubles ouvrants en PVC blanc, les anciennes portes-fenêtres donnant sur les garde-corps ayant été remplacées par une allège pleine et une fenêtre. La façade, encore peinte en clair en 2006, affiche aujourd'hui une couleur gris anthracite.

#### Analyse de la demande

Le projet consiste en la rénovation et l'extension d'un immeuble de commerce. Actuellement, le rez-de-chaussée accueille un restaurant (sanitaires et caves du restaurant en sous-sol) et les étages abritent des chambres d'hôtel (3 chambres/étage sur niveaux R+1, R+2, R+3 et niveau sous-toiture).

Le rez-de-chaussée garderait son affectation comme restaurant et les étages seraient transformés en appart-hôtels. L'immeuble serait agrandi et surhaussé : la superficie habitable passerait de 399,3m<sup>2</sup> à 595m<sup>2</sup>, deux niveaux étant ajoutés. Il est demandé :

- la rehausse de l'immeuble de deux niveaux : suppression de l'entablement, des trous de boulins et de la corniche, rehausse de la façade d'un niveau, démolition de la toiture à deux versants, nouvelle corniche et rehausse mansardée de deux niveaux, revêtue d'un parement en zinc prépatiné, sous toiture plate ;
- la modification de la devanture/vitrine, la pose d'un auvent vitré, la remise en peinture de la façade dans un ton clair, le remplacement de la porte d'entrée et le remplacement des châssis de fenêtres par du bois, avec imposte fixe et descente de l'allège ;
- l'installation de balcons filants, avec ferronneries anciennes, sur les 4 étages (dont le 4<sup>e</sup> est projeté) en façade avant ;
- dans la courette : le placement d'un ascenseur complètement vitré, en hors-œuvre, la réfection de l'annexe arrière et la pose de niveaux de terrasse en verre opalin dans l'espace laissé libre ;
- à l'intérieur, le remplacement de l'escalier, l'organisation en appart-hôtels avec deux logements 1 chambre par niveau et la possibilité de les relier pour en faire une suite 2 chambres par niveau.

#### Avis

La CRMS émet un avis défavorable sur l'ensemble du projet pour les diverses raisons suivantes.

D'un point de vue urbanistique, la rue est composée d'immeubles aux volumétries hétérogènes et cette maison ne doit pas pour cela s'aligner sur ses voisins. D'un néoclassicisme simple, à la composition équilibrée, le bien n'a nul besoin d'être « hausmannisé » par l'ajout de balcons filants et d'une surhausse mansardée. La maison gagnerait par contre à être remise en valeur par le maintien de son gabarit et de sa physionomie (hauteur de corniche, toiture à deux versants), le remplacement des châssis et la remise en peinture claire. La devanture n'appelle pas non l'installation d'un auvent vitré.

Ensuite, la rehausse et l'occupation de la courette induisent des vues sur les immeubles voisins et posent des questions de sécurité, vu que les appartements arrières n'auraient pas de sortie de secours



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

en cas d'urgence. De plus, la problématique de la viabilité de ces mêmes appartements est soulevée, comme la courette serait fermée par l'ascenseur, l'annexe et les différents niveaux de terrasse, ce qui ne laisserait donc plus la possibilité de ventilation et d'éclairage naturel.

En conclusion, la CRMS confirme son avis défavorable, vu l'ampleur du projet pour le bâtiment existant, le manque de viabilité des espaces arrière et le manque de prise en compte de l'architecture existante.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à : BUP-DMS : S. Valcke, H. Lelièvre