

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

Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

CCN / 7^e étage
Rue du Progrès, 80 / bte 1
1035 Bruxelles
T 02/346 40 62 – F 02/204 15 22
crms@sprb.brussels

CCN / 7^{de} verdieping
Vooruitgangstraat 80 / bus 1
Brussel 1035
T 02/346 40 62 – F 02/204 15 22
kcml@gob.brussels

Avis* de la C.R.M.S. émis en séance du 9 mars 2016

Adviezen* van de K.C.M.L. uitgebracht in de Vergadering van 9 maart 2016

* **COBAT – art. 11 - §5** : Les avis de la C.R.M.S. visés au § 1er, alinéa 2 sont réunis dans un registre tenu par le secrétariat et sont accessibles au public. Ils peuvent être consultés au secrétariat de la Commission. En outre, celle-ci assure la publication de ces avis sur un réseau d'informations accessibles au public.

* **BRWO – art. 11 - §5** : De adviezen van de K.C.M.L. bedoeld in § 1, tweede lid, worden opgenomen in een door het secretariaat gehouden register en zijn toegankelijk voor het publiek. Zij kunnen op het secretariaat van de Commissie worden geraadpleegd. Deze laatste zorgt bovendien voor de bekendmaking van deze adviezen op een informatienetwerk dat toegankelijk is voor het publiek.

AVERTISSEMENT : Les avis de la CRMS sont publiés sur le site dans la langue dans laquelle ils ont été rédigés et transmis au demandeur, à savoir la langue de la demande officielle qui a été adressée à la C.R.M.S. par les administrations régionales et communales concernées (décision de la C.R.M.S. du 03/12/2014).

MEDEDELING : De adviezen van de KCML worden online gepubliceerd in de taal in dewelke ze opgesteld werden en overgemaakt aan de aanvragers, met name de taal van de officiële aanvraag die werd overgemaakt aan de K.C.M.L. door de betrokken gewestelijke of gemeentelijke administraties (beslissing van de K.C.M.L. van 03/12/2014).

Liste des abréviations et symboles / Lijst van afkortingen en symbolen

*	monument ou site inscrit à l'inventaire monument of landschap, ingeschreven op de inventaris
**	monument ou site inscrit sur la liste de sauvegarde monument of landschap, ingeschreven op de bewaarlijst
***	monument ou site classé beschermd monument of landschap
°/°°/°°°	L'astérisque est remplacé par le symbole° en cas d'ouverture d'enquête Wanneer een vooronderzoek is geopend, wordt het sterretje vervangen door een °
A.G.	Arrêté du Gouvernement
B.R.	Besluit van de Regering
B.D.U.	Bruxelles Développement Urbain
B.S.O.	Brusselse Stedelijke Ontwikkeling
CoBAT	Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
BWRO	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
C.R.D.	Commission Régionale de Développement
G.O.C.	Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
C.R.M.S.	Commission Royale des Monuments et des Sites
K.C.M.L.	Koninklijke Commissie voor Monumenten et Landschappen
D.M.S.	Direction des Monuments et Sites
D.M.L.	Directie voor Monumenten en Landschappen
D.U.	Direction de l'Urbanisme
D.S.	Directie voor Stedebouw
S.P.R.B.	Service Public Régional de Bruxelles
G.O.B.	Gewestelijke Overheidsdienst Brussel

Selon la notice explicative, des recherches auraient été effectuées aboutissant aux propositions suivantes : le nettoyage et, le cas échéant, le rejointoiement des façades, la remise en peinture des éléments métalliques et des corniches ainsi que le remplacement partiel des menuiseries.

- Les conclusions des recherches préalables devront être documentées (s'agit-il d'un examen visuel ?) et les pathologies éventuelles localisées sur plans.
- Les objectifs du projet et la philosophie globale d'intervention sur les parties classées devront être justifiés.
- Toute recherche (stratigraphiques) complémentaire qui serait envisagée en cours de chantier devra être explicitement prévue au cahier des charges.

b) Les mesures PEB

Au vu de la typologie et du mode constructif de l'immeuble, sa faible performance énergétique (et probablement aussi acoustique) semble un fait. Les améliorations à cet égard sont dès lors fortement encouragées afin d'optimiser les conditions d'occupation du bien et d'en assurer la pérennité dans le temps. Cependant, le projet reste très vague sur le principe même du projet sur le plan énergétique. Par conséquent :

- les interventions prévues devront être définies par rapport à l'état actuel du bâtiment, tout en se fondant sur un audit énergétique. Dans le cas où celui-ci n'aurait pas encore été réalisé, il serait judicieux de l'entamer au plus vite pendant la saison froide (analyse du bâti, calcul des déperditions).
- Les mesures concrètes et leur ordre de priorité feront l'objet d'une proposition globale portant sur l'ensemble du bâtiment (intérieur / extérieur), élaborée en fonction des valeurs architecturale et patrimoniale de l'immeuble (leur pertinence sur le plan économique - retour sur investissement des interventions - devrait également être prise en compte).
- Des renseignements précis et des dessins de détail restent à fournir sur :
 - la mise en œuvre du complexe isolant prévu sur les pignons nord et sud ainsi qu'en toiture (raccords avec les baies et les toitures attenantes, etc.),
 - la pose éventuelle de panneaux solaires (mode de fixation, poids, entretien) ; en aucun cas, ces dispositifs ne pourront être visibles depuis l'espace public et porter préjudice aux perspectives sur l'immeuble classé,
 - le système de ventilation : quel sera son impact matériel en visuel sur l'immeuble et, plus particulièrement, sur les toitures et les façades classées ? Où sont prévus les reprises et les rejets d'air ? Envisage-t-on de réutiliser les grilles de ventilation présentes en façade ? Ne pourrait-on pas exploiter le conduit de cheminée qui subsiste dans l'angle nord-ouest, au lieu de le supprimer comme prévu ?

c) Les interventions envisagées prévues sur l'enveloppe extérieure

Les façades sont composées d'une ossature métallique avec remplissage de briques, de pierre et de verre. Les façades sont largement vitrées et les châssis de fenêtre font partie intégrante de leur composition. Le traitement des menuiseries constitue donc une partie importante du dossier de restauration. Or, ce volet du projet ne semble pas abouti. La demande devra donc être complétée par les renseignements suivants.

- La description des méthodes d'intervention sur les différents matériaux en fonction du diagnostic: le choix des techniques ne peut être laissé à l'appréciation de l'entrepreneur comme prévu par le cahier des charges.
- Les options d'interventions sur les menuiseries devront se fonder sur le diagnostic précis des châssis existants, renseigné au moyen d'un bordereau des menuiseries (comprenant aussi les volets qui existent à certains endroits).
- La plupart des châssis de fenêtres des façades avant et arrière seraient remplacés tout en conservant le cadre et les montants verticaux. Ils seraient réalisés selon le modèle de référence présent en façade arrière au niveau de l'entresol (division quadripartite, impostes, deux paties centrales fixes et deux ouvrants latéraux). Cette proposition reste très vague et doit être renseignée par des dessins de détail des châssis existants et projetés (relevés précis, y compris des quincailleries et du système des impostes basculantes existantes, coupes, à une échelle pertinente, performance des futurs châssis).
- Les nouveaux châssis seraient munis de double vitrage (valeur $U = 1.0$). On veillera à ce que la performance du vitrage reste inférieure à celle des façades afin de garantir la bonne hygiène du bâti (voir aussi la remarque PEB). Ce point doit être documenté.
- Les châssis de fenêtre de la loge du concierge et de la cage d'escalier au R+4 seraient conservés et restaurés. Les méthodes de restauration et la pose d'un « deuxième verre » derrière les fenêtres de la loge du concierge doivent être précisées.
- Les interventions en toiture ainsi que sur les lanterneaux de la toiture à versants et de la toiture plate feront l'objet de plans plus précis renseignant :
 - l'isolation de la toiture principale et des toitures plates,
 - le remplacement du vitrage du grand lanterneau et les modifications éventuelles de sa structure,

- idem pour le petit lanterneau qui surplombe l'aéra nord : quel sera sa fonction vu que l'aéra semble supprimé ?
- les interventions sur les contre-lanterneaux présents à l'intérieur du bâtiment : ces éléments devront être restaurés et leur vitrage d'origine devra être conservé. Les éléments manquants seront complétés à l'identique,
- un des lanterneaux des toitures plates disparaîtrait suite à la création de la terrasse devant l'annexe en façade arrière : cette intervention n'empêche-t-elle pas l'utilisation de l'atelier situé en-dessous dans de bonnes conditions ? De quelle manière se ferait la fermeture du lanterneau ?

2/Remarques sur le projet de transformation

a) L'extension en toiture côté Coudenberg

Une intervention sur le dernier niveau ne pourrait être envisagée qu'à condition de renforcer la lecture de la grande toiture à bâtière, qui constituait une des caractéristique principales du bâtiment d'origine. Ceci n'est pas le cas du projet actuel.

Telle que proposée, la transformation du dernier niveau en façade arrière ne constituerait pas une amélioration de la façade existante qui offre aujourd'hui une image est assez cohérente vue depuis le Coudenberg. En effet, ni le gabarit et l'expression renseignés du nouveau volume, ni la présence du balcon avec garde-corps vitré ne sont adaptés à la typologie de l'immeuble. Il semble donc préférable de maintenir l'état existant et d'éventuellement apporter des améliorations ponctuelles à la structure existante.

b) La cour couverte

Les façades donnant sur la cour intérieure subirait des transformations importantes comprenant la modifications des baies, l'installation de portes fenêtres et la création de 8 balcons, implantés dans les angles de la cour couverte.

Cette intervention constituerait une perte sur le plan patrimonial puisqu'elle table sur la modification importante des façades très caractéristiques, en bon état, ayant conservées leurs menuiseries d'origine (1928). Au vu des dimensions réduites du patio (environ 5 x 5,5m) la création de balcons et la suppression des fenêtres horizontales hautes auraient d'ailleurs un impact négatif sur la luminosité des appartements situés aux étages du bas sans apporter une réelle plus-value sur le plan fonctionnel (balcons d'environ 1,5 x 1,5m, risque de nuisances sonores dans la cour). Le remplacement des châssis existants par des portes fenêtres n'apporterait pas non plus une réelle solution au problème du vis-à-vis qui est invoqué pour justifier cette intervention puisque l'utilisation des balcons l'augmenterait. La Commission propose de poursuivre l'étude de ce point.

2. BRUXELLES (2.106)***

(façades, toitures et deux escaliers Louis XVI)

Rue des Riches Claires, 23 / rue Saint-Christophe, 36-38 – anc. couvent. Remplacement des tôles ondulées par des fenêtres de toit, réfection de la rive du pignon rue Saint-Christophe, remplacement de la structure de plancher et réfection du cimentage extérieur de l'annexe (régularisation).

Demande de B.D.U. – D.M.S. du 03/03, reçue le 04/03/16.

L'Assemblée émet un avis défavorable.

Le couvent des Riches-Claires tel qu'il se présente aujourd'hui trouve ses origines dans la campagne de construction menée par l'abbesse Jeanne de Bruyn, vers le milieu du XVII^e siècle.

