



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

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

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

V/Réf. : A686/2020 (corr. : M. Vanderstocken)

N/Réf. : GM/BXL21241_671_PU_Van_Praet_3_Orts_4

Bruxelles, le 09/04/2021

Annexe : 1 dossier

Objet : BRUXELLES. Rue Van Praet, 3 / rue Orts,4. Transformer et rénover un immeuble de commerce en immeuble de rapport avec commerce et neuf appartements. Demande de permis d'urbanisme.

Avis de la CRMS

Madame, Monsieur,

En réponse à votre demande par mail du 23/03/2021, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 31/03/2021.

Les deux immeubles concernés par la demande sont inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier. Le n°3 de la rue Van Praet est par ailleurs situé dans la zone de protection de l'ancien cinéma Pathé Palace.



© Google Street View



© Brugis



© Google Street View

La demande porte sur le réaménagement et la rénovation complète des deux maisons pour réaliser un commerce de type horeca, occupant la totalité de rez-de-chaussée et l'entresol du côté de la rue Van Praet, ainsi que 9 logements (3 appartements 2 chambres aux étages de l'immeuble Orts et 4 studios du côté de la rue Van Praet). L'entrée aux logements se situera du côté de la rue Van Praet. Les logements seront distribués par un nouveau noyau de circulation verticale et un système de passerelles et coursives implanté dans la cour arrière. Les façades à rue seront rénovées (nouvelles devantures, remplacement de châssis) et la toiture du n°3 de la rue Van Praet sera équipée de 3 nouvelles lucarnes. Du côté de la

1/3

rue Orts, le projet propose de supprimer le bow-window existant au 1^{er} étage et son remplacement par un balcon se développant sur toute la largeur de la façade, comme aux étages supérieurs.

Avis de la CRMS

Tout en approuvant les grandes lignes du projet, la CRMS formule les remarques et recommandations suivantes sur le projet :



Détail du bow-window rue Orts, 3 – © Google Street View

En ce qui concerne les façades, le projet améliore la situation existante, notamment pour ce qui concerne le traitement des rez-de-chaussée et les nouvelles devantures. En revanche, la CRMS ne souscrit pas à la suppression du bow-window du 1^{er} étage de la façade de l'immeuble de la rue Orts. Bien qu'il ne s'agisse vraisemblablement pas d'un dispositif d'origine, il s'agit d'un bow-window de très belle facture probablement réalisé au début du XXe siècle et caractéristique de cette époque. Ce bow-window participe à la scénographie urbaine autour de la Bourse et participe pleinement à la qualité des perspectives vers et depuis le monument classé. **Dès**

lors, la CRMS préconise de le conserver et de le restaurer dans les règles de l'art.


La CRMS constate par ailleurs sur les documents graphiques, que l'entièreté des balcons seraient désormais équipés de garde-corps très banals qui constitueraient un appauvrissement de la façade. Les garde-corps des étages supérieurs sont de très belle qualité. ***En aucun cas ces éléments ne peuvent être supprimés ou remplacés par des nouveaux modèles. Il convient de les restaurer dans les règles de l'art.*** Les éventuels nouveaux éléments devraient aussi reprendre le modèle historique.



Elévation rue Orts, 3 – extrait du dossier de demande

En ce qui concerne les aménagements intérieurs, la CRMS ne formule pas de remarques particulières. Elle attire cependant l'attention de la Ville de Bruxelles sur le fait que le remplacement des cages d'escalier existantes par un seul noyau de circulation pour les deux immeubles aura comme résultat de lier de manière définitive et irréversible les deux immeubles et parcelles, ce qui réduit les possibilités de les occuper dans le futur de manière indépendante et flexible.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.


G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe


C. FRISQUE
Président

c.c. : svalcke@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; gvandebrouck@urban.brussels ;
pjelli@urban.brussels ; dsourbi@urban.brussels ; bannegarn@urban.brussels ; martine.vanderstocken@brucity.be; [sv@brucity.be](mailto:urb.pu-
sv@brucity.be); commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels