



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

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame Vanessa Mosquera
Directrice
Rue des Halles, 4
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 23/01/2023

N/Réf. : **BXL22890_702_PU** **BRUXELLES. Rue Philippe Le Bon, 57**
Gest. : **AH** (= Zone de protection de la maison Art Nouveau située au n° 55)
V/Réf. : **P 1139/2022** **DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : diviser une maison**
Corr: **M.-L. Cartal** **unifamiliale avec commerce au rez-de-chaussée en 4 logements, couvrir**
NOVA : **04/XFD/1843440** **la cour (mise en conformité)**

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 6/01/2023, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par la CRMS en sa séance du 11/01/2023, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

La demande concerne l'immeuble situé 57, rue Philippe Le Bon, *compris dans la zone de protection de la maison Art nouveau n° 55, mitoyenne de droite et classée comme monument* (A. Van Waesberghe, 1998).



Implantation de l'immeuble et situation historique en mitoyenneté avec la maison classée (© Streetview et © urban.brussels)

Originellement construit comme annexe de la maison qui forme l'angle avec le square Gutenberg datant de 1886 et séparé de celle-ci par une cour intérieure, l'immeuble concerné résulte de travaux effectués vers 1905. Selon les plans d'archives, le bien est alors surhaussé et transformé en immeuble de logement

1/3

de trois étages sur rez-de-chaussée commercial. Celui-ci est muni d'une devanture sur toute la largeur de la nouvelle façade tandis que le logement reste accessible via la cour intérieure.

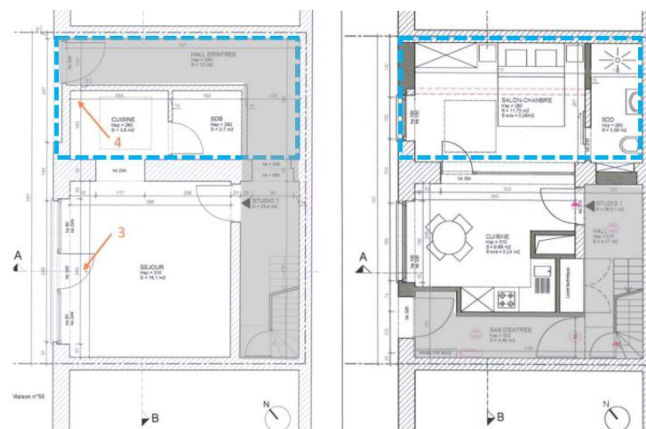
Lors de l'acquisition du bien en 1998 par le propriétaire actuel, l'immeuble est décrit comme une maison de commerce avec garage. On en déduit que la cour avait déjà été recouverte avant cette date. Aujourd'hui, le bien est de fait occupé par quatre studios. Le logement du rez-de-chaussée occupe l'ancien commerce et s'étend partiellement dans l'ancienne cour couverte.



Façade à rue : plan d'archive de 1905, états actuel et projeté (plans joints à la demande et ©Streetview)

La présente demande vise à :

- régulariser l'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ainsi que la couverture de la cour ;
- rénover et mettre aux normes les 4 studios ;
- transférer l'entrée aux logements vers la travée de droite de la façade à rue et réorganiser l'accès et les circulations intérieures ;
- fermer l'ancienne cour et, en façade à rue, remplacer la fermeture en bois par un mur de briques enduites, renouveler les menuiseries au rez-de-chaussée et remettre en peinture la façade dans une teinte beige.



Organisation du rez-de-chaussée avec indication de l'ancienne cour (bleu) ainsi que des dégagements (gris) (plans joints à la demande, annotés par la CRMS)

AVIS

La CRMS rend un avis défavorable sur la demande.

En supprimant l'entrée qui donne accès depuis la rue à la cour et à l'immeuble, le projet est préjudiciable à l'ancienne configuration du bien et porterait atteinte aux perspectives sur et depuis le bien classé situé à droite. Cette modification constituerait une perte sur le plan patrimonial et architectural.

Les cours appartenant aux parcelles du bâti d'angle constituent, en effet, une typologie caractéristique du parcour traditionnel bruxellois, que la CRMS demande de conserver. Elle demande également de prévoir un traitement plus qualitatif de la façade du rez-de-chaussée, dont la modification proposée est dictée par des aspects fonctionnels et d'accessibilité sans respecter ses caractéristiques stylistiques (façade en briques recouverte d'un enduit qui contraste avec le parement en briques des étages, nouvelle baie dans la clôture de l'ancienne cour inadaptée à la composition).

La CRMS ne souscrit dès lors pas aux transformations proposées et demande de revoir le projet de manière à préserver l'intérêt intrinsèque du bien et la typologie caractéristique du bâti d'angle qui participe au cadre urbanistique du bien classé. Concrètement, l'expression de l'ancien accès via la cour doit être conservée et la cour au maximum dégagée. A ce sujet, la Commission suggère d'utiliser la cour (voir même la totalité du rez-de-chaussée) comme un espace commun, ce qui permettrait de significativement améliorer l'habitabilité des logements aux étages. À l'examen des plans renseignant leur rénovation, l'on constate qu'ils présentent, en effet, des conditions de vie peu qualitatives, ce qui plaide également pour une refonte globale du projet.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; laure.cartal@brucity.be ; bannegarn@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; urbanavis.advis@urban.brussels ; urb.pu-sv@brucity.be