Ces travaux nécessitent, déjà à l'époque, la destruction d'une partie de l'ancien couvent abandonné par les Frères, construit au milieu du XV^e siècle.

La configuration actuelle des lieux a été définie par le percement de la rue Saint-Christophe, en 1805, qui a eu comme conséquences :

- la suppression de la dernière aile du couvent des Frères, dont on pourrait retrouver des traces sous la rue des Riches-Claires, à hauteur du centre culturel, et probablement également au niveau de la façade du couvent avec laquelle il était connecté.
- La suppression de l'aile construite derrière le cloître : le volume rue Saint-Christophe (hors annexe récente) est en réalité l'ancien cloître, dont les façades ont été adaptées.

La demande de permis vise à régulariser des travaux de réfection et d'aménagement réalisés sans permis, à savoir :

- Le remplacement des plaques ondulées par des fenêtres de toit
- La réfection de la rive du pignon et de certaines surfaces de maçonnerie
- Le remplacement de la structure du plancher de l'annexe
- La modification du mur entre le cloître et l'annexe et le bouchage de la baie
- La réfection du cimentage extérieur de l'annexe
- Le placement d'une nouvelle porte sectionnelle de la façade rue Saint-Christophe

Parallèlement au présent dossier, deux autres demandes de permis uniques sont en cours d'instruction :

- une demande de permis unique pour la restauration et le réaménagement des ailes classées de l'ancien couvent situées rue des Riches Claires 23 – rue Saint-Christophe 32 ;

- une demande de permis d'urbanisme pour la transformation, rénovation et réaffectation de l'aile des vicaires, rue Saint-Christophe 36 (partie non classée).

De manière générale, la CRMS déplore que différentes demandes de permis aient été introduites pour des travaux projetés à l'ancien couvent des Riches Claires ainsi que le fait que ces demandes ne soient pas simultanément traitées ou soumises pour avis à la CRMS. Cette manière de travailler rend l'appréciation des dossiers individuels plus difficile et empêche une vue globale de l'ensemble.

En ce qui concerne la présente demande, la Commission constate que les travaux réalisés sans permis sont très peu qualitatifs et n'ont pas été réalisés dans les règles de l'art. Ils témoignent d'un manque d'investissement, tant sur le plan technique que budgétaire, et d'une prise en considération limitée de l'intérêt patrimonial du bien. Ainsi, on a procédé :

- au placement de planches de rive en méréanti alors qu'on retrouve principalement du sapin peint sur les bâtiments de cette époque ;
- au rejointoiement des maçonneries au moyen d'un mortier pur ciment ;
- à des réparations de couverture laissant apparaître l'utilisation d'une mousse PU ;
- au placement de velux de type standard ;
- au placement d'une porte sectionnelle de pauvre qualité qui ne s'intègre pas dans les façades anciennes ;
- au remplissage de la baie du mur du cloître au moyen de blocs de plâtre.

Dès lors, et dans l'état actuel du dossier, la CRMS ne peut pas souscrire à la demande de régularisation. Elle pourrait cependant éventuellement se repositionner sur certains aspects de la demande lors de l'examen du projet global de restauration et de réaménagement, qui devrait lui être soumis dans les meilleurs délais.

La CRMS s'interroge, par ailleurs, sur l'annexe existante contre la façade arrière de l'aile qui longe la rue Saint-Christophe : il s'agit d'une construction beaucoup plus tardive que l'ancien couvent, qui cache la façade de l'ancien cloître. *Avant de pouvoir se prononcer sur la pertinence de travaux destinés à maintenir en état ou réaménager, cette annexe, la CRMS demande de la documenter : de quelle époque date-t-elle ? A-t-elle fait l'objet d'un permis ? Présente-t-elle ou non un intérêt sur le plan patrimonial ? Une petite étude historique et matérielle devrait être menée dans ce cadre.*

3. IXELLES (2.143)***
(façade avant et toiture)

Place du Luxembourg, 9.
Rénovation et réaménagement des étages en 6 logements.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 03/03, reçue le 04/03/16, et
Visite du 10/07/15.

L'Assemblée émet un avis défavorable.

L'immeuble fut conçu en 1863 par l'architecte Antoine Trappeniers selon un plan d'ensemble que l'architecte a élaboré au moment de l'aménagement de la place du Luxembourg afin que les constructions qui la bordent s'harmonisent avec la gare et constituent avec elle un ensemble néoclassique monumental, homogène et cohérent.

Le projet

Le projet actuel vise le réaménagement des étages en 6 logements, à savoir 4 studios de 32 à 42 m², 1 appartement duplex 1 chambre de 70 m² et 1 appartement 2 chambres de 95 m² au dernier étage.

Pour mémoire, la CRMS avait examiné, en 2001, un projet de réaménagement de l'immeuble en un commerce au rez-de-chaussée et trois logements aux étages (1 entité de logement par étage). En outre, en sa séance du 16/10/2002, elle avait émis un avis conforme favorable sous réserve sur la restauration de la façade avant et de la toiture.

Les travaux de restauration de la façade avant ainsi que le réaménagement de la brasserie et la restauration/restitution du hall néoclassique ont été mis en œuvre en 2003-2004, dans le respect de l'avis de la CRMS. L'aménagement des étages n'a cependant pas été réalisé. Aujourd'hui, le propriétaire souhaite revoir ce volet et augmenter considérablement le nombre de logements aux étages (six au lieu de trois), ce qui aurait inévitablement des conséquences sur l'intérieur de l'immeuble. Une visite des lieux a été effectuée en date du 10 juillet 2015 en présence de la DMS, de la CRMS, du propriétaire et de l'architecte auteur du projet. Celle-ci a permis de constater que, malgré certaines interventions peu heureuses (par ex. le dérochage des murs), l'immeuble a conservé à l'intérieur l'essentiel de ses caractéristiques d'origine : les volumes et baies d'origine, des plafonds moulurés et des cheminées de belle qualité, la cage d'escalier (à l'exception de la première volée) éclairée en second jour par une verrière en fer forgé dissimulant un petit escalier de service montant vers les combles. L'ensemble de l'immeuble de même que la charpente présentent un bon état de conservation.

Les principales interventions prévues par la demande actuelle sont:

. en façades et toiture :

- L'isolation par l'extérieur de la toiture et le remplacement de la couverture de toiture en ardoises du bâtiment principal par une nouvelle couverture en tuiles noires ;
- La démolition des cheminées ;
- L'aménagement de 4 fenêtres de toiture dans le pan de toiture avant ;

- La restauration des chéneaux et leur remise en peinture (teinte pierre de France) comme le reste de façade ;
- Le remplacement de la toiture à 4 versants de l'annexe par une toiture plate aménagée en terrasse ;
- L'isolation par l'extérieur de la façade arrière ainsi que de l'annexe (enduit sur isolant) ;
- La modification des baies de la façade arrière ainsi que le placement, dans ces baies, de châssis en bois peint (couleur anthracite), de seuils et couvre-murs en aluminium laqué (de teinte anthracite), d'un enduit teint dans la masse (couleur mastic) et de garde-corps en verre.

En outre, on prévoit le placement de tentures ou d'éléments coulissants sans divisions côté intérieur, aux fenêtres des 1^{er} et 2^e étages afin de compenser la faible performance acoustique des châssis à simple vitrage existants. L'option initiale de placer un double châssis intérieur aux baies de fenêtres des 1^{er} et 2^e étages ne sera pas mise en œuvre (voir complément adressé par l'auteur de projet en date du 22/04/2016).

à l'intérieur :

- Le réaménagement complet de l'intérieur pour réaliser 6 logements : fermeture de baies et création de nouvelles baies, placement de nouveaux cloisonnements, suppression des cheminées et des corps de cheminées, ajout de faux plafonds, etc... Le hall d'entrée néoclassique serait quant à lui conservé ;
- La modification de l'escalier principal, l'aménagement d'un ascenseur dans la cage d'ascenseur existante et la suppression de l'escalier de service.

Avis de la CRMS

La Commission émet un avis défavorable sur le projet de réaménagement des étages en 6 logements. Elle constate, en effet, que le programme prévu (6 logements) est très lourd et conduirait à une sur-densification de l'immeuble, sans créer de logements de grande qualité (logements peu spacieux dont certains uni-face, problème de vues directes et manque de privacité : par ex. vues directes depuis la cuisine et la salle de bain du duplex vers la terrasse du studio arrière du 1^{er} étage). La réalisation du nouveau programme nécessiterait, par ailleurs, des réaménagements intérieurs très importants portant atteinte à la qualité spatiale ainsi qu'aux décors conservés. Certaines interventions, telle que la démolition des cheminées et le placement de faux plafonds (visibles à travers les fenêtres) auraient un impact défavorable sur les parties classées. Enfin, la cage d'escalier monumentale serait fortement modifiée et les éléments de décors intérieurs seraient cachés derrière les nouveaux aménagements ou supprimés. *Dès lors, la CRMS demande de réduire le programme et de limiter le nombre de logements aux étages.* Elle signale, dans ce cadre, que le programme prévu dans le projet examiné en 2001 (1 logement traversant par étage) convenait beaucoup mieux : il permettait la création de logement de qualité et de préserver davantage les intérieurs de l'immeuble.

La Commission préconise, dès lors, de se référer à ce projet pour revoir la demande actuelle. En tout état de cause, le nombre de logements devrait être limité de manière à assurer, d'une part, des meilleures conditions d'habitabilité (logements plus spacieux et traversants) et, d'autre part, de préserver la lisibilité des intérieurs, leurs caractéristiques spatiales ainsi que les éléments de décors toujours existants. Les cheminées doivent être systématiquement préservées tout en les utilisant, dans la mesure du possible, pour y intégrer les nouvelles techniques. La cage d'escalier existant devrait également être conservée et restaurée, y compris la verrière qui l'éclaire en second jour et en conservant, dans la mesure du possible, le petit escalier menant aux combles.

En ce qui concerne les interventions prévues qui touchent aux éléments classés, la CRMS se prononce comme suit :

- la CRMS prend bonne note du fait que le placement de doubles châssis intérieurs aux 1^{er} et 2^e étages (du côté de la façade à rue) sera supprimé du projet (voir note explicative complémentaire du 22/4/2015). *Cette modification par rapport à la demande initiale doit cependant encore être matérialisée sur les plans (à soumettre pour approbation préalable à la DMS).* Cette même note mentionne, en outre, que la charpente de la toiture avant sera conservée telle quelle, sans modification.

- *Les cheminées existantes doivent être conservées et restaurées si c'est nécessaire.* Leur démolition ne peut donc pas être autorisée.

- Le projet propose d'isoler la toiture par l'extérieur (panneaux d'isolation « Powerrroof » de 120 mm) et de remplacer la couverture existante en ardoises par une couverture en tuiles de terre cuite couleur gris anthracite. Selon la note explicative complémentaire, la surélévation de la toiture, suite à son isolation par l'extérieur, permettrait d'aligner le niveau de la toiture du n°9 dans le plan des toitures voisines car elle serait actuellement située un peu plus bas que les deux autres. Aucun détail, ni de la toiture existante, ni des toitures voisines, ne permet cependant de vérifier cet aspect. Les photos jointes au dossier ne permettent pas non plus de se prononcer de manière définitive sur ce point. La séparation qui est visible entre la toiture du n°9 et les toitures voisines pourrait constituer un joint placé au raccordement des toitures plutôt que de marquer une différence de niveau. *La Commission demande de vérifier ce point. En aucun cas, l'isolation de la toiture ne pourrait occasionner un dépassement de la toiture du n°9 par rapport aux toitures voisines.* Si cela était le cas, il conviendrait d'isoler la toiture par l'intérieur, tout en assurant une bonne ventilation de la charpente.

En ce qui concerne le remplacement de la couverture de toiture, la CRMS ne s'oppose pas au principe. Lors du démontage des ardoises, il convient cependant d'examiner la structure de la toiture et d'essayer de documenter quelle était la nature de la couverture d'origine.

- Le projet prévoit le placement de 4 fenêtres de toiture : 2 dans le prolongement de la travée de droite de la façade à rue et 2 dans celui de la travée de gauche. Cette répartition est due au nouveau cloisonnement prévu par le projet en vue d'aménager deux chambres de 14 m² côté rue sous la toiture. *La CRMS demande de revoir*

l'aménagement des combles afin de permettre l'installation de 3 fenêtres de toiture répondant aux travées de façade. En tout état de cause, il conviendrait de se limiter à une seule fenêtre de toiture par travée.

- Le projet prévoit l'installation d'une coupole dans la partie centrale (plate) de la toiture principale pour éclairer le logement dans les combles. Cet élément dépasserait légèrement de la toiture. Il conviendrait d'intégrer au maximum ce dispositif dans le plan de la toiture. *En aucun cas ne il pourra être visible depuis l'espace public.*

Enfin, la CRMS observe que, lors de la restauration de la façade avant au début des années 2000, les éléments en pierre tels que les encadrements de fenêtres ont été laissés en pierre apparente. Elle demande à la DMS de vérifier si le projet de restauration autorisé prévoyait effectivement de ne pas peindre ces éléments dans la même teinte que le reste de la façade ou si la remise en peinture n'a pas été entièrement exécutée selon le permis délivré. Est-ce que des sondages stratigraphiques avaient été effectués lors de cette campagne de restauration permettant de documenter la situation d'origine ?

En tout état de cause, il conviendrait dorénavant, lors de nouveaux projets ou chantiers de restauration des immeubles de la place du Luxembourg, de procéder systématiquement à ce type de sondages afin de pouvoir déterminer à terme un état de référence précis pour l'ensemble de la place.

Pour conclure, la Commission demande de revoir profondément le projet de réaménagement des étages tout en misant sur la création de meilleurs logements ainsi que sur la préservation maximale des éléments relevant du patrimoine que l'immeuble a conservé jusqu'ici.

4. BRUXELLES (2.1655)***
(ensemble classé des maisons
sises 25-27, quai au Bois
à Brûler)***

Quai au Bois à Brûler, 27.
Réaménagement de la décoration intérieure du rez-de-chaussée,
mise en peinture de la façade à rue.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 03/03, reçue le 04/03/16, et visite le
26/02/16.

L'Assemblée émet **un avis conforme favorable sous réserve**. L'avis fait suite à une visite organisée le 26 février dernier en présence d'un membre de la CRMS.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26-06-2003 classe comme ensemble la totalité des immeubles situés aux n°25 et 27 du quai au Bois à Brûler pour leurs qualités historiques et esthétiques.

La demande concerne le n°27 qui est millésimé 1609. Le projet prévoit la rénovation de l'horeca existant au rez-de-chaussée (avec changement de restaurant en salon de dégustation de café, et maintien de la cuisine au 1^{er} étage). Les travaux prévoient une rénovation globale des finitions et de la décoration de manière à remettre l'estaminet au goût du jour. Il est également prévu de rafraîchir le hall, le bureau du 1^{er} étage et la façade avant. Un système à double flux est prévu pour ventiler l'estaminet. La toiture ferait l'objet d'une vérification de l'étanchéité à l'eau.

L'avis de la CRMS est conforme favorable sous réserve de :

- adopter une teinte blanche identique à celle du n°25 pour la remise en peinture de la façade avant, soumettre ladite teinte ainsi que les produits à utiliser pour les réparations de l'enduit à l'approbation préalable de la DMS ;

- soumettre le choix de la peinture des châssis de la façade avant à l'approbation préalable à la DMS ;

- soumettre le choix des finitions intérieures à l'approbation préalable de la DMS ;

- en ce qui concerne l'installation d'une ventilation double flux (avec prise d'air en façade arrière et extraction en toiture), associer au préalable la cellule archéologie de la DMS pour qu'elle vérifie les structures de l'immeuble qui seraient dégagées à cette occasion et évalue l'intérêt des planchers des espaces concernés qui devraient être percés et, le cas échéant, adapter l'installation de manière à préserver tous les éléments relevant du patrimoine ; vérifier de commun accord avec Bruxelles Environnement, si l'installation de la ventilation double flux est acceptable du point de vue environnemental (nuisances en intérieur d'îlot) et si elle répond aux normes en vigueur. Dans le cas contraire, il conviendra d'adapter ce système ou d'en envisager un autre ;

- en ce qui concerne la modification du départ de l'escalier menant du 1^{er} au 2^e étage, ne pas démolir une portion du mur correspondant à l'ancienne façade arrière du bâtiment avant et privilégier une intervention sur les escaliers eux-mêmes pour les rendre plus confortables. Un plan modificatif sera introduit et soumis à l'approbation préalable de la DMS ;

- soumettre les détails d'exécution et modèles de vantaux de portes, de rampe d'escalier, de nouveau départ d'escalier pour la volée reliant le 1^{er} et le 2^e étage à l'approbation préalable de la DMS.

De manière générale, la CRMS estime que le projet devrait améliorer la situation existante de l'immeuble.

Elle formule toutefois les réserves suivantes :

1. Remise en état de la façade

Le projet prévoit la réparation de l'enduit et la remise en peinture de la façade avant.

Une nuance de blanc est souhaitable pour la finition de la façade à rue afin de rester fidèle à la tonalité claire qui est visible sur les photos anciennes. En l'occurrence, la même teinte blanche que celle de la façade du n°25 est recommandée afin de conserver une vision unifiée des façades des deux immeubles.

Toutefois, en l'absence d'information sur les produits utilisés tant pour la réparation de l'enduit que pour les finitions extérieures, la CRMS demande qu'ils soient compatibles avec l'enduit existant et soumis pour approbation préalable à la DMS avant le début des travaux.

2. Devanture et châssis avant

D'après le dossier, les châssis actuels de la façade à rue seraient relativement récents et ne présenteraient aucun intérêt (1977-1980). Le projet prévoit de les maintenir, de les réparer si nécessaire, et de les repeindre en blanc (comme la corniche).

La CRMS ne s'oppose pas au choix d'une finition blanche pour les menuiseries de la façade à rue pour rétablir, pour l'instant, la cohérence de l'ensemble que la maison forme avec le n°25. Le choix de la teinte exacte sera soumis pour approbation préalable à la DMS avant le début des travaux.

La Commission prend acte qu'une intervention ultérieure, motivée par une étude approfondie, pourrait éventuellement déboucher sur une nouvelle remise en peinture conforme à la situation originale.

La CRMS demande de dissimuler et/ou de supprimer les câbles particulièrement inesthétiques qui courent sur la façade avant et qui sont peu valorisants pour le bien classé.

3. En ce qui concerne le nouveau système de ventilation double flux projeté pour l'horeca du rez-de-chaussée (prise d'air en façade arrière et extraction de l'air vicié en toiture), la CRMS constate que l'installation aurait un impact important tant visuel qu'environnemental en intérieur d'îlot puisqu'elle serait placée en vis-à-vis direct de la façade arrière du bien sis 2A, rue du Peuplier.

L'installation projetée ne sera pas non plus sans impact sur les dispositions intérieures de la maison qui font partie de l'arrêté de classement.

Cet impact n'ayant malheureusement pas été évalué de manière détaillée dans le dossier, *la CRMS demande d'associer la cellule archéologie de la DMS à la phase de démolition du second œuvre afin de lui permettre d'étudier au maximum les structures de l'immeuble qui seront dégagées à cette occasion et d'évaluer également l'intérêt des planchers des espaces concernés par les percements nécessaires à l'installation de la ventilation double flux. Si nécessaire, le projet sera adapté en fonction des résultats de ces recherches.*

La Commission demande en outre de vérifier si l'installation est acceptable du point de vue environnemental (nuisances en intérieur d'îlot) ainsi qu'aux normes en vigueur. Il convient de consulter Bruxelles Environnement à ce sujet. Dans le cas contraire, elle demande d'adapter le projet de ventilation par double flux ou d'envisager un autre système.

4. Cloisonnement et modification de l'escalier reliant le 1^{er} au 2^e étage

Compte tenu de la configuration actuelle très peu fonctionnelle et dangereuse de l'escalier et du manque de raccord avec celui reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage, le projet prévoit le remplacement des trois premières marches de l'escalier menant du 1^{er} au 2^e étage par un palier et l'ajout de 3 nouvelles marches pour doter l'escalier d'un nouveau départ plus praticable. Pour améliorer cette situation, le projet prévoit de démolir une portion du mur porteur contigu à cette cage d'escalier qui correspond à l'ancienne façade arrière du bâtiment avant. Pour garantir la stabilité à cet endroit, une double poutre en béton armé préfabriqué serait posée.

Si la CRMS comprend la nécessité d'améliorer la situation à cet endroit de l'escalier, *elle s'oppose à la démolition d'une partie de la façade arrière d'origine.* Elle demande d'étudier une autre solution et d'intervenir sur les escaliers eux-mêmes afin de retrouver une circulation plus confortable. Une inversion de la première volée d'escalier du rez-de-chaussée vers le 1^{er} étage pourrait peut-être être envisagée (prévoir son départ côté façade avant plutôt que côté façade arrière et le balancer de manière à permettre un raccord adéquat avec le départ de l'escalier du 1^{er} étage).

5. Placement d'une rampe pour l'escalier du rez-de-chaussée vers le +1

La CRMS ne s'oppose pas à la proposition d'équiper cet escalier d'une rampe (main courante en chêne sur ferrures). Il faudra toutefois voir si cet escalier est maintenu (cf. point précédent). Si c'est le cas, *le modèle de la rampe devra être soumis pour approbation préalable à la DMS en cours de chantier.*

6. Nouveaux vantaux de portes

La CRMS souscrit à la pose d'un vantail de porte à l'identique des existants (dans un chambranle actuellement vide, entre la réserve et la pièce avant du 1^{er} étage). *Le détail d'exécution devra être soumis pour accord préalable à la DMS. Il en va de même pour les nouvelles portes à placer au niveau du compartimentage du pallier du 1^{er} étage, au niveau des deux escaliers.*

Historique du bien

Les maisons situées aux n°25-27 du quai au Bois à Brûler formaient à l'origine une seule et unique habitation qui fut divisée ultérieurement en deux parties. Ces immeubles forment une maison traditionnelle datée de 1609 par des ancrs en façade avant. Elle est construite sur un terrain cédé par le Béguinage de Bruxelles, dans le cadre du développement du port via le quartier qui se construit autour de l'église Sainte-Catherine. Ces maisons sont des exemples typiques de l'architecture bruxelloise du début du XVIII^e siècle.

