



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

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

V/Réf. : (corr. : M. Desreumaux) M172/2019

N/Réf. : AA/BDG/BXL22714_644_Midi_24

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Rue du Midi, 24

Demande de permis d'urbanisme portant sur l'aménagement de 4 studios aux étages, en remplacement de l'espace commercial au R+1 et du logement familial, modification de la vitrine, accès séparé aux studios, lucarne en toiture avant ▪ **Avis de la CRMS**

Madame,

En réponse à votre courrier du 12/09/2019, reçu le 16/09/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 02/10/2019.

La maison, proche de la Bourse, se situe dans la zone de protection des maisons classées de la Grand-Place, dans la zone tampon Unesco entourant cette dernière, ainsi qu'en ZICHEE.

Contexte et demande



Rue du Midi, 24, 26 et 28 (©CRMS, 2019)

Appartenant à un ensemble de trois maisons néoclassiques construites en 1862, de 2 travées sur 4 niveaux, cette maison a vu, comme ses deux voisines n^{os} 26 et 28, son rez-de-chaussée et son 1^{er} étage complètement modifiés par l'ouverture d'une grande vitrine en 1946 : le rez-de-chaussée est alors relié au 1^{er} étage (en vue d'y étendre le commerce) par un encadrement profilé en pierre blanche formant une large baie rectangulaire sous corniche débordante. Au rez-de-chaussée, la devanture comprend une baie vitrée très sobre, sur petite allège profilée, et une porte d'entrée en retrait, dont le recul a permis le placement de deux étalages de type caisson fermé. Le commerce a pris possession des 2 premiers

1/3



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

niveaux et les étages supérieurs étaient dévolus à un logement unifamilial. Le bâtiment est actuellement inoccupé.



Rue du Midi, 24, détails du volet et du dispositif d'entrée (©CRMS, 2019)

Le projet porte sur la rénovation et la transformation de l'immeuble en vue d'y créer 4 studios aux étages et de conserver l'affectation commerciale au rez-de-chaussée. La demande porte sur :

- la restitution de l'affectation « logement » au 1^{er} étage, la mezzanine en place au niveau du 1^{er} étage verrait donc son plancher refermé jusqu'à la façade;
- l'installation d'un studio par étage. Comme le dernier prendrait place dans les combles, il est également demandé d'installer une grande lucarne en toiture avant;
- afin de garantir un aspect indépendant aux logements, l'accès actuel au commerce serait transformé et prolongé pour distribuer les étages, et la nouvelle vitrine – fermée au moyen de châssis en aluminium thermolaqué blanc - serait ouverte d'un accès direct au commerce (division tripartite de l'ensemble de la vitrine au rez-de-chaussée). Au 1^{er} étage, la grande baie serait maintenue dans sa superficie et également pourvue également de nouveaux châssis. Une allège y serait installée, avec insertion de la nouvelle enseigne du commerce (alu thermolaqué);
- les châssis des étages supérieurs seraient remplacés par de l'aluminium thermolaqué, présentant les mêmes divisions que celles des châssis actuels;
- en façade arrière, les châssis seraient remplacés par du double vitrage (PVC, ton blanc).

Avis

Tout en se réjouissant de voir cette maison rénovée, la CRMS émet les remarques suivantes concernant la demande.

Pour les interventions en façade avant, la CRMS est défavorable à la composition hybride que la réaffectation en logement au 1^{er} étage induit. En effet, la baie actuelle – signalétique d'un commerce –



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

resterait aussi au R+1 mais l'espace intérieur abriterait du logement. L'Assemblée souhaite qu'une option soit clairement prise :

- soit le 1^{er} étage reste affecté au commerce, ce qui permet le maintien de la devanture sur deux niveaux, et le respect de la composition des années 1940 qui caractérise l'enfilade de trois maisons. Malgré le dossier peu détaillé qui accompagne la demande, il semble que la composition de l'actuelle devanture au rez-de-chaussée soit préservée (cf. photos) dans son intégralité avec son accès en retrait et ses petits étalages latéraux. Une rénovation de la devanture de manière qualitative, sur base d'une recherche architecturale et en intégration avec l'intervention des années 1940, est un parti d'intervention qui se défend même si les années 40 ont fortement modifié les façades .
- soit, si cet étage est affecté au logement, la composition en façade doit s'en ressentir et être adaptée à la fonction abritée, de manière lisible et en accord avec le reste de l'élévation.

Concernant les châssis et leurs divisions, la CRMS souhaite que les châssis des étages soient maintenus en bois, en suivant les divisions et profils en place.

Sans s'opposer à la division en plusieurs logements, la CRMS demande de réduire le nombre de logements, vu la densité du programme que devrait accueillir cette petite maison. Cela pourrait se faire notamment par la création d'un duplex reliant le 3^e étage et les combles. En effet, l'aménagement d'un studio dans les combles est déconseillé, la CRMS s'opposant au principe de large lucarne en toiture, car cette intervention, outre d'alourdir l'élévation de la façade, serait fortement visible depuis les perspectives urbaines. Enfin, concernant l'habitabilité des logements, l'Assemblée s'étonne du manque de prise de lumière en façade arrière et se pose la question de l'éclairage naturel suffisant pour les studios projetés.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. :

Ville de Bruxelles : magali.desreumaux@brucity.be

BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre et M. Muret ; BUP-DU : B. Annegarn ;

Commune : commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ;

Cellule Patrimoine historique : opp.patrimoine@brucity.be