Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut Jossart
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

N/Réf. :	**BXL22936_712_PU**	**BRUXELLES. Place du Jeu de Balle, 11-16**
Gest. :	**GM**	**(= n°s 14 à 16 attentant aux et compris dans la ZP des Bains de Bruxelles)**
Corr:	**D. GUSTIN / N. NANNETTI**	**PERMIS D'URBANISME : Rénover, partiellement rehausser et changer l'affectation des immeubles affectés à un établissement hôtelier (hôtel Galia), à du logement et à des commerces en 16 logements dans le cadre du Plan Urgence Logement.**
NOVA :	**04/PFD/1903261**	

Avis de la CRMS

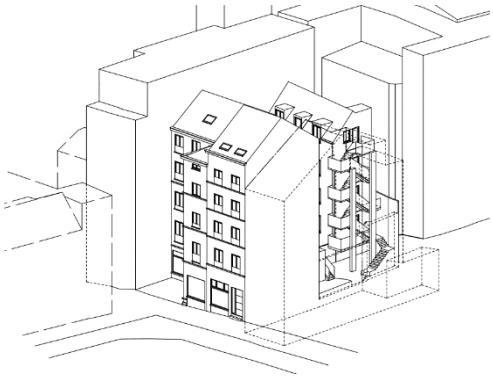
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 09/08/2023, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 23/08/2023, concernant la demande sous rubrique.

Les immeubles concernés par la demande sont partiellement compris dans la zone de protection des Bains de Bruxelles, classés comme monument, et jouxtent ce bien. Ils se situent par ailleurs en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement (ZICHEE), en bordure d'un espace structurant et en noyau commercial au plan régional d'affectation du sol (PRAS).
Les immeubles concernés par la demande remontent aux années 1872-1873. Ils ont cependant été fortement transformés par le passé. Actuellement, ils sont affectés en un hôtel de 12 chambres et en 4 logements.

© Brugis

© StreetView


(Axonométrie extr; du dossier de demande)

La demande porte sur la transformation des immeubles en maison d'accueil pour femmes en danger. L'immeuble au n° 13-16, implanté en recul de l'alignement, sera rehaussé de deux étages sous une toiture à versant, tout en prolongeant la ligne de corniche du n°11-12. Une proposition similaire avait déjà été autorisée en 2003, dans le cadre d'un précédent permis d'urbanisme qui n'a toutefois pas été mis en œuvre (Permis TP 112-312, délivré le 23/10/2003).

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

Les plans historiques du bâtiment et ceux des Bains de Bruxelles montrent que le n°13-16 est antérieur à la construction des Bains de Bruxelles. Le mur mitoyen des bains a en effet été construit autour du mur de l'hôtel Galia. La rehausse du bâtiment à rue au n°13-16, ainsi que la construction de terrasses en intérieur d'ilot se feront dès lors sans atteinte à la mitoyenneté et porteront sur ses propres façades sans prendre appui sur le bien classé.

En ce qui concerne les façades donnant sur la place du Jeu de Balle le retour vers la partie en recul du nr. 11-12 serait recouvert d'un crépi de teinte gris-vert d'eau (clair). Les bandeaux en pierres bleues seront nettoyés et restaurés. La façade en recul sera également recouverte d'un crépi sur isolant de teinte gris-vert (clair). Les châssis seront remplacés et peints en blanc.
Les vitrines au rez-de-chaussée seront en bois peint dans un ton gris vert (moyen) et muni d'un double vitrage anti-effraction. La porte d'entrée de l'immeuble au n°11-12 sera en bois peint dans la même teinte. Les linteaux des baies existantes des étages du n°11-12 sont légèrement cintrés (« faux cintres », le linteau intérieur de la baie étant horizontale). Ces linteaux cintrés seraient supprimés et les baies transformées en baies rectangulaires.

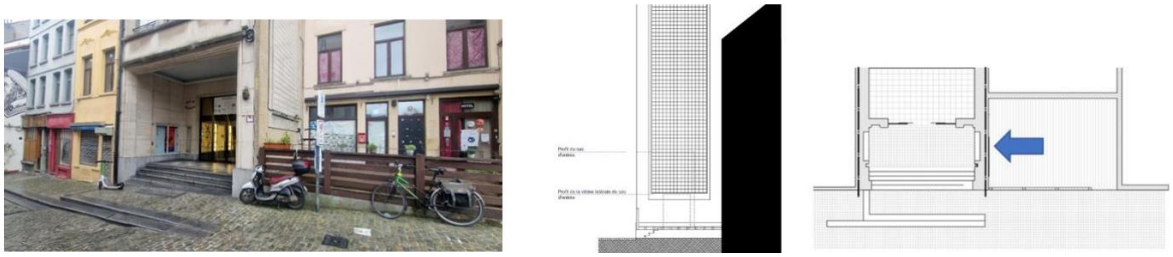
La zone de recul en façade avant sera fermée dans l'alignement des façades au moyen d'une clôture végétalisée d'1m80 munie d'un portillon sécurisé. Actuellement minéralisée, cette zone deviendra un jardin planté avec un accès réservé au PMR.

Avis de la CRMS

Zone de recul du n°16

Pour mémoire, lors de la réunion de projet du 26/05/2023 relative à l'aménagement d'un accès PMR aux Bains de Bruxelles, l'option a été discutée de réaliser cet accès via la façade latérale des bains et la zone non construite située à droite des Bains, malgré le fait que cette zone, appartenant aujourd'hui à l'espace public, était susceptible d'être transformée en zone de recul privative (jardin) dans le cadre du projet faisant l'objet de la présente demande.

Dans sa prise de position, formulée en sa séance du 31/05/2023 à l'issue de cette réunion de projet, la CRMS estimait que *l'aménagement d'un accès PMR aux Bains via la parcelle voisine mérite d'être étudié plus en détail, car cette solution serait moins pénalisante pour la lisibilité de la façade avant et aurait l'avantage de ne pas empiéter sur l'espace public avec un dispositif encombrant*. La CRMS préconisait de réaliser une étude fine de ce scénario, sur base d'un relevé détaillé de la situation existante, en vue de pouvoir juger de la compatibilité de cette intervention avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment classé.

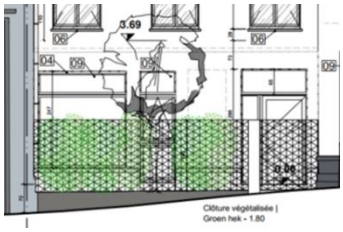


Documents présentés lors de la réunion de projet du 26/5/2023

Les résultats de cette étude n'ayant pas encore été communiqués, la CRMS ne s'est pas encore prononcée de manière définitive sur la faisabilité et la pertinence de cette option sur le plan patrimonial.

La Commission estime dès lors qu'il n'y pas lieu d'hypothéquer la piste de l'accès PMR aux bains via la façade latérale en acceptant d l'aménagement de la zone de recul du n°16 en jardin privatif. Elle réitère sa demande d'étudier cette option en détail. Si cette solution s'avère être la plus adéquate au niveau patrimonial, elle demande d'adapter le projet de manière à ne pas empêcher cette solution.

Indépendamment de la question de l'utilisation éventuelle de la zone de recul pour créer l'accès PMR aux Bains de Bruxelles et l'aménagement, la CRMS estime qu'il n'y a pas lieu de prévoir une clôture de 1m80 pour fermer cette zone, car celle-ci constituerait une interface peu conviviale et peu adéquate entre la place et le bâti.



Rénovation du bâti

Pour ce qui concerne le projet de rénovation des immeubles, la CRMS formule les remarques et recommandations suivantes pour mieux préserver le caractère patrimonial des immeubles qui, bien qu'ils soient modestes, participent pleinement au caractère patrimonial de la place du jeu de Balle.

Photo historique – situation existante – situation projetée des façades donnant sur la place du Jeu de Balle (documents extr. du dossier de demande

Place de Jeu de Balle n° 11-12

La CRMS demande que les façades existantes soient davantage conservées/restaurées dans le respect de leurs caractéristiques existantes. Elle demande de recouvrir la façade du n°11-12 d'un enduit lisse peint en blanc, y compris la partie en brique située au-dessus de la devanture. Elle demande par ailleurs de respecter la typologie des baies d'opter pour des châssis en bois qui reprennent le modèle historique (châssis à deux ouvrants sous imposte légèrement cintré). Les corniches existantes doivent également être conservées et peintes dans une couleur claire.

Place Jeu de Balle 16

Le CRMS accepte la rehausse du n°16 de deux étages sous toiture à versant. La nouvelle volumétrie ne porte pas atteinte à la lisibilité de la façade aveugle des Bains de Bruxelles qui est considérablement plus haute et la rehausse est cohérente par rapport à la hauteur de la corniche et du toit de l'immeuble situé à droite.

L'isolation par l'extérieur des façades peut être admise. Cependant, la CRMS demande que la façade avant soit couverte d'un enduit à la chaux lisse peint dans une teinte claire (comme c'était le cas par le passé). Elle demande par ailleurs de respecter les dimensions existantes des baies de fenêtres et de maintenir les seuils en pierre bleue. Les baies des nouveaux étages devraient être traitées de manière similaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS	C. FRISQUE
Secrétaire adjointe	Président

c.c. à : tjacobs@urban.brussels;hlelievre@urban.brussels;mkreutz@urban.brussels;lleirens@urban.brussels ; protection@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be