



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

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

V/Réf. : 04/PU/1748577 - C348/2020 (corr. : DELHONEUX Valérie )  
N/Réf. : AA/ BXL22749\_662\_BvdClovis43-45  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 19/10/2020

*Envoi numérique (voir destinataires fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra*

**Objet : BRUXELLES. Boulevard Clovis 43-45**

Demande de permis d'urbanisme portant sur : rénover un bâtiment d'habitation et de commerce, rehausser et diminuer la profondeur de l'entrepôt adjacent et aménager 6 logements et un commerce dans l'ensemble des 2 bâtiments

**Avis de la CRMS**

Madame la Directrice

En réponse à votre courrier du 25/09/2020, reçu le 28/09/2020, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 14/10/2020.

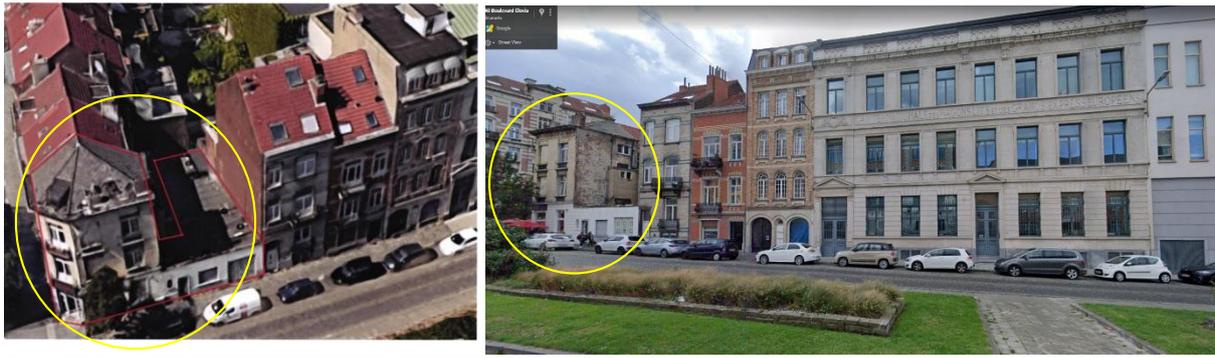
Étendue de la protection

Le bien est située dans la zone de protection de l'Ancienne gare de Saint-Josse-ten-Noode et est situé en ZICHEE

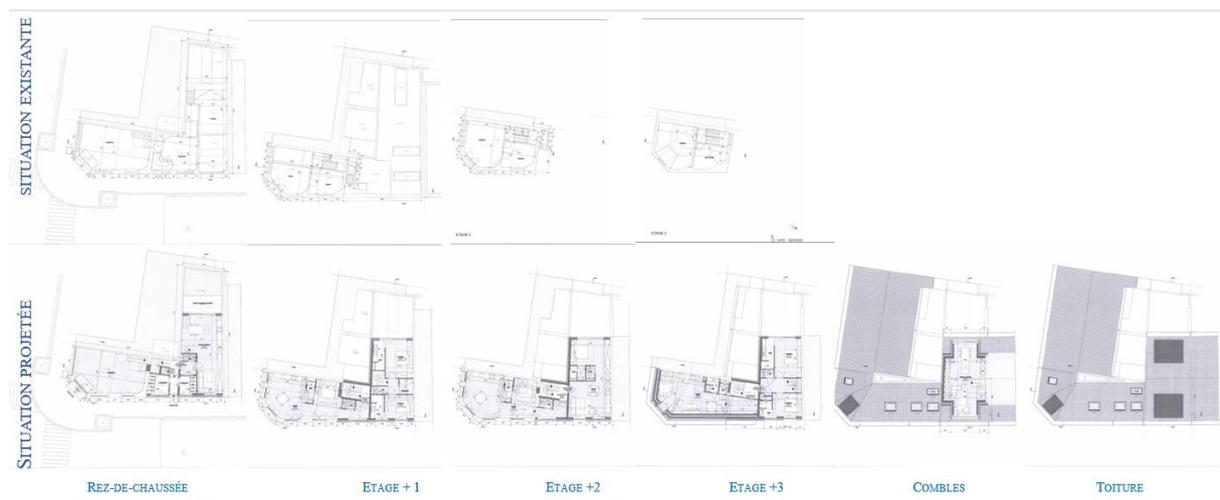


Collation de documents par la CRMS

## Analyse de la demande



La demande concerne deux bâtiments distincts. Elle vise à rénover un bâtiment d'habitation d'angle et de commerce, rehausser et diminuer la profondeur de l'entrepôt adjacent et aménager 6 logements (2 appartements 2 chambres et 4 studios) et un commerce dans l'ensemble des 2 bâtiments.



L'immeuble d'angle serait rénové, les planchers intérieurs conservés, et les façades maintenues et restaurées.

- Au rez-de-chaussée : commerce conservé à l'identique.
- Au 1er étage : Aménagement d'un studio de 57 m<sup>2</sup>
- Au 2ème étage : Aménagement d'un studio de 57 m<sup>2</sup>
- Au 3ème étage (combles) : Aménagement d'un studio de 57 m<sup>2</sup>
- Remplacement des châssis existants par de nouveaux châssis en bois. Les

L'entrepôt est rehaussé à hauteur de l'immeuble d'angle et de celle du bâtiment mitoyen de droite

- Au rez-de-chaussée et 1er étage: aménagement d'un duplex 2 chambres de 98 m<sup>2</sup> avec jardin et terrasse. Le plancher est rehaussé pour limiter les vis-à-vis avec la rue, mais aussi pour permettre à la terrasse d'être au même niveau que le plancher intérieur.
- Au 2ème étage : aménagement d'un studio traversant de 52 m<sup>2</sup>
- Au 3ème étage et dans les combles: un duplex 2 chambres de 97 m<sup>2</sup>
- Démolition en intérieur d'îlot pour créer une zone de jardin
- Châssis bois – façade briques (avec système de moucharabieh)

Tous les châssis sont neufs en bois foncé et équipés de double vitrage super-isolant avec grilles de ventilation (invisibles)



## Avis

La CRMS est favorable au principe de rénovation/construction à cet endroit qui permet de créer de nouveaux logements et de combler une dent creuse. Elle ne formule pas de remarques sur l'organisation des logements bien qu'elle regrette que l'indépendance/autonomie respective des deux bâtiments/parcelles ne soit pas respectée.

Elle estime cependant que l'écriture architecturale de la nouvelle façade est à revoir car elle s'intègre mal dans les magnifiques enfilades et séquences architecturales qui bordent le boulevard Clovis. Le choix de la brique pour la nouvelle façade ne pose pas de problème d'intégration vu l'environnement urbanistique. Par contre, la composition devrait être revue, tant au niveau de la porte d'entrée que de l'organisation et le rythme des baies que de l'emprise et la modénature de la lucarne en toiture. Le choix de « moucharabieh » n'est pas convaincant et devrait être écarté. Il dénote stylistiquement avec l'architecture et les séquences des façades du boulevard et induit une façade très fermée. De surcroît, c'est une opportunité manquée d'offrir de belles et larges vues aux logements vers le paysage urbain du Boulevard Clovis.

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

Aurélie AUTENNE  
Secrétaire Secretaris

Christian FRISQUE  
Président Voorzitter

*Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement*

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre, M. Kreutz ;  
BUP – SCRMS Maxime Badard, crms@urban.brussels, Carine Vandermissen  
BUP-DU : G. Vandebroek, Ph. Jelly, D. Sourbi et B. Annegarn ;  
Commune : valerie.delhoneux@brucity.be; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ;  
Cellule Patrimoine historique : opp.patrimoine@brucity.be