



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

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

V/Réf. : H130/2020 (corr. : Anne CAPEL)
N/Réf. : AA/MB/BXL22750_662_Haute_204
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 21/10/2020

Objet : BRUXELLES. Rue Haute, 204.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation d'une maison avec aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée, cinq appartements et un studio aux étages, reconstruction d'une partie des annexes avec modification de volume, création d'une lucarne dans le pan arrière de la toiture et transformation des façades avant et latérale

Avis de la CRMS

Madame,

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 situé dans les zones de protection du Palais Minerve, sis rue haute 205-207(classé par AG du 15/05/1997) et de l'institut Diderot situé rue des Capucins (classé par AG du 19/02/1998). Il est situé en ZICHEE au PRAS et le long d'un espace structurant.



Historique et description du bien

Il s'agit d'une maison de commerce et d'habitation de style néoclassique de quatre travées, caractéristique du début du XIX^{ème} siècle. Dans le dossier, aucun élément ne s'intéresse à l'origine et à l'évolution du bien, qui appartient pourtant au patrimoine traditionnel de la rue Haute et, plus largement à celui du quartier des Marolles. L'immeuble est bordé par la petite rue de l'Éventail qui constitue un accès aux logements sociaux de la rue des Minimes.



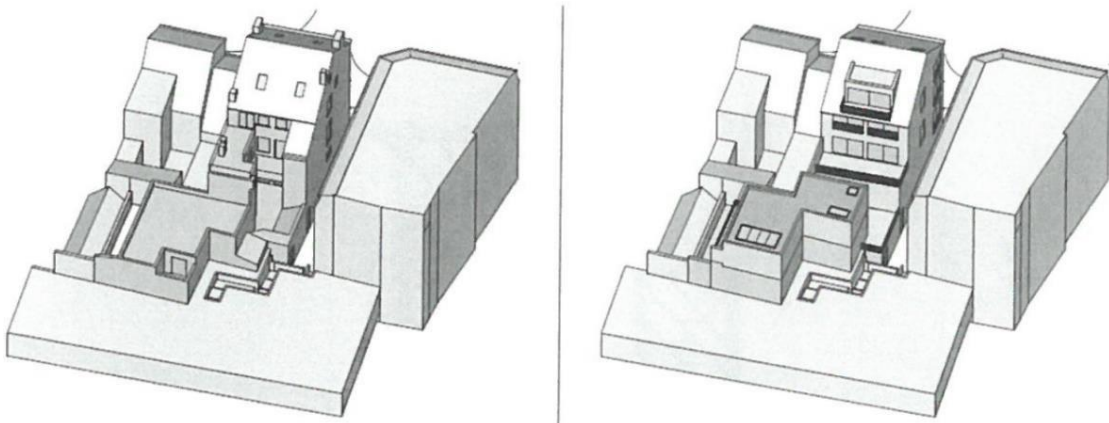
Vue de l'immeuble en 2019. ©Google Street View

Analyse de la demande

La demande vise la rénovation et le réaménagement de l'ensemble de l'immeuble, avec le maintien de l'affectation en Horeca au rez-de-chaussée, la réorganisation des logements aux étages ainsi qu'une surhausse et transformation des annexes en intérieur d'îlot. Le programme prévoit six unités de logements contre cinq actuellement.

Les travaux suivants sont prévus :

- L'extension du bâtiment mitoyen du n° 206 est démolie et l'extension longeant la rue de l'éventail n'est maintenue que sur un niveau ;
- La façade arrière est « reculée » dans le prolongement de l'extension démolie au 1^{er} étage ;
- Les annexes en fond de parcelle sont rehaussées d'un niveau passant de R+1 à R+2 et réaménagées pour accueillir deux appartements ;
- En façade arrière, percement de nouvelles larges fenêtres et placement d'une large lucarne en versant de toiture. Aménagement de terrasses sur les toitures plates des 1^{er} et 2^{ème} étages ;
- Ravalement de la façade à rue avec pose d'un nouvel enduit de ton clair, pose de nouvelles menuiseries en bois peint en noir ;
- En façade latérale, fermeture des ouvertures actuelles et création de trois nouvelles fenêtres avec garde-corps en aluminium ;
- Création d'un escalier dans l'annexe arrière afin d'accéder aux futurs logements via la rue de l'éventail ;
- Modification des cloisonnements et des noyaux de circulation au rez-de-chaussée et dans les caves.



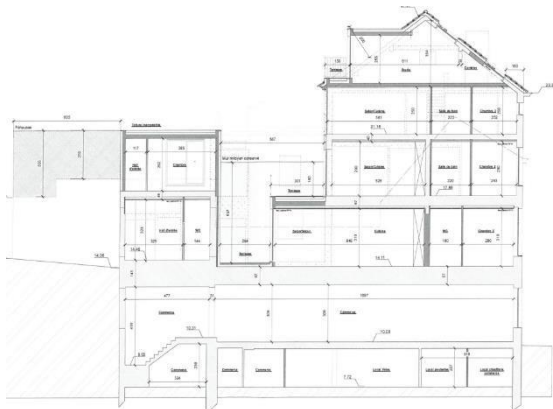
Ci-dessus : montage de la situation existante en intérieur d'îlot à gauche et de la situation projetée à droite. Images tirées du dossier.

Avis

De manière générale, la CRMS souscrit aux intentions du projet et apprécie la démolition des annexes arrière qui permettra d'améliorer l'habitabilité des intérieurs d'îlot. Pour ne pas perdre le bénéfice de ces intentions, et vu la densité déjà forte du quartier et de l'îlot, elle demande dès lors de renoncer à densifier davantage le programme par l'ajout d'un logement supplémentaire imposant la création d'une surhausse en intérieur d'îlot. Elle demande aussi de maintenir la façade arrière à l'alignement et donc de renoncer à décaler la façade arrière.

D'un point de vue du patrimoine, en façade à rue, afin de respecter la typologie caractéristique des immeubles néoclassiques, le nouvel enduit, dont il n'est pas précisé la couleur, devrait être dans une tonalité claire proche du blanc. Pour la même raison, la CRMS demande que les menuiseries, châssis et corniches ne soient pas de couleur noire mais également de couleur claire proche du blanc. Les garde-corps d'origine encore présents doivent être maintenus. Le store existant protégeant le commerce, est très imposant au niveau de l'espace public. La CRMS recommande de le limiter en prévoyant deux stores séparés, ne dépassant pas la largeur des vitrines de part et d'autre de la porte d'accès à l'HoReCa.

En façade latérale, la CRMS n'émet pas d'objection au principe de création de nouvelles ouvertures mais demande de renoncer à des portes-fenêtres équipées de garde-corps et de se limiter à quelques prises de jour ponctuelles et de taille plus modeste, respectant le principe de dégressivité et le caractère secondaire de cette façade. En façade arrière également, la CRMS demande de ménager les ambitions au profit d'une composition plus respectueuse de cette architecture et de son caractère secondaire



Ci-contre : coupe de la situation projetée. Plan tiré du dossier

Veillez agréer, Madame, 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-DU : G. Vandebroeck, Ph. Jelly, D. Sourbi et B. Annegarn ;
Commune : Anne Capel ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ;
Cellule Patrimoine historique : opp.patrimoine@brucity.be
SCRMS : M. Badard ; C. Vandersmissen