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

V/Réf. : C778/2021 *(corr. : Marie-Laure CARTAL)*
N/Réf. : AA/MB/**BXL22835_688_PU_Chapelle_7**
Annexe : /

Bruxelles, le 06/04/2022

Objet : BRUXELLES. Place de la Chapelle, 7.
Demande de permis d'urbanisme portant sur : rehausser les deux chiens assis en façade latérale côté rue Blaes, modifier le pan de toiture le long du mitoyen de droite, ajouter deux lucarnes en façade arrière, modifier des baies en façade arrière, créer des balcons, ajouter un volume au rez-de-chaussée, réaménager les logements et les caves, modifier une vitrine en façade avant , modifier l'ensemble des circulations verticales, modifier l'aspect des châssis en façade avant, démolir les cheminées, étendre le commerce, ajouter les fenêtres de toit dans le versant avant, isoler la façade arrière.

Avis de la CRMS

Madame,

En réponse à votre courrier du 17/03/2022, nous vous communiquons ***les remarques & recommandations*** formulées par notre Assemblée en sa séance du 30/03/2022.

Situé face au parvis de l'église de la Chapelle, classée, le bâtiment est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural. Il est aussi situé dans le périmètre du PPAS 'N° 60-39 : « Quartier Marolles-Chapelle »' (18/06/1998) ; y figurant dans la catégorie : bâtiments remarquables et/ou historiques, dont les façades, les toitures et les volumes sont à maintenir et à restaurer.

Carte postale ancienne. 1909. Tirée du Rapport de la Cellule Historique de la Ville de Bruxelles

Vue du bien en 2020. © Google Street View

Vue du bien en 2022. Photo CRMS. Mars 2022

Historique de la demande

Un premier permis d'urbanisme fut délivré le 01/07/2020, (PU C55/2018). Il autorisait le regroupement de deux bâtiments en vue d'y aménager 9 logements avec le maintien de deux commerces au rez-de-chaussée, le changement de destination du 1er étage d'un entrepôt en logements, la création d'une cour et de terrasses à l'arrière, la modification de la devanture commerciale et la création de deux lucarnes en façade latérale. La CRMS n'a pas été interrogée sur cette demande de permis.

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

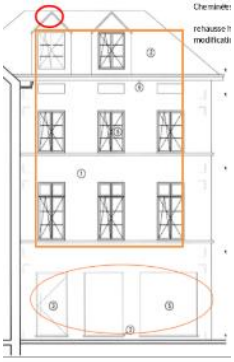
Analyse de la demande

La demande vise plusieurs modifications du permis précité C55/2018 délivré en 2020 et contient les interventions suivantes :

Elévation côté Place de la Chapelle. Situation de droit (permis de 2020)

Élévation côté Place de la Chapelle. Situation projetée.

Élévation côté Rue Blaes. Situation de droit (permis de 2020)



Élévation côté Rue Blaes. Situation projetée.

Images extraites du dossier de demande

En façades avant et latérale:

- modifier la vitrine en façade avant et les baies en façade latérale (l'entrée du commerce se ferait du côté de la place) ;
- modifier l'aspect des châssis en façade avant : ouvrants à grands carreaux ;
- ajouter et modifier la disposition des fenêtres dans le versant de toiture avant ;
- rehausser les deux chiens assis autorisés, en façade latérale, côté rue Blaes ;
- modifier le pan de toiture le long du mitoyen du n° 5 ;
- surélévation d'un volume sous toiture plate contre le mitoyen avec le n° 8 ;

En façade arrière :

- modifier des baies en façade arrière et créer des balcons ;
- ajouter un volume au rez-de-chaussée par couverture complète de la cour ;
- isoler la façade arrière ;
- ajouter deux lucarnes passantes en façade arrière ;

En Intérieur :

- étendre le commerce du n° 7 ;
- modifier l'ensemble des circulations verticales ;
- réorganiser les logements et les caves ;
- démolir les cheminées restantes ;

Avis de la CRMS

Cet immeuble d'angle présente une très grande visibilité depuis la place et l'église de la Chapelle et marque l'entrée du quartier des Marolles. Le bâtiment a conservé ses gabarits et caractéristiques architecturales néoclassiques à l'extérieur. Aussi la CRMS se réjouit de la restauration du revêtement en enduit lisse clair mais regrette la disparition totale des aménagements intérieurs néoclassiques dû aux interventions déjà effectuées en intérieur.

Concernant la demande proprement dite, l'agrandissement des lucarnes autorisées, côté rue Blaes est contraire à la logique constructive néoclassique, à savoir la hauteur dégressive des ouvertures. Les fenêtres de toit, côté place de la Chapelle sont trop nombreuses et d'une disposition peu cohérente par rapport aux travées. La surélévation du volume sous toiture plate contre le mitoyen avec le n° 8 est déjà réalisée : le résultat est fort visible depuis la place et peu heureux. En façade arrière, bien que non visible de la voie publique, la reconfiguration proposée rompt l'unité de composition qui a été maintenue par le PU délivré en 2020. Considérant l'impact des différentes interventions, la CRMS suggère de s'en tenir à ce qu'autorise le PU délivré en 2020.

Rehausse mitoyenne au n°8 visible. Photo CRMS. Mars 2022

Nouvelles fenêtres en toitures. Photo CRMS. Mars 2022

Elle émet aussi les recommandations suivantes :

Sur les châssis, utiliser un modèle en T comme ceux encore présent sur des fenêtres du 1er étage, tel qu'illustré sur la carte postale de 1909 et préconisé par l'avis de Cellule Patrimoine Historique de la Ville en 2019. En toiture, si des ouvertures supplémentaires sont nécessaires, la CRMS suggère d'étudier la possibilité de rouvrir des fenêtres dans certaines niches de l'attique (cf. carte postale 1909). En façade avant, il serait opportun d'avoir un meilleur équilibre dans la taille des ouvertures du rez-de-chaussée côté rue Blaes, de prévoir le même enduit lisse blanc cassé que celui appliqué aux étages, de façon à établir une cohérence de traitement des nos 6 et 7.

Façade côté Place de la Chapelle. Photo CRMS. Mars 2022

Vue sur les anciennes niches de l'attique. Photo CRMS. Mars 2022

Vue sur les anciens châssis en T au 1 er étage. Photo RMS. Mars 2022

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; gvandebrouck@urban.brussels ; pjelli@urban.brussels ; dsourbi@urban.brussels ; bannegarn@urban.brussels ; marie-laure.cartal@brucity.be ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels