



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 24/02/2023

N/Réf. : BXL22214_703_PU **BRUXELLES . Rue Royale, 15**
Gest. : GM (= façade en zone de protection de l'ancienne chemiserie Niguet
V/Réf. : R1107/2022 (P. Hankar) (mitoyenne de droite) / mitoyen à la maison classée située n°
Corr: 17 mitoyenne de gauche)
NOVA : 04/XFD/1843036 **DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME : réaffecter les étages de**
bureaux en 5 logements, rehausser le plancher du 2ème étage, démolir
des cheminées, transformer la façade avant : modifier les baies ainsi que
les matériaux et créer des balcons

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 08/02/2023, nous vous communiquons *l'avis défavorable* émis par la CRMS en sa séance du 15/02/2023, concernant la demande sous rubrique.



Localisation du bien © Brugis, maison d'origine © Delcampe.net, sit.ex. (image jointe à la demande)

La demande concerne la transformation d'un immeuble avec rez-de-chaussée commercial, qui remonte aux premières constructions de ce tronçon de la rue Royale tracé à partir de 1822 et dont la façade est située dans la zone de protection de l'ancienne chemiserie Niguet.

Probablement dans les années 1970, la maison a été réaménagée en bureaux et la façade avant transformée : nouveau parement, modification des baies de fenêtre, etc. L'immeuble est aujourd'hui composé d'un R + 4, dont le premier étage est entresolé et le dernier niveau mansardé.

La demande vise à retrouver l'occupation des étages en logement (5 unités de logement). L'affectation ainsi que la devanture du rez-de-chaussée commercial restent inchangées, mais l'entresol, lié historiquement au commerce, serait surhaussé. En résumé, le projet prévoit les interventions suivantes :

1/3

- . surhausser le bâtiment d'un niveau avec toiture à versants,
- . rehausser le plancher du 2^e étage,
- . aménager 5 logements articulés autour de la cage d'escalier,
- . transformer la façade : modifier sa composition et agrandir les baies (équipées de portes fenêtres coulissantes, aluminium couleur verte), renouveler le parement par des plaques de béton architectonique (teinte claire),
- . ajouter des balcons arrondis en façade avant, placés en quinconce,
- . intégrer un balcon rentrant au versant avant de la nouvelle toiture,
- . poser un enduit sur isolant en façade arrière.



État projeté : façade à rue, coupe et étage type (documents joints à la demande)

Avis de la CRMS

La CRMS rend un avis défavorable sur la demande. Bien que le changement d'affectation en logement soit positif, elle ne peut souscrire à la transformation de la façade en raison de l'impact visuel qu'aurait la nouvelle façade sur les vues vers et depuis les biens classés qui le jouxtent ainsi qu'en raison de la rupture qu'elle introduisait dans le front bâti de ce tronçon de la rue Royale.

Si la maison a déjà subi des transformations importantes, la CRMS souligne que son traitement reste dans l'esprit de l'expression néoclassique originelle grâce à son gabarit, sa corniche à modillons ainsi que la répartition équilibrée entre parties pleines et vides et la sobriété et 'neutralité' de son expression architecturale. Tous ses aspects rappellent encore aujourd'hui l'architecture néoclassique des immeubles originaux de la rue Royale (prolongée en 1822). De ce fait, la façade constitue une transition adéquate entre les deux biens qui le jouxtent, à savoir :

- au n° 11-13 (à l'angle avec la rue de l'Enseignement), l'immeuble réalisé en 1874-1876 par Antoine Mennessier dans le cadre du réaménagement du quartier Notre-Dame-aux-Neiges en style néoclassique. Cet immeuble assure la transition avec le prestigieux quartier Royal, aménagé un siècle plus tôt dans le même style néoclassique. Sa devanture de style art nouveau, dessinée par l'architecte Paul Hankar en 1896 est classée.

- au n°17, un immeuble éclectique conçu à la même époque (1876) et par le même architecte, Antoine Messenier, que l'immeuble au n°11-13 (1876), mais cette fois-ci dans un style éclectique (néo-Renaissance) en raccord avec le nouveau quartier Notre-Dame-aux-Neiges dont l'aménagement était à ce moment en pleine réalisation.

Les styles très différents des ces deux immeubles monumentaux témoignent du souci d'intégration urbaine de ces deux immeubles et de leur articulation à ces deux quartiers différents. Entre les deux, le n°15 qui leur était antérieur, rappelle encore aujourd'hui le style néoclassique initial de la rue Royale, plus sobre et d'un gabarit plus modeste. Les transformations du 20e siècle l'ont certes altéré, mais ni le gabarit ni la corniche ni la composition générale de la façade (structure des baies) ou encore le caractère relativement "plat" de la façade ont été effacés. Ces transformations n'ont donc pas modifié le caractère relativement neutre de la façade qui a gardé un certain 'esprit' néoclassique et elles n'ont pas modifié la lecture des immeubles mitoyens et la lisibilité de « l'art de la transition » à l'échelle urbaine des quartiers Royal (néoclassique) et Notre-Dame-aux-Neiges (éclectique).



De gauche à droite, immeuble éclectique n° 17, maison n° 15 et immeuble d'angle 13-11 (© urban.brussels, © Streetview)

Or, le projet briserait cette subtile transition urbaine en individualisant la façade du n°15 et en introduisant un contraste fort avec les deux immeubles mitoyens (11-13 et 17) par la composition, les balcons en retrait et en quinconce, la disparition de la ligne de corniche, le nouveau parement, etc. . Pour les motifs développés ci-avant, la CRMS ne peut souscrire à ce parti et demande de traiter la façade de manière plus neutre (enduit, teintes claires) tout en préservant son articulation horizontale, la composition équilibrée des pleins et des vides, la lisibilité des niveaux, travées et baies, la hauteur des étages en continuité avec les étages de du n°13 ainsi que la corniche à modillons.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; bannegarn@urban.brussels ; commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; urb.accueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be ; protection@urban.brussels ; lleirens@urban.brussels