Le bien a évolué dans le temps notamment par l'ajout d'annexes et la construction de la cour. On peut encore identifier les espaces d'origine du bien mais de lourdes transformations ont été réalisées sur ses deux premiers niveaux. La façade arrière a progressivement disparu, englobée dans un bâtiment plus grand.

En élévation, cette maison se développe sur un sous-sol, un rez-de-chaussée, un unique étage et deux niveaux sous combles. Elle offre en façade quatre travées sous une raide bâtière de tuiles, celle du n°25 étant éclairée par une lucarne. La façade enduite est ajourée de baies rectangulaires sur appuis saillants. Une frise de trous de boulin court sous la corniche.

Les deux habitations, occupées par une activité commerciale, se composent en plan d'une maison avant et d'une annexe arrière. Elles subissent chacune des travaux d'aménagement intérieur ou de modernisation mais les plans conservés aux archives de la ville de Bruxelles permettent d'en retracer les étapes et de retrouver une situation proche de l'originale dont l'emplacement ancien des escaliers. La structure ancienne est toutefois conservée.

Les immeubles constituent également un témoignage esthétique de l'architecture traditionnelle bruxelloise caractéristique du 17^e siècle. En effet, malgré les adaptations ou rénovations subies, ils conservent la plupart de leurs caractéristiques structurelles et typologiques d'origine, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. Ils présentent une implantation en long et un gabarit ramassé (seulement deux niveaux en façade) sous une toiture abrupte parallèle à la rue et des pignons latéraux. Ce type de maison, typique dans le quartier du port, est par exemple représenté sur la gravure de J. Harrewijn illustrant le quartier du Béguinage avec, en arrière-plan, les bassins.

Malgré les travaux de modernisation, les immeubles affichent des techniques et une mise en oeuvre traditionnellement adoptées aux 17^e et 18^e siècles : maçonneries de briques et éléments en pierre, ancrés, charpente de toiture composées de fermes, structure portante composée de poutres et de solives en bois.

5. BRUXELLES (3.20/5.27)*
(site classé)**

**Boulevard de Waterloo – Parc d'Egmont.
Installation d'une œuvre d'art pour une durée limitée.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 03/03, reçue le 04/03/16.**

L'Assemblée émet **un avis conforme favorable sous réserve.**

L'installation de l'œuvre d'art dans le parc est acceptable sur le plan patrimonial, à condition que l'armoire soit installée sur le tracé du chemin de liaison entre le parc et le palais d'Egmont, à l'avant de la clôture qui sépare actuellement les deux zones. Le site devra être remis en pristin état une fois le projet terminé.

La demande de permis unique vise l'installation d'une œuvre d'art dans le parc d'Egmont, classé comme site. *Revolution is not a pique-nique* a été conçu par le duo d'artistes belges Simona Denicolaï et Ivo Provoost. Il s'agit d'une armoire placée en milieu naturel ou urbain, qui dévoile son contenu aux détenteurs d'une des clés mises en vente auprès du public. Celui-ci peut donc acquérir une clé, suivre un itinéraire vers l'armoire et accéder à son contenu pour l'enrichir.

L'armoire serait présentée à Bruxelles dans le cadre de l'exposition *Being Urban* organisée d'avril à juillet 2016 à l'initiative de l'ISELP. Cette occurrence serait la troisième et dernière étape européenne de l'œuvre, après qu'elle ait été présentée en Ardèche et à Paris.

Pour autant que cette installation ne porte pas atteinte aux qualités paysagères et à la bonne conservation du site classé, la CRMS ne s'oppose pas à ce qu'elle soit intégrée au site classé du parc d'Egmont. Ce concept artistique a, en effet, comme mérite d'instaurer un dialogue avec les visiteurs, ce qui peut constituer un aspect positif pour le site. *La Commission ne s'oppose donc pas au projet mais demande d'implanter l'œuvre d'art dans la zone nord-ouest du site à hauteur du chemin de liaison entre le parc et le palais d'Egmont, et non sur la grande pelouse à côté du Ginko biloba* (arbre n° 9 figurant sur le plan). Etant donné que l'armoire nécessite des fondations et que la fréquentation du public présente un risque de tassement du sol, l'implantation à cet endroit serait nuisible aux racines de l'arbre et ne peut être acceptée. L'endroit proposé par la CRMS correspond à l'implantation définie lors de la visite organisée le 20-05-15 suite à son avis du 13-05-15, en présence du demandeur et des représentants de la CRMS et de la DMS. Par ailleurs, les modalités de gestion, d'entretien et de remise en pristin état devront être précisées dans une convention établie entre les différentes instances concernées. Ce document sera soumis pour accord préalable à la DMS.

B. Avis rendus dans le cadre de l'élaboration de plans de gestion patrimoniale selon les dispositions des articles 242 § 3 ou 4 du CoBAT / Adviezen over het opstellen van plannen voor erfgoedbeheer, uitgebracht volgens artikels 242 §3 of 4 van het BRWO.

Nihil.

II. Avis sur des propositions de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde / Adviezen over voorstellen tot bescherming of inschrijving op de bewaarlijst.

A. Propositions de classement ou d'inscriptions sur la liste de sauvegarde émanant de la C.R.M.S. / Bescherminsvoorstellen of voorstellen tot inschrijving op de bewaarlijst vanwege de K.C.M.L. (art.222-§1 210-§1 du COBAT/van het BRWO).

6. **IXELLES (3.7)*** Ch. de Vleurgat, rues des Mélèzes et H. Denis - Parc Tenbosch.
(inscrit à l'inventaire légal des sites) **Prise en compte de la proposition de classement du parc du 26/02/16, émanant de M. A. Toussaint, membre de la CRMS.**

La CRMS a adopté la proposition de classement concernant le parc Tenbosch à Ixelles.

D'une superficie de +/- 2 ha, le parc figure à l'inventaire légal des sites et compte plus de 90 arbres à l'inventaire des arbres remarquables de la Région. Dans son courrier adressé à la CRMS en date du 26 février 2016, la Société belge de dendrologie souligne la qualité des collections horticoles du parc. Celles-ci, constituées par Monsieur Jean-Louis Semet entre 1953 et 1980, constituent en effet la collection la plus complète et remarquable d'arbres et arbustes de la Capitale. Acquise en 1982 par la Région bruxelloise, la propriété sera transformée par René Pechère en parc public, actuellement géré par Bruxelles Environnement. En raison de son intérêt intrinsèque paysager et face au risque d'une sur-occupation événementielle du parc, la CRMS souhaite voir entamer la procédure de classement pour garantir la conservation du site ainsi que son entretien et sa mise en valeur sur le long terme. En annexe, est jointe la justification de sa demande, ainsi que l'historique du parc, ses intérêts scientifiques (flore et faune), ses qualités esthétiques, ses apports sociaux et quelques principes de gestion.

La Commission suggère d'ouvrir la procédure de classement sur la totalité du parc, en ce compris les trois bâtiments de Bruxelles Environnement, ainsi que sur l'Ambassade de l'Inde et son jardin (ch. de Vleurgat 217). L'étendue du classement sera affinée, le cas échéant, en fonction des conclusions de l'enquête préalable au classement définitif. Une réflexion devrait également être menée sur la pertinence d'introduire ou non de nouvelles espèces et sur l'élaboration d'un plan de gestion adéquat pour l'entretien et le renouvellement des arbres dans l'esprit de son créateur.

La Commission demande à la DMS de bien vouloir soumettre cette proposition de classement au Gouvernement.

B. Avis de la C.R.M.S. préalables aux éventuelles ouvertures de procédure de classement ou de sauvegarde / Adviezen van de K.C.M.L. voorafgaand aan een eventuele instelling van de procedure tot bescherming of bewaring (art. 222 § 3, 4 ou art.227; art. 210 § 2 ou 7 du CoBAT / van het BWRO).

Nihil.

C. Avis de la C.R.M.S. sur le projet d'arrêté de classement (fin d'enquête préalable au classement) / Advies van de K.C.M.L. over het ontwerpbesluit van bescherming (einde vooronderzoek) (art. 225 § 2 du CoBAT/van het BWRO).

Nihil.

III. Avis rendus par la C.R.M.S. sur les demandes de travaux à des biens inscrits à l'inventaire légal et au projet d'inventaire (art. 207 du COBAT), à des biens situés dans la zone de protection légale de biens protégés (art. 237 du COBAT) ou à d'autres biens présentant un intérêt patrimonial. Adviezen van de K.C.M.L. over aanvragen tot werken aan een goed ingeschreven op de wettelijke inventaris of ontwerp van inventaris (art. 207 van het BRWO) of gelegen in wettelijke vrijwaringszone (art.237 van het BRWO) of aan een ander goed met een erfgoedkundige waarde.

7. **WATERM.- BOITSFORT (2.195)** Ch. de La Hulpe, 211 - anc. propriété Th. Verhaegen.
(à prox. du parc des étangs de Boitsfort***) **Construction d'un immeuble à appartements, aménagement des abords et abattage de 31 arbres.**
Demande de la Commune du 29/02, reçue le 01/03/16.

L'Assemblée émet *un avis défavorable*.

La CRMS est interrogée parce que le terrain concerné par la construction du nouvel immeuble à appartements est entièrement compris en ZICHEE et en espace structurant au PRAS, il est cerné par le site des Etangs de Boitsfort (sites classés) et proche de sites et habitats NATURA 2000. Enfin, il possède 2 arbres remarquables.

Synthèse de l'avis de la CRMS :

La demande concerne la construction d'un immeuble à appartement faisant partie d'un ensemble de plusieurs constructions à ériger sur l'ancienne propriété Verhaegen. Or, bien que cette parcelle soit située en ZICHEE et qu'elle occupe une position stratégique du point de vue paysager par rapport aux différents sites classés qui l'entourent, le projet ne s'inscrit pas dans une réflexion paysagère globale sur le site. La CRMS ne peut approuver le parti de procéder par demandes de PU successives sans étude paysagère préalable de l'ensemble. Elle rend un avis défavorable sur le projet dont elle remet en cause plusieurs éléments qui vont considérablement dégrader les caractéristiques pittoresques de l'ancienne chaussée de la Hulpe et du site boisé de l'ancienne propriété :

- l'accès à l'immeuble ferait l'objet d'un permis introduit parallèlement mais distinct, sur lequel la CRMS n'a pas encore été interrogée, alors qu'il s'agit d'un des aspects les plus problématiques de l'aménagement. Ce morcellement des demandes de permis n'est pas acceptable : les immeubles C3 et D3 partageant un même accès doivent faire l'objet d'une seule et même demande.
- Les travaux envisagés pour accéder au site exigent un bouleversement paysager total de cette partie particulièrement intéressante de la chaussée de la Hulpe. Pour franchir la vingtaine de mètres de dénivellation du talus, le passage des véhicules de sécurité et d'urgence exige le remaniement complet de la rampe existante qui sera bordée, ainsi que l'ancienne chaussée, de panneaux préfabriqués en béton parfois de 3 m de haut. Le revêtement de la rampe sera également en béton strié. Ces travaux sont incompatibles avec les qualités du chemin creux, dernier témoignage de l'ancienne chaussée. Par ailleurs, les talus sont déstabilisés et se sont partiellement effondrés il y a quelques années. La CRMS ne souscrit pas à cet aménagement risqué et hors d'échelle.
- L'implantation de l'immeuble obstruera complètement la servitude de vue établie entre la demeure existante et les étangs de Boitsfort. Aucune étude de la gestion des vues et perspectives depuis et vers le site classé des étangs n'accompagne le projet.
- Une étude phyto sanitaire des arbres documente la demande d'abattage mais la gestion du site, en particulier de ses grands arbres, n'a pas fait l'objet de recommandations.
- L'étude des abords fait également partie de l'autre demande de PU (voir remarque ci-dessus). Par ailleurs, la demande de dérogation relative aux terrasses ne se justifie pas.

