



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

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

V/Réf. : H895/2020

N/Réf. : AA/KD/BXL22683\_679\_Haute\_209

Annexe : /

Bruxelles, le 08/10/2021

Madame la Directrice,

Objet : BRUXELLES. Rue Haute, 209.

Demande de permis d'urbanisme portant sur l'extension et la transformation d'une maison avec commerce en un immeuble de trois logements et un rez-de-chaussée commercial – plans modifiés.

**Avis de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 09/09/2021, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 29/09/2021.



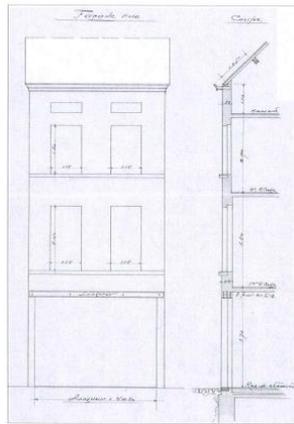
© Google maps

Le bien concerné par la demande est mitoyen et compris dans la zone de protection du Palais Minerve construit en 1908 et transformé en 1927 en futur cinéma Rialto (rue Haute, 205-207). Il est par ailleurs compris en ZICHEE et situé le long d'un espace structurant. Il s'agit d'une modeste maison avec rez-de-chaussée commercial de style néoclassique comme la majorité des façades le long de cette artère ancienne, résultant pour la plupart de l'adaptation d'immeubles plus anciens par la substitution, fin XVIIIe-début XIXe siècle, d'un entablement classique. La rue Haute est en effet l'ancienne voie d'accès à la ville par le sud et l'artère principale du quartier des Marolles caractérisée par une architecture variée et un certain nombre de maisons de type traditionnel, des plus modestes aux plus ornementées.

Pour rappel, la CRMS a émis, en sa séance du 6 février 2019, un avis défavorable sur une demande de permis d'urbanisme portant sur une première version du projet. Celle-ci prévoyait en effet la rehausse de deux niveaux visant à aménager quatre logements au total. La CRMS avait motivé son avis défavorable en raison de la lourdeur des interventions qui revenaient à démolir/reconstruire la maison existante. Elle avait jugé le gabarit non adapté eu égard à la typologie du parcellaire étroit du quartier et recommandé un gabarit R+3 le cas échéant. Elle avait demandé de revoir l'expression/composition architecturale jugée standard et peu valorisante pour l'immeuble classé (proportions, enduit de teinte claire, etc.). Enfin, elle avait également insisté pour que le bien soit documenté en raison de la présence probable d'un noyau ancien. S'en sont suivis un avis défavorable émis par la Commission de concertation du 27/02/2019 et un refus de permis le 17/07/2019.

1/2

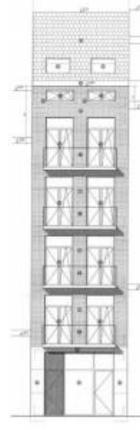
## Projet modifié



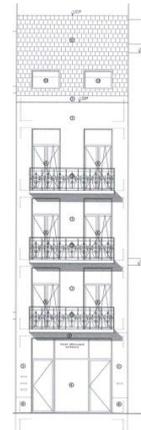
Situation de droit



Situation actuelle  
Extraits du dossier



Projet 2019



Projet 2021

Revu à la baisse, le programme prévoit aujourd'hui un rez-de-chaussée commercial et trois logements (pour quatre prévus initialement) dont 1 duplex au +3 et dans les combles nécessitant la modification de la toiture et la rehausse d'un niveau supplémentaire. D'après le dossier, « la structure existante du bâtiment serait conservée au maximum ainsi que l'emplacement de l'escalier et l'escalier lui-même. La structure de la cave et le plafond voûté ainsi que le rez-de-chaussée et le premier étage seraient inchangés ». La façade avant serait revêtue d'un enduit sur isolant de teinte claire. Les châssis et la corniche seraient en bois ton foncé. Des garde-corps filants en ferronnerie seraient créés aux étages. La devanture comprendrait une large surface vitrée (vitrine fixe encadrée de deux portes vitrées, fermée par un volet métallique extérieur). Un soubassement de 70 cm en pierre bleue est prévu.

### Avis de la CRMS

Le dossier ne comprend pas les informations souhaitées quant à l'historique du bien et/ou aux démarches et recherches qui auraient été faites. Seul le relevé photographique permet de visualiser des éléments, tels que la cave voûtée (attestant d'un noyau ancien ?), l'escalier probablement du XIXe siècle. De même qu'en 2019, il demeure également difficile pour la CRMS de se prononcer sur le projet étant donné l'absence de plans/coupes de la situation existante (quid des fondations, de la stabilité? quid raccord/isolation au mitoyen classé?). **La Commission réitère sa demande de documenter correctement la situation existante de la maison et son évolution afin d'analyser le projet en connaissance de cause.** En ce qui concerne les interventions projetées, la limitation de la rehausse et la finition claire constituent des améliorations par rapport au projet précédent. Cependant, la réduction projetée de la hauteur sous-plafond du premier étage (de 3,50m à 2,80m) reviendrait à modifier une partie de la structure existante, ce que la CRMS décourage fermement. **Sans s'opposer au principe de rehausser la maison actuelle (sous réserve de vérifier la faisabilité de l'intervention), la CRMS estime que le projet modifié n'est pas satisfaisant et qu'un effort supplémentaire devrait être réalisé pour mieux l'intégrer dans le contexte néoclassique environnant. Elle demande de maintenir le niveau des planchers et des plafonds existants et de réétudier la composition de la façade : respecter la dégressivité des étages, revoir les baies et les châssis (proportions, profils), pas de balcons filants (peu harmonieux pour cette typologie et dans l'enfilade), teinte claire blanche pour les châssis et la corniche.**

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
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 ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; urban\_avis.advises@urban.brussels ; Jennifer.lecrique@brucity.be