



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

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame V MOSQUERRA**  
Directrice  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf. : C 175/2020 (corr. : Anne Capel)  
N/Réf. : AA/AH/BXL22013\_660\_Cigogne\_3\_5  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

**Objet :** BRUXELLES. Rue de la Cigogne, 3-5. Demande de permis d'urbanisme portant sur la modification de la façade et sur la réduction du nombre d'unités de logements (dossier de régularisation).

**Avis de la CRMS**

Madame,

En réponse à votre courrier du 20/08/2020, nous vous communiquons ***l'avis défavorable*** rendu par notre Assemblée en sa séance du 2/09/2020.

**CONTEXTE ET DEMANDE**

*L'arrêté du 7/12/1984 classe comme monument la porte Saint-Roch et comme site, l'ensemble formé par cette porte et la rue de la Cigogne à Bruxelles. Le bien visé longe ce site classé et est compris dans la zone de protection du bien situé 140, rue de Flandre.*

La rue de la Cigogne est caractérisée par un alignement relativement homogène de façades enduites généralement chaulées, parfois décapées. Le bien concerné par la demande appartient à un ensemble de maisons ouvrières plurifamiliales de deux étages, datant du milieu du XIXe siècle. Il fait face à un alignement de maisons plus anciennes d'un étage seulement.

Tel que visible sur les photographies anciennes, la construction avait originellement une façade enduite de ton clair sur une plinthe goudronnée, les fenêtres avaient une hauteur dégressive, celles du rez-de-chaussée étant munies de volets.

La demande de permis vise la régularisation de travaux déjà effectués mais non conformes au précédent permis d'urbanisme. Elle prévoit également de diminuer le nombre de logements de 4 à 3 et d'apporter des modifications en façade. L'historique de ce dossier se résume comme suit :

- 2005 : acquisition de l'immeuble – à l'époque dans un état d'abandon avancé - par le propriétaire actuel ; la maison est alors couverte d'une toiture à 2 versants et l'intérieur se compose de plateaux vides, d'une cage d'escalier et d'un couloir au rez-de-chaussée;
- travaux menés en infraction : rénovation lourde, rehausse et modification de toiture, aménagement de 4 logements, mise en peinture de la façade dans un ton brun foncé ;
- 2006-2007 : procès-verbal d'infraction dressé par la Ville, introduction de la demande de régularisation et enquête publique ;
- 7/11/2007 avis défavorable de la CRMS motivé par la couleur foncée de la façade ainsi que par le caractère impactant de la surhausse de toiture – remarque sur les dérogations au RRU en termes de surfaces habitables et de hauteurs sous plafonds ;
- 2008-2009 : Commission de concertation et permis 146C/06 octroyé en date du 19/05/2009 ;
- 2018 : façade peinte en blanc avec soubassement noir tel qu'imposé par le PV de 2006 ;

1/4



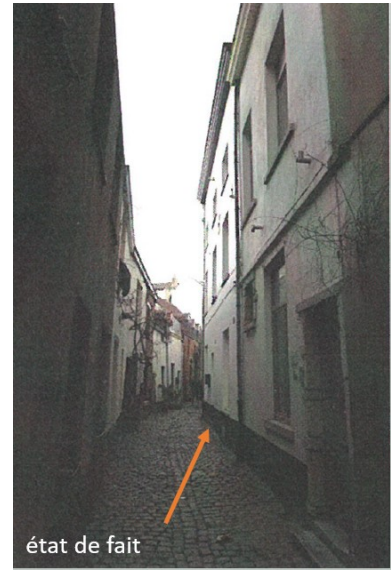
COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- 4/05/2020 : introduction d'une nouvelle demande de mise en conformité, objet de la présente demande.