La demande porte sur une partie de la propriété sise 211 chaussée de la Hulpe, située dans la partie étroite et encaissée de la chaussée, assimilable à un chemin creux, interdite à la circulation (y compris cycliste et piétonne) en raison de l'instabilité dangereuse des talus qui la bordent et se sont partiellement effondrés il y a 2 ou 3 ans.

L'ancienne propriété Théodor Verhaegen fait partie de ces franges de la Forêt de Soignes qui furent privatisées au début du XIX^e et où furent implantées d'importantes résidences, comme le château Tournay-Solvay situé à proximité immédiate de la parcelle concernée. Depuis la fin des années 1960, ces propriétés furent soumises à des pressions de densification et de changement d'affectation diverses, comme l'ex Royale Belge ou encore, le château Charle-Albert.

Afin de maîtriser cette évolution, la commune de Watermael-Boitsfort s'est lancée au début des années 1970 dans l'élaboration de différents PPAS dont le PPAS « Zone 2 secteur Etangs de Boitsfort » qui fut approuvé par AR le 21/02/1989. Ce PPAS, comme les autres, tend à définir des zones constructibles les moins dommageables possibles du point de vue paysager, de façon plus ou moins équilibrée entre les différentes propriétés. (Voir RIE page 37).

Concrètement, la parcelle qui nous concerne permet trois de ces implantations outre celle de la demeure existante : les lots C3, D3 et G3. Seul ce dernier est concerné par la présente demande. Chaque lot se présente sous la forme d'une zone de variation de masse. Aucun projet d'ensemble sur l'entièreté de la parcelle n'accompagne la demande de PU. Un complément d'étude a été demandé en Commission de Concertation par la DMS portant sur l'étude historique du site, l'aménagement de la rampe d'accès, l'analyse phyto sanitaire relative au programme d'abattage proposé.

Bien que le dossier soit accompagné par un historique succinct, l'édifice originel n'est absolument pas documenté. La demeure existante a été édifée dans les années 1960, en remplacement d'un bâtiment du début du XIX^e. Elle est caractérisée par le fait d'avoir été complétée par la reconstruction d'un cloître romano/gothique français, dont il y aurait lieu d'étudier et de documenter l'intérêt patrimonial. Cet édifice n'est pas visé par la présente demande. Or, il faut préciser qu'il est inhabité et à l'abandon. En effet, la présente demande de PU ne s'inscrit pas dans un schéma de réaménagement global de l'ancienne propriété et demeure muette quant au devenir de la construction existante. D'autres demandes de PU seront (ou sont déjà) introduites pour ce qui concerne les zones C3 et D3, mais rien n'est prévu pour la construction existante.

Du fait que la parcelle est entièrement comprise en ZICHEE et que l'on se trouve aux abords immédiats de sites protégés à des titres divers, cette manière de procéder au coup par coup est dénoncée par la CRMS qui demande de pouvoir se prononcer sur le projet en pleine connaissance de cause, c'est-à-dire en ayant une vue globale de l'occupation et du réaménagement paysager de l'ancienne propriété Verhaegen dont le lotissement pose, en outre, de difficiles problèmes d'accès.

La demande peut se subdiviser en quatre aspects :

- la stabilisation des talus et du chemin d'accès (hors PU);
- la construction de l'immeuble proprement dit ;
- les abattages à réaliser pour permettre la matérialisation du lot G3 et les questions relatives à NATURA 2000 ;
- l'aménagement des abords.

1. La stabilisation des talus et du chemin d'accès

La chaussée à cet endroit est encaissée et comprise entre deux talus instables, bien que renforcés de maçonnerie avec épinglages. Une première étude (Greisch) menée en 2011 concernait la totalité des talus de la chaussée, une seconde étude (BSolutions) menée en 2012 s'attache plus particulièrement au n° 211 concerné ici. Moins pessimiste que la précédente, cette étude insiste sur la nécessité de renforcer le chemin d'accès au vu du trafic plus important annoncé (chantier, etc.).

Une note de 2016 (BSolutions) synthétise les résultats des études et des recommandations. Ainsi,

- la rampe d'accès devrait être élargie pour permettre l'accès des véhicules de sécurité et d'urgence (pompiers),
- ses pavés devraient être remplacés par du béton strié,
- La pente actuelle serait maintenue mais la rampe serait bordée par une « paroi berlinoise » (profils HEB + prédalles en béton préfabriqué) vers l'extérieur.
- Le maximum de végétation serait maintenu et les racines ne seraient pas enlevées en cas d'abattage.

Le plan PAY PU03A donne les coupes dans le chemin d'accès, on y observe, outre les « parois berlinoises » l'installation de L en béton préfabriqué à l'alignement de la chaussée de la Hulpe, d'une hauteur allant jusqu'à 2,75 m ! (coupe CC- variante 2), pour retenir de nouveaux remblais destinés à supporter l'élargissement de la rampe à 3,50 m.

Il semble toutefois que cette partie cruciale du projet (son accès) serait située en dehors du périmètre de la demande, ce qui n'est pas acceptable. La CRMS estime que le permis de construire l'immeuble ne peut être délivré en l'absence du permis d'y accéder.

2. Le nouvel immeuble (G3)

L'immeuble s'inscrit dans le gabarit autorisé, mais au lieu de toitures inclinées « principalement » il opte pour des toitures plates et vertes, technique non utilisée à l'époque de l'élaboration du PPAS, ce à quoi la CRMS peut souscrire. Voir RIE pages 37 et 38. *Par contre, il n'y a pas lieu d'augmenter l'impact de l'immeuble sur le site en prévoyant des terrasses dont l'ampleur exige des dérognations.*

D'autre part, le nouvel immeuble à construire en G3 obstrue la servitude de vue sur les étangs : « ...Le bien de campagne de Madame Verhaegen conservera ses vues sur les étangs ; en tous temps, les arbres gênant les vues seront enlevés à la demande des possesseurs. ». NB. Les propriétaires du site et de la propriété sont les sociétés suivantes : Compagnie du Silex sprl, Fitz Roy sprl, Le Grand Paradis sprl et Monterossa sprl. Le demandeur du permis d'urbanisme est la société Monterossa sprl,

Si des arbres peuvent être considérés comme gênant la servitude de vue depuis l'ancienne demeure (aujourd'hui reconstruite mais sur un emplacement pratiquement identique à la précédente), a fortiori, un immeuble à appartement le sera encore plus. Or, cet aspect paysager essentiel dans un tel site n'est pas même évoqué par la demande de PU.

Notons que, concernant les vues vers l'étang (et vice versa) ainsi que son insertion paysagère (courbes de niveaux), le futur immeuble D3 (demande de PU distincte) posera encore bien plus de problèmes

En outre, contrairement à ce qui est écrit à la p. 41 du Rapport d'incidences, le bâtiment sera visible de l'espace public.

3. Les abattages à réaliser et NATURA 2000

Natura 2000

Selon l'étude des bureaux Agora s.a. et Eole Paysagistes sprl, le site du projet se trouve en dehors de la zone Natura 2000. Toutefois environ 2/3 de la propriété se trouve dans le périmètre de 60 m autour des stations Natura 2000 IA3-parc Tournay-Solvay et IA4-Etang de Boitsfort.

Le projet d'immeuble à appartements et ses dépendances n'entraînera pas la perte de biotope à haute valeur environnementale et les constructions se trouvent en dehors du périmètre de 60 m autour de la zone Natura 2000, à l'exception des jardins à l'arrière. Le morcellement potentiel des habitats induit par l'urbanisation de la propriété est compensé par des mesures d'atténuation et, notamment, la mise en réserve de noyau de biodiversité et la création de couloirs écologiques ouverts et fermés pour permettre la jonction entre les stations Natura 2000 IA3 et IA4.

La CRMS suggère l'utilisation d'espèces indigènes en concordance avec la végétation des sites Natura 2000 pour la toiture verte afin de favoriser l'intégration de l'immeuble.

Les abattages

Depuis le 23/04/2014, l'inventaire des arbres remarquables reprend deux arbres sur la propriété :

- un châtaignier (*Castanea sativa*) : cet arbre (G3 30 – n°6559 de l'inventaire) n'est pas situé sur le site et sa couronne ne surplombe pas le site selon le rapport d'incidences de M. CHENU. Par contre, sur base du rapport

d'expertise de SDA sprl, il se trouve dans la zone d'influence du futur bâti. Il présente des signes importants de faiblesse physiologique et une charpentièrre est morte et sèche. Le rapport précise que ce châtaignier ne peut être conservé pour des raisons de sécurité. Ces signes de faiblesse sont signalés en note à l'inventaire.

- un hêtre pourpre (*Fagus sylvatica* f. *purpurea* – n°6558 de l'inventaire) de 30 m de hauteur (couronne de 17 m) qui se trouve sur le site selon le rapport d'incidences de M. CHENU. Le rapport d'expertise de SDA sprl ne reprend pas cet arbre. Celui-ci n'est pas concerné dans les travaux d'aménagement de la parcelle G3.

Sur les 37 arbres demandés à l'abattage, à l'exception de 9 sujets proposés à l'abattage pour des raisons de stabilité, tous les individus sont situés dans les zones d'emprise de construction ou de voirie prévues au PPAS. Pour ces 9 arbres, la suppression est motivée dans l'analyse phytosanitaire de SDA sprl : défauts structurels, écorce incluse, faiblesse physiologique, dépérissement irréversible, attaques fongiques et sujets surcimés et/ou devenant dangereux en raison de leur isolement. Les essences concernées sont le chêne, l'épicéa, le tilleul et le châtaignier.

La CRMS encourage la bonne conservation des grands arbres conservés et notamment des châtaigniers. Pour ce faire, il est indispensable veiller à l'application des recommandations générales suivantes :

1. Aucun abattage effectué entre le 15 avril et le 15 août, sauf problème majeur de sécurité
2. Aucun dépôt « sauvage » sur la parcelle et au pied des arbres.
3. Protection des arbres conservés durant le chantier (projection au sol de la couronne augmentée de deux mètres) ; taille raisonnée, si nécessaire, afin de leur garantir un développement optimal tout en conservant leur silhouette naturelle.
4. Aucune modification du relief (remblai-déblai) à proximité des arbres maintenus.
5. Le chantier devra se tenir strictement à l'intérieur des périmètres définis pour éviter les dégradations au milieu. Les zones de chantier seront fermées par des clôtures de type Heras.
6. Les activités de chantier (stationnements et manœuvres d'engins, dépôts de matériaux) resteront strictement à l'intérieur des périmètres définis afin de ne pas endommager les arbres et le milieu environnant et de limiter les impacts de pollutions accidentelles (coulées de béton, hydrocarbures, etc.)

4. L'aménagement des abords

La lecture de la « Note accompagnant les documents fournis après avis de la CC du 22/02/2016 » parlent de deux demandes de PU instruites parallèlement. Les abords correspondent à cette deuxième demande, y compris la rampe et le parking visiteurs (?).

Comme expliqué plus haut, s'agissant d'un site où les enjeux paysagers ainsi que les vues et perspectives vers et depuis les étangs de Boitsfort doivent occuper une place centrale, la CRMS ne souscrit pas à ce morcellement des demandes.

Le projet déroge aux prescriptions de la zone de parc du PPAS en ce qui concerne l'aménagement des abords, à savoir :

- l'amorce de la rampe de parking,
- une partie des terrasses des appartements du rez-de-chaussée,
- l'aménagement de l'accès à l'immeuble (rampe PMR, escalier, allée)
- les murets séparant les jardins privés du solde du site.

Il s'agit soit d'éléments accessoires à l'accès de l'immeuble, soit d'éléments relatifs à l'aménagement des jardins. Dans les motivations avancées, le demandeur signale que le simple aménagement des abords de manière tout-à-fait commune produira moins de nuisance et d'encombrement que la réalisation d'un seul terrain de tennis et/ou d'une piscine, qui sont des éléments récréatifs autorisés dans la zone de parc. *La CRMS en conclut donc au renoncement formel du demandeur à la construction, dans le futur, d'une piscine et/ou un terrain de tennis, faute de quoi, la motivation des dérogations serait perdue. Par ailleurs, les dérogations demandées au sujet des terrasses surdimensionnées ne se justifient pas.*

8. UCCLE (2.190)

(procédure de classement caduque)

Avenue Winston Churchill, 228-228A – Villa "Puy Fleury".

Transformations et extension.

Demande de la Commune du 02/03, reçue le 02/03/16.

L'Assemblée émet ***un avis défavorable.***

Historique du dossier

Le 17 septembre 2003, la CRMS proposait le classement de la villa pour sa valeur intrinsèque et comme l'un des derniers témoins de la première urbanisation de l'avenue Churchill (ancienne avenue Longchamp) au début du XXe siècle.

Restée sans suite pendant près de 10 ans, cette proposition fut une nouvelle fois confirmée par la Commission le 3 janvier 2013 et la procédure de classement fut entamée par le gouvernement par arrêté du 18 juillet 2013, interrompant de la sorte l'instruction d'une demande de PU introduite en juillet 2012 pour démolir la maison. Le gouvernement ne s'étant pas prononcé dans le délai légal de 2 ans, la procédure devint caduque en août 2015 et l'instruction de la demande de 2012 put reprendre son cours. L'avis défavorable rendu sur ce dossier par la

Commission de Concertation en septembre 2015 (au motif de l'intérêt architectural et urbanistique de la villa ainsi que de ses potentialités de reconversion) incita le demandeur à modifier son projet, passant d'une démolition pure et simple à « la transformation et à l'extension de la maison existante pour y aménager 19 unités de logement. » C'est cette nouvelle mouture que la CRMS a examinée en sa séance du 9 mars 2016

Le projet

Le projet propose toujours la démolition de la villa trois façades dénommée Le Puy Fleuri, à l'exception d'une travée de +/- 5 m au rez-de-chaussée (3 m à l'étage), qui ne permet pas de conserver entières les 2 pièces de la travée avant, ni leurs décors. Cette tranche de villa et son morceau de toiture (adapté) accueilleraient 2 bureaux pour professions libérales (bel étage et 1^{er}), reliés par un nouvel escalier. Ils seraient littéralement collés sur « l'extension », à savoir un immeuble à appartements de 8 niveaux situé en arrière-plan, dont la « façade est traitée dans sa légèreté, constituée de fer et de verre, le tout dans une teinte anthracite pour permettre un raccord harmonieux avec la toiture en ardoise de la villa ».

L'ensemble formé par la tranche de villa et le haut parallélépipède à façade légère situé à l'arrière, serait complété latéralement par la construction d'un immeuble de 6 niveaux à front de rue, dans le jardin. Il serait édifié à l'alignement et au même gabarit que l'immeuble existant de droite — c'est-à-dire à l'avant-plan par rapport à la villa désormais confinée en retrait et prise en étai entre deux gabarits élevés. L'opération permettrait de réaliser 19 appartements et 18 emplacements de parking.

La villa perdrait au passage la quasi-totalité de sa troisième façade ainsi que son porche d'entrée — malheureusement situé devant la partie démolie de la façade latérale — alors que ce motif élégant, qui complète et équilibre l'élévation du côté de l'avenue Churchill, constitue manifestement un événement essentiel de la composition. La notice explicative signale que, dorénavant « la maison existante et les nouveaux volumes partagent un même accès ainsi que sa circulation verticale (dont l'ascenseur). Une nouvelle cage d'escalier permet toutefois le fonctionnement autonome de la maison existante ».

Avis de la CRMS

La Commission, qui s'oppose depuis toujours au principe même des opérations de « façadisme », peut d'autant moins accepter ce mode opératoire dans le cas qui nous occupe qu'il s'apparente à un détournement de sens ou à une farce. Tout semble avoir été mis en œuvre pour montrer à quelles aberrations pourrait conduire le souhait légitime de la commune et de la Commission de Concertation de conserver et de rénover la villa. En effet, tranchée à 5 m de sa façade avant, elle à perdrait à la fois son intérêt urbanistique et sa valeur patrimoniale (qui justifiaient précisément son maintien et sa reconversion). *Avec la disparition de son entrée représentative, lisible depuis l'espace public, et avec la disparition de son environnement arboré – accompagnement indispensable de la typologie de la villa du début du XXe siècle — ce fragment de façade serti dans des volumes à l'échelle écrasante perdrait non seulement son intérêt urbanistique et paysager mais aussi tout son sens sur le plan architectural. Il s'exprimerait comme une véritable caricature.*

La CRMS tient à rappeler ici synthétiquement les arguments qui plaident pour le maintien de la villa et pour sa rénovation dans le respect de ses caractéristiques principales.

Pour ce qui concerne l'argumentation détaillée justifiant la préservation de ce bien, de son jardin et de son annexe (également « façadisée » et détruite par le projet), elle renvoie au document joint en annexe du présent avis, qui accompagnait la proposition de classement.

La « Villa du Puy Fleuri » et sa conciergerie constituent, avec la villa classée de l'architecte Pelseneer située au n°51, un des derniers témoins représentatifs des constructions d'origine de l'ancienne avenue Longchamp – actuelle avenue W. Churchill. La villa présente un intérêt intrinsèque important qui marie une apparence pittoresque appartenant au style anglo-normand avec un intérieur éclectique bien préservé. Sa typologie de villa trois façades ainsi que l'organisation de la parcelle, qui permet des vues profondes vers la conciergerie à travers le jardin planté, s'inscrivent dans le *park system* formé par les grandes avenues arborées tracées au début du XXe siècle à proximité de la Forêt de Soignes et dans le prolongement du Bois de la Cambre, , dans le droit fil du plan pour les Extensions et l'Embellissement de l'Agglomération bruxelloise de Victor Besme.

La villa est une œuvre de jeunesse de l'architecte bruxellois Émile Jean Julien Missu (1899-1945) qui poursuivit toute sa carrière à l'étranger, notamment à Shanghai, au service du Crédit Foncier d'Extrême-Orient de 1928 à 1941 puis à Elisabethville (Lubumbashi), à celui de la Compagnie Foncière du Katanga de 1941 à 1945. Son parcours professionnel particulier explique qu'on ne lui connaît pas d'autres réalisations en Région bruxelloise. Ce phénomène est assez emblématique d'une facette souvent ignorée de la profession et de l'exportation du savoir-faire des architectes bruxellois à l'étranger, auprès d'importantes sociétés immobilières.

C'est donc tout à la fois pour son intérêt intrinsèque, pour sa valeur de vestige et de support à un paysage urbain pittoresque mais fort fragilisé, articulé sur la forêt, mais aussi pour sa valeur de témoin d'une pratique architecturale méconnue et qui a laissé peu de trace en métropole, que la CRMS demande de préserver cette villa ainsi que l'environnement qui l'accompagne, à savoir son jardin et son bâtiment annexe.

Description et intérêt patrimonial de la villa Le Puy Fleuri

Description sommaire du bien

La villa se caractérise par un style pittoresque tardif, influencé par le néo-Tudor. Elle a été éditée sur les plans de l'architecte Émile Jean Julien MISSU (plans datés de 1923 – nom de l'architecte inscrit sur le muret à l'entrée de la propriété). Elle porte le nom de « Puy Fleuri » figurant au-dessus du porche d'entrée, en façade latérale.

Il s'agit d'une construction à trois façades, mitoyenne du côté gauche avec un immeuble à appartements situé au n°226, implantée en retrait de l'avenue et précédée d'un jardinet. La villa compte quatre niveaux ; elle se caractérise par un agencement intéressant de volumes différenciés.

Les façades se distinguent par leur riche polychromie. Elles sont réalisées en grande partie en faux colombages aux étages supérieurs, comme c'était déjà l'habitude dans ce type de construction depuis le début du siècle. Les niveaux inférieurs réalisés en brique rouge sont rythmés par de larges baies à croisées et des chaînages d'angle en pierre blanche. Certaines baies sont dotées d'appuis et de meneaux saillant soulignant le relief des surfaces.

Les toitures d'ardoise qui les coiffent sont pourvues de lucarnes rampantes ou à croupes. Ces jeux d'imbrications et de saillies des éléments de façade et de couverture confèrent à la villa tout son charme et son caractère.

La façade à rue compte deux travées, celle de gauche étant composée de trois niveaux percés de larges baies quadripartites. La partie de droite est construite en saillie sur quatre niveaux à pignon percé d'une serlienne. L'entresol et le rez-de-chaussée sont marqués d'un bow-window trapézoïdale en pierre blanche, percé de grandes baies verticales à croisée, et surmonté d'une terrasse avec balustrade en pierre sculptée de style Tudor.

La façade latérale de droite est longée par le chemin d'accès menant de l'espace public au jardin situé à l'arrière de la villa. Elle se distingue par la présence d'un porche d'entrée avec perron accessible par quatre marches. Il est composé d'arcades surbaissées supportées par des colonnes corinthiennes et doté de deux garde-corps latéraux en fer forgé. La partie supérieure du porche se termine par une rambarde de pierre qui fait office de terrasse pour l'une des pièces du premier étage.

L'intérieur se caractérise par un historicisme tardif de grande qualité. La volumétrie et la distribution des pièces, organisées à l'anglaise, autour d'un vaste hall d'entrée, sont caractéristiques de l'architecture de cottage.

Au rez-de-chaussée, chaque pièce a été décorée dans un style différent, conformément à la tradition des aménagements éclectiques réalisés jusque durant l'Entre-deux-guerres. La villa a fait l'objet en 1984 (architecte : Philippe Degen) de très légères modifications lors de la réaffectation de la maison en bureaux mais, en règle générale, les décors ont été préservés.

Au rez-de-chaussée, le sol des pièces principales est recouvert de parquets à chevrons tandis que les murs sont ornés de motifs cannelés et de frises décoratives. Les plafonds en staff présentent des motifs à résille et de style Queen Ann. Une des pièces du rez-de-chaussée est prolongée d'une petite annexe en alcôve dotée d'un feu ouvert lequel est flanqué de très belles armoires encastrées partiellement vitrées. Un bel escalier en bois, avec départ en marbre, cerné d'un garde-corps en fer forgé de belle facture, donne accès aux étages.

L'étage présente une distribution et des caractéristiques semblables, dans un décor plus modeste.

Il est à souligner que la villa présente un très bon état de conservation tant intérieur qu'extérieur.

Au fond du jardin se trouve la conciergerie. Il s'agit également d'une petite construction pittoresque pleine de charme, réalisée par le même architecte. Elle est contemporaine de la maison et en bon état de conservation. On y accède par un chemin précédé d'un petit portail d'entrée en fer forgé d'élégante facture. Créée dans le même esprit que la maison dont elle dépend, la conciergerie présente, de manière simplifiée, le même vocabulaire architectural : colombages, imbrication pittoresque des toitures, lucarnes rampantes, appentis, pignon latéral débordant, etc. Elle est parfaitement intégrée dans le contexte végétal du fond de la propriété.

Tout comme la maison principale, la conciergerie a subi quelques transformations en 1984 pour être aménagée en logement (architecte : Philippe Degen) : ajout d'une cuisine au rez-de-chaussée et modification de la façade ouest avec remplacement des deux fenêtres du rez-de-chaussée par une porte-fenêtre et une petite fenêtre, fenêtre en toiture, etc. Ces transformations s'intègrent naturellement dans le parti pittoresque de la construction et n'altèrent en rien l'intérêt de l'ensemble.

Les jardins (avant et arrière) jouent un rôle essentiel dans l'inscription paysagère de la villa et de son annexe, dans son expression pittoresque et dans la visibilité de cet ensemble par rapport au tissu urbain beaucoup plus dense qui l'entoure. L'implantation de la conciergerie dans le fond de la propriété et dans l'axe du passage situé à droite de la parcelle permet une vue profonde vers cette construction à travers tout le jardin. Cette particularité a tout son sens dans ce premier tronçon de l'avenue, dans le prolongement du bois de la Cambre. Au-delà d'un intérêt intrinsèque particulier qui reste à documenter, la principale qualité du jardin réside donc dans la masse végétale qu'il représente ainsi que dans sa valeur d'accompagnement et de support à un paysage urbain pittoresque mais fort fragilisé. Ce dispositif s'inscrit parfaitement dans le *park system* appliqué au début du XXe siècle par Victor Besme aux grandes avenues arborées du sud de Bruxelles, à proximité de la Forêt de Soignes.

Intérêt historique, paysager et esthétique du bien

Avec la villa de l'architecte Edouard Pelseneer (classée) située au n°51, cette construction est l'un des derniers témoins de la succession de maisons éclectiques et pittoresques qui bordaient jadis l'avenue Winston Churchill. Sa typologie (trois façades) l'apparente à une villa, ce qui renforce le caractère paysager de l'entrée de l'avenue, à proximité du bois de la Cambre. Le dégagement de la façade latérale de droite permet des vues profondes vers

le jardin planté d'arbres à haute tige. Cette implantation accentue le caractère de « coulée verte » de l'avenue et conforte son articulation avec le bois.

Au surplus, la maison présente un intérêt intrinsèque manifeste. Elle témoigne du regain d'intérêt pour l'architecture pittoresque et régionaliste au lendemain de la première Guerre Mondiale. La maîtrise de son expression architecturale, la qualité des matériaux et le soin de la mise en œuvre en font un excellent exemple de cette tendance à Bruxelles. La ré-interprétation du style Tudor dans les éléments décoratifs (bow-window) est rare dans l'architecture bruxelloise de l'Entre-deux-guerres. A ce titre également, la maison présente un intérêt tout particulier, confirmé par les aménagements intérieurs de style anglais, dans un excellent état de conservation.

Par ailleurs, la villa figure parmi les rares constructions à témoigner d'un aspect méconnu de la profession d'architecte et de l'exportation à l'étranger du savoir-faire d'architectes bruxellois qui s'engagèrent au côté de grandes sociétés immobilières. A l'époque de sa construction (1923), l'architecte Missu travaillait chez Emile Janlet avant de collaborer avec les architectes Georges Hendrickx et Jules Ghobert au concours pour le palais de la Société des Nations à Genève (1927). La maison a très probablement été réalisée pour le compte du père de l'architecte avant que celui-ci n'entame une carrière, à partir de 1928, au service du Crédit Foncier d'Extrême-Orient à Shanghai (1928 à 1941) dont il assura ensuite la direction à partir de 1934. Il parvint à s'échapper de Shanghai lors de l'invasion de la concession internationale par les Japonais en 1941 et à rejoindre le Congo belge où il travailla pour la Compagnie Foncière du Katanga, à Élisabethville (Lubumbashi), de 1941 à 1945. Il mourut inopinément, à 46 ans, au cours d'un séjour en Belgique alors qu'il devait retourner en Chine pour le compte du Crédit Foncier d'Extrême-Orient.

9. SAINT-GILLES (4.11)
(zp de l'église Saint-Gilles ***)

Parvis Saint-Gilles.
Réaménagement et requalification de l'espace public – nouveaux plans.
Demande de B.D.U. – D.U. reçue le 22/02, reçue le 22/02/16.

L'Assemblée émet *des remarques et des recommandations*.

Le demande porte sur le réaménagement du parvis Saint-Gilles qui est repris comme ZICHEE et espace structurant au PRAS. Le parvis se situe également dans la zone de protection de l'église Saint-Gilles et dans celle de la brasserie Verschueren. Il est également bordé de plusieurs autres monuments classés (Triperie saint-gilloise, Aegidium).

Le parvis Saint-Gilles, qui constitue le cœur de la commune, avec son marché, ses vastes cafés, etc., correspond à une deuxième strate d'urbanisation de cette partie de Saint-Gilles. Conçue par Victor Besme en 1862, l'église sera construite entre 1866 et 1878 en style néo-roman. Le bâtiment de la justice de paix (ancienne maison communale) est également de sa main.

Le parvis actuel fut tracé dans les premières années du XXe dans le prolongement de la rue Jourdan. C'est de cette époque que datent les immeubles riverains de style éclectique à dominante néoclassique. La rue Jean Volders fut également percée à cette époque. Dans le prolongement de la rue Jourdan, la forme courbe du parvis, s'évasant vers l'église, avait été conçue pour mettre en valeur le monument.

À partir des années 1990, le parvis a fait l'objet d'un vaste projet de rénovation : nouveau pavement, élargissement des trottoirs, puis restauration de l'église et de la Maison du Peuple. En 1993 est créée la station de métro « Parvis Saint-Gilles », accessible par le n° 27. L'aménagement favorise alors les piétons mais laisse une place non négligeable à l'automobile, avec une bande centrale pavée et des emplacements de stationnement dessinés dans le pavage, le reste étant constitué de dalles 20x20, en pierre bleue et en béton. La partie de chaussée traversant le parvis est aussi pavée (ailleurs, la chaussée est asphaltée). Des arbres en alignement furent plantés, dont un certain nombre a aujourd'hui disparu.

L'adoption définitive du PPAS Marie-Janson en 2013, qui prévoit notamment un parking souterrain sous une partie du parc ayant succédé à l'ancien Hôtel des Monnaies, devrait permettre de supprimer le stationnement sur le parvis ainsi que dans la partie basse de ce parc, le long de la rue Jourdan.

Projet

Pour mémoire, en sa séance du 19/08/2015, la CRMS a formulé une série de remarques et de recommandations sur une version précédente du projet de réaménagement du parvis Saint-Gilles. La présente demande porte sur un projet modificatif qui a été introduit en réponse aux remarques formulées par la Commission de concertation et aux conditions du permis d'urbanisme délivré.

Le projet porte sur un réaménagement de façades à façades du parvis depuis l'église Saint-Gilles jusqu'à la rue de Moscou. L'ensemble de l'espace serait structuré par cinq bandes marquées par des séparations linéaires en pierre bleue qui soulignent la forme courbe de la place. L'ensemble du parvis devient une zone piétonnière, à l'exception de la chaussée de Waterloo qui reste accessible à la circulation motorisée (zone de < 20km/h). L'aménagement global incorpore cependant le tronçon de chaussée qui traverse le parvis (entre le « petit » et le « grand » parvis).

Au niveaux des matériaux, le projet mise sur l'uniformisation de l'espace. L'ensemble du parvis serait revêtu de pavés de granit bouchardé 20x30x10 complété par des matériaux existants in situ : les dalles en pierre bleue

20x20x6 seraient coupées en 2 et mises sur tranche sous forme de « barrettes » 20x6x10. La proportion des barrettes varierait selon la bande concernée, de 1/10 à 2/5 pour marquer la topographie naturelle du site.

Par rapport au projet initial, le périmètre du projet a été quelque peu revu : vers la rue de Moscou, le nouvel aménagement n'incorpore plus le trottoir (qui reste un vrai trottoir, en cohérence avec l'aménagement de la rue Jourdan), ce qui est positif.

La nouvelle mouture du projet prévoit, en outre, les modifications suivantes :

- la révision des plantations : devant l'église, le nombre d'arbres est diminué. En revanche, on prévoit la plantation d'arbres sur la partie courbe, à savoir 4 arbres dont 2 *Gleditsia* transplantés et 2 nouveaux platanes. Ces arbres s'ajoutent au platane existant qui était également conservé dans le projet précédent ;
- la révision de l'ensemble des nivellements du parvis après la suppression des emmarchements entre les bandes ;
- la révision de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- la révision du mobilier urbain.

Remarques de la CRMS

La CRMS confirme son avis antérieur qui était globalement favorable sur la demande, car le projet est relativement sobre et permettra de requalifier le parvis Saint-Gilles tout en accentuant sa forme urbaine. Elle peut également souscrire aux modifications proposées. L'ajout de quelques arbres sur la partie courbe du parvis est positif.

La Commission rappelle cependant *certaines de ses recommandations et réserves* précédentes pour améliorer quelques aspects du projet.

- En ce qui concerne le revêtement prévu, le choix des matériaux apparaît intéressant. Cependant, la CRMS s'interroge sur *la difficulté de mise en œuvre et sur les possibilités d'entretien d'un tel revêtement qui semble assez fragile*. En effet, la complexité de ce type de revêtement pourrait assez vite se dégrader ou être abîmé par des réparations de fortune (travaux aux impétrants, charroi lourd du marché, etc.). La Commission demande en tout état de cause d'être attentif à cet aspect car la qualité de la mise en œuvre et la régularité de l'entretien sont déterminantes pour la réussite du nouvel aménagement et sa durabilité dans le temps.

