



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)C294/2019  
N/Réf. : AA/BDG/BXL22715\_644\_CharlesBuls\_14-16-18  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

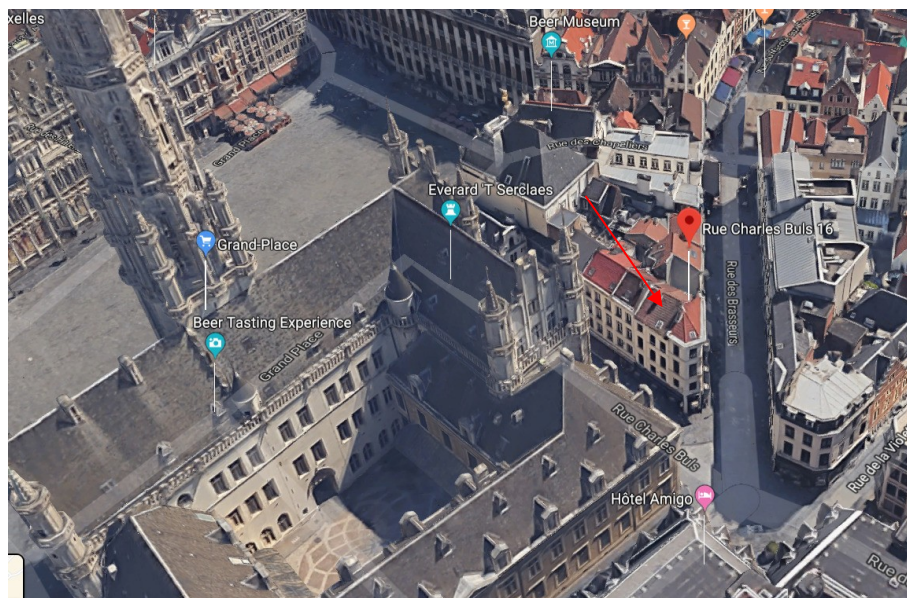
**Objet : BRUXELLES. Rue Charles Buls, 14-16-18**

Demande de permis d'urbanisme portant sur la reconfiguration du bâtiment, l'aménagement d'un duplex, la transformation des façades, la construction d'un escalier et d'une terrasse arrière, et la création d'une fresque murale

▪ **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.



Vue sur les 3 maisons de la rue Charles Buls (©Google maps, 2019)

**Contexte**

L'ensemble de ces 3 maisons reprises à l'Inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale se situe dans la zone de protection des maisons de la Grand-Place, ainsi que dans le périmètre de la zone tampon Unesco. Ces maisons néoclassiques, dont le n°18 fait l'angle avec la rue des Brasseurs, s'implantent sur des petites parcelles étroites et traversantes. Érigées en 1853, elles affichent une élévation sur 4 niveaux (rez-de-chaussée commercial avec devanture et 3 étages) sous bâtière. Les rez-de-chaussée et R+1 sont dévolus à l'espace vente et tea-room, tandis que les autres étages sont destinés aux réserves du commerce (mais semblent dans les faits sous-utilisés, voire pas du tout).



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



Vue sur le n°18 faisant l'angle avec la rue des Brasseurs (©Google maps, 2019)



L'actuelle devanture (©Maisondandoy.com)

### Demande

La demande porte sur la transformation en profondeur des immeubles, avec réaménagement de la devanture, extension de l'espace de consommation au 2<sup>e</sup> étage, aménagement d'un duplex aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages, et la réouverture de la cour d'origine pour y installer l'accès privatif au logement.

La demande se décline comme suit :

- Pour la devanture : maintien du rythme des baies, remplacement des boiseries par un parement dans le plan de la façade en fonte (teinte naturelle, vernis mat, reproduisant un motif quadrillé « moule à gaufre »), placement de nouveaux châssis en acier (vernis mat), suppression des allèges, création d'une nouvelle seconde porte d'entrée (côté Brasseurs), installation de tentes solaires au rez-de-chaussée (rétractables, projection d'1m50, noires, inscription sur le lambrequin);
- En façade, aux étages : remplacement des menuiseries par des nouveaux châssis aux profils moulurés (bois exotique peint en blanc), suivant les divisions existantes;
- Les façades seront repeintes en blanc et les corniches refaites « à l'identique »;

2/4



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

- Réorganisation de l'intérieur :
  - o Circulations intérieures : suppression des escaliers existants et placement de deux amples escaliers hélicoïdaux, en granito, allant pour le 1<sup>er</sup> du sous-sol au R+1, et pour le second du R+1 au R+2;
  - o Suppression presque totale des murs mitoyens et création de nouvelles divisions intérieures, tant dans le tea-room (déjà le cas au R+1) que dans le nouvel appartement;
  - o Aménagement du duplex autour d'un espace courbe, englobant un vide créé sur le tea-room afin d'y installer un grand lustre. De nouvelles fenêtres de toiture (type Velux) sont prévues.
- Réouverture de la cour (côté Brasseurs), afin d'y installer un escalier métallique avec garde-corps donnant accès au nouveau logement et à la terrasse aménagée pour le duplex. Une demande devrait être introduite ultérieurement afin de créer une fresque murale sur le pignon latéral, dégagé de son bardage.

Avis

La CRMS, tout en encourageant le projet d'affecter les étages au logement, émet les remarques suivantes quant au projet détaillé ci-dessus.

Concernant la nouvelle devanture, la CRMS souligne que l'exécution d'un tel parement doit être réalisée avec le plus grand soin et un important degré d'abstraction, afin d'éviter tout résultat trop lourd/visuellement et trop impactant.

Concernant la rénovation des façades aux étages, la CRMS encourage de restaurer et de maintenir les châssis anciens encore en place à de nombreux endroits, en vue de préserver la finesse des profils anciens et les reflets vibrants du vitrage. Des améliorations énergétiques et acoustiques peuvent être apportées et adaptées sur d'anciens châssis.

Concernant la nouvelle distribution intérieure, l'Assemblée regrette l'importance des modifications, principalement concernant les circulations mises en place, la perte de lisibilité de l'ancien parcellaire et celle des niveaux de plancher. Elle préconise, dans le respect de la typologie de ces maisons, de n'installer qu'un seul nouvel escalier, dans une même trémie menant du sous-sol au R+2, d'éviter toute perturbation des niveaux (hauteur de plafond décuplée pour y mettre un lustre) et de ne pas induire des formes intérieures qui n'ont pas leur place dans un intérieur néoclassique.

Enfin, elle souligne que la réouverture de la cour, servant principalement à y installer le nouvel escalier, perd de sa pertinence dans ce contexte. Elle plaide pour que la réflexion soit approfondie afin d'installer un accès au duplex de la manière la moins invasive possible, la plus soignée et la mieux intégrée.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre et M. Muret ; BUP-DU : B. Annegarn ;  
Commune : [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
Cellule Patrimoine historique : opp.patrimoine@brucity.be