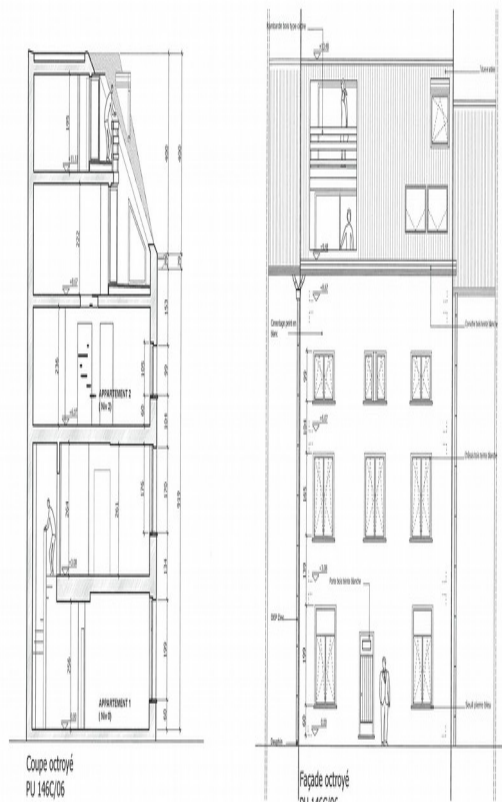


situation infractionnelle



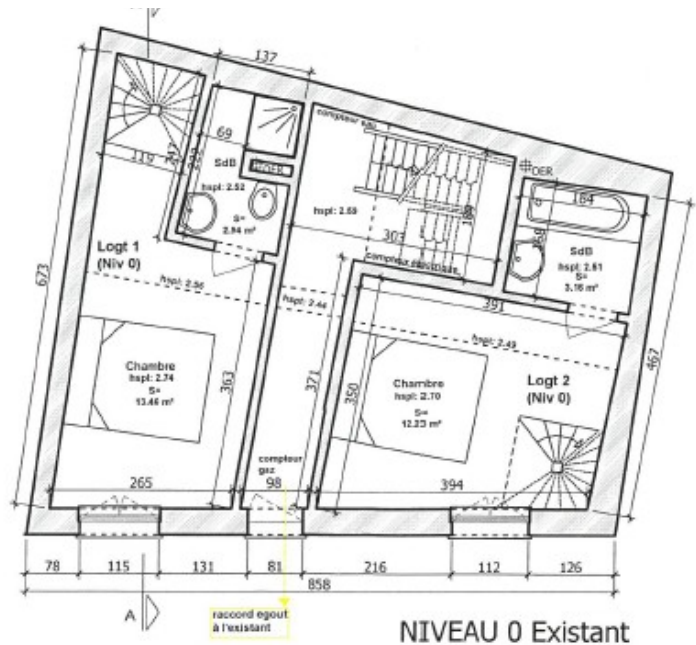
état de fait

carte postale ancienne © Delcampe.net - Photos de la façade, extraits du dossier



Coupe octroyé  
PU 146C/06

Façade octroyé  
PU 146C/06



NIVEAU 0 Existant

coupe et plan du rez-de-chaussé extraits du dossier



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN  
Tableau comparatif de l'état de droit avec la situation infractionnelle et l'objet de la demande.

	Permis octroyé - 146C/2006	Situation infractionnelle	Demande C 175/2020
aspects urbanistiques	2 unités de logement	4 unités	3 unités
	1 duplex +0,+1 / 1 triplex +2,+3,+4	2 duplex +0,+1 / appartement 1 ch. au +2 / studio +3,+4	duplex +0,+1 / studio +2 / duplex +3,+4
	local commun prévu dans la travée de droite au rez-de-chaussée	affectation de ce local en chambre	affectation comme chambre confirmée
aspects patrimoniaux / architecturaux	cimentage peint en blanc menuiseries bois peintes en blanc	façade ton chocolat : en état de fait la façade présente à nouveau un aspect blanc sur soubassement noir tel qu'imposé par le PV du 15/06/2006	façade peinte en blanc sur soubassement noir
			nouvel élément : protection des fenêtres du rez-de-chaussée par des barreaux métalliques
sans objet	autorisation pour la reconstruction / rehausse de toiture, la création 2 terrasses encaissées, le redressement à l'horizontal du versant arrière	réalisé conforme au permis	inchangé

#### **AVIS DE LA CRMS**

La CRMS est favorable à l'état de fait de la façade, peinte dans un ton clair, et n'a pas d'objection à l'installation de grilles devant les fenêtres du rez-de-chaussée pour des raisons sécuritaires.

Néanmoins, elle se prononce défavorablement sur la demande de régularisation en raison de la lourdeur du programme qui s'avère inapproprié à l'échelle du bien ainsi qu'à celle de la rue classée. Elle préconise de s'en tenir à la densification autorisée par le permis précédent et de limiter l'occupation de la parcelle à deux unités de logement. Dans ce cadre, il conviendrait de restituer le local commun initialement prévu au rez-de-chaussée pour optimiser le fonctionnement de la maison et pour contribuer par ce biais à la bonne conservation du site classé qui la longe. Concrètement, il s'agit de pouvoir ranger les vélos et poubelles qui, vu la configuration existante / proposée du bien, risquent d'encombrer la ruelle étroite, comme on peut aujourd'hui déjà l'observer *in situ*.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, M. Kreutz ;  
BUP-DU : B. Annegarn / Th. Jossart /urban\_avis.advies@urban.brussels  
Commune : [anne.capel@brucity.be](mailto:anne.capel@brucity.be) / [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](http://commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) /



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

Cellule Patrimoine historique : [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)

CRMS : Carine Vandersmissen / Maxime Badard