La CRMS s'interroge, par ailleurs, sur la réalisation, *parfois mal maîtrisée, des raccords entre le nouvel aménagement et les aménagements et revêtements déjà existants*, notamment de part et d'autre de l'église classée.

- En ce qui concerne l'éclairage, la CRMS encourage l'utilisation des luminaires suspendus. Ce point doit cependant être précisé sur le plan technique, compte tenu des distances entre les façades sur le grand parvis.

- *Le choix du mobilier urbain est peu documenté* dans le dossier : par exemple, est-il cohérent avec les autres aménagements d'espaces publics de la Commune ? Dans ce cas précis, il conviendrait au minimum d'assurer une certaine cohérence par rapport aux aménagements existants de part et d'autre et à l'arrière de l'église.

En outre, la Commission préconise le placement de bancs autour de tous les arbres afin de les protéger.

- La Commission s'interroge sur le *dispositif (pente d'accès) pour PMR qui serait placé contre les marches de l'église*. Cet élément, qui reste peu documenté dans le présent dossier, risque d'être peu approprié sur le plan esthétique. Tel que dessiné, il semble, par ailleurs peu fonctionnel (il reste une marche à franchir). Il convient également de vérifier son placement touche à des éléments classés de l'église. *La CRMS préconise de poursuivre l'étude sur ce point et de le retirer du projet dans l'attente d'une solution plus satisfaisante sur le plan patrimonial. Dans ce cadre, l'aménagement d'une entrée PMR du côté latéral de l'église pourrait être envisagé.*

Enfin, la Commission encourage la Commune à *entamer une réflexion globale sur l'aménagement des terrasses horeca sur le parvis (tentes solaires, mobilier, etc.) afin d'assurer une plus grande cohérence dans l'expression de ces terrasses.*

10. WOLUWE-ST-PIERRE (2.159)° Rue François Gay, 207 (1958, géom. G. Doornaert – arch. L. Le Coq). Rénovation et transformation.

Demande de la Commune du 14/10/15, reçue le 10/02/16.

L'Assemblée émet un avis favorable.

La demande concerne une maison unifamiliale qui est reprise à l'Inventaire du patrimoine immobilier (dessinée par le géomètre Guy Doornaert, signée par l'arch. Léon Le Coq, 1960). Elle vise à rénover la maison sans modification de volume et à renouveler les techniques (chauffage, électricité), ainsi que d'intervenir sur l'enveloppe pour améliorer les performances énergétiques.

La façade à rue, emblématique de l'architecture de l'Expo 58, sera conservée en l'état en intégrant le remplacement des châssis existants en bois par des éléments plus performants d'un point de vue énergétique, mais dans le respect scrupuleux des matériaux actuels (bois peint), des divisions, et du sous-bassement. Les systèmes d'ouvertures ainsi que les divisions des châssis seront conservés.

En façade arrière, sans grand intérêt, les baies seront alignées et les châssis remplacés par des châssis en aluminium de teinte foncée munis de vitrages performants. La façade sera isolée par l'extérieur et recouverte d'un enduit synthétique.

A l'intérieur, la cage d'escalier sera prolongée jusqu'aux combles.

En séance du 19/08/2015, la CRMS avait analysé, à la demande de l'auteur de projet, un projet de rénovation et de transformation beaucoup plus interventionniste (modification du rez-de-chaussée en façade avant et placement d'un nouveau volume sur le toit avec une grande lucarne en façade arrière). Elle avait alors émis un avis défavorable sur les modifications prévues en façade avant et sur l'extension en toiture.

La CRMS se réjouit de l'amélioration du projet, qui respecte les principales caractéristiques patrimoniales architecturales du bien, et est favorable aux interventions prévues. Elle demande, par ailleurs, de strictement respecter les prescriptions urbanistiques en vigueur.

11. FOREST (2.135)

(zp du bien sis rue Meyerbeer, 33 °°°)

Avenue Molière, 113-115.

Transformation et changement d'affectation d'une salle de sport en un logement avec piscine extérieure et augmentation du nombre de parkings en sous-sol (de 12 à 43).

Demande de B.D.U. – D.U. du 22/02, reçue le 22/02/16.

L'Assemblée émet *des remarques*.

La demande concerne le volume construit situé à l'arrière de l'immeuble à appartements sis 113-115 avenue Molière, partiellement compris dans la zone de protection de la villa Danckaert (rue Meyerbeer, 33, en voie de classement, arrêté d'ouverture de procédure du 2-07-2015). La construction compte un niveau hors-sol et occupe l'entièreté de la parcelle. Elle est aujourd'hui affectée en parking souterrain ainsi qu'en équipement sportif au rez-de-chaussée. Le projet vise la transformation de la salle de sport en un logement unifamilial recouvert d'une toiture verte et assorti d'aménagements extérieurs, dont une piscine. Le nombre d'emplacements de parking serait augmenté de 12 à 43.

La réalisation d'un logement en intérieur d'îlot et l'extension du parking souterrain relèvent principalement d'un examen urbanistique. *Sur le plan patrimonial, la demande ne soulève pas de remarques particulières pour autant que les incidences du projet sur la propriété Danckaert soient gérées de manière adéquate.* La CRMS demande d'être particulièrement attentif aux points suivants.

* En aucun cas, les installations de ventilation des deux niveaux du parking souterrain ne pourront porter préjudice à l'intérêt paysager de la propriété classée ou des jardins mitoyens en général. Pour éviter toutes nuisances visuelles et sonores, il convient dès lors *d'éloigner les conduits des deux groupes d'extraction autant que possible de la limite parcellaire* au lieu de les placer contre le mur arrière comme prévu.

* Dans le même objectif et si *l'accès et l'installation de chantier* étaient organisés depuis la rue de la Mutualité, toutes les précautions devraient être prises pour préserver le jardin de la villa en cours de classement (of classée ?) et pour protéger les arbres à haute tige qui existent à l'arrière de la parcelle visée par la demande.

12. BERCHEM-STE-AGATHE (2.43) Rue des Chats.

(zp du site classé du Kattebroek***)

Construction d'une crèche.

Demande de B.D.U. – D.U. du 22/02, reçue le 22/02/16.

L'Assemblée émet *des remarques*.

La demande concerne la construction d'une crèche pour 48 enfants. Le bâtiment s'organise sur deux niveaux et comporte quatre zones à destination distincte (zones de service, du personnel, d'accueil des parents et «enfants»). L'emprise de l'immeuble occuperait les parcelles cadastrales 252F5, 252R3 ainsi qu'une partie du terrain communal situé au nord de celles-ci. La construction de la crèche se situe en bordure de la zone de protection du site classé du Kattebroek. Ce site, d'une superficie totale de 4,5 ha, est une partie de la plaine alluviale de la vallée du Molenbeek et en constitue une précieuse relique (au même titre que les lambeaux du Molenbeek à Jette et de la Woluwe à Woluwe-Saint-Lambert). Dans le périmètre proprement dit, le paysage végétal se compose principalement de prairies pâturées, de roselières, d'éléments de friches et de bosquets feuillus. La biodiversité relevée trouve son origine dans la variation des conditions hydriques du sol : zonation d'associations végétales exprimant un gradient écologique croissant d'humidité. Le site renferme encore des surfaces assez importantes de roselières nitrophile, un élément de friche nitrophile à fromental et ortie et un bosquet feuillu mélangé, de terre ferme nitrophile à base de saule blanc (*Salix alba*).

Analyse de la demande

La Commission, qui ne s'oppose pas au principe de construire une crèche dans cette partie de la rue des Chats, s'interroge sur l'implantation et l'emprise au sol du nouveau bâtiment. Renseignements pris auprès de la DMS et de Bruxelles Environnement, il semble, en effet, qu'un accord ait été pris entre ces deux instances et la Commune de Berchem-Sainte-Agathe pour que l'emprise de la crèche ne se retrouve pas sur le collecteur du Molenbeek. Cet accord a abouti sur un bornage permettant à la fois de préserver la saulaie existante, contournée par le chemin de la promenade verte, ainsi que le collecteur du Molenbeek.

A l'analyse des plans, la CRMS constate que le projet ne respecte pas cet accord dans son ensemble :

- au sud de la parcelle, la plus grande profondeur de la crèche (y compris le bassin d'orage) est de 32,50 m depuis l'alignement des maisons (rue des Chats) ; la fig.4 n'autorise que 32,48 m. Par contre, au nord, on mesure 24 m à partir du plan PU 04 mais selon l'accord mentionné ci-dessus, seulement 18,40 m seraient autorisés (fig.4). Il y aurait donc un dépassement de plusieurs mètres vers le collecteur, ce qui n'est pas admissible.

- En longueur (longueur de trottoir), l'emprise totale de la crèche est approximativement de 33 m.

Sur base de la fig. 4, cette dimension de la parcelle peut être évaluée à 30,36 m. Ici, également, on observe un dépassement de près de 10%.

- Vu le débordement en profondeur de l'emprise de la crèche, le nouveau bâtiment, tel que dessiné dans le projet, se situerait, en outre, sur le chemin (déjà réalisé) de la promenade verte.

Dès lors, la CRMS demande de revoir l'implantation et l'emprise au sol du nouveau bâtiment (y compris des terrasses, de l'égouttage et des citernes) de manière à respecter rigoureusement l'accord passé entre la DMS, Bruxelles Environnement et la Commune de Berchem-Sainte-Agathe et de garantir le maintien des aménagements existants liés au collecteur du Molenbeek et à la promenade verte, lesquels avaient eux-mêmes été adaptés, notamment pour préserver la saulaie existante. Afin d'éviter toute confusion à ce sujet, la situation actuelle devrait être dessinée avec précision sur les plans du projet qui sera modifié en conséquence, là où c'est nécessaire, pour assurer la bonne conservation des aménagements existants (tout en prévoyant une distance suffisante par rapport à ces installations et le chemin de la promenade verte).

En outre, il convient d'exiger le non dépassement des limites autorisées aux différentes entreprises lors du chantier de construction. A cette fin, un balisage *in situ* devrait être imposé (pose d'une clôture).

Il est essentiel que cette zone, y compris les arbres et les buissons situés à l'arrière de la parcelle de la crèche, soit dûment protégée en vue de la revalorisation écologique et paysagère du site classé du Kattebroek et de ses abords. En aucun cas, l'arrière de la parcelle ne pourra être utilisé à des fins d'entreposage ou de manœuvres d'engins.

Enfin, la CRMS s'interroge sur le traitement architectural du nouveau bâtiment, notamment sur le revêtement en ardoises artificielles noires qui recouvrirait la plus grande partie des parements : un tel revêtement ne s'intégrerait ni dans le paysage naturel en arrière-plan, ni dans la rue des Chats caractérisée par des maisons modestes en briques rouges et jaunes. *La Commission préconise la mise en œuvre d'un matériau et d'une couleur mieux adaptés au contexte dans lequel l'immeuble s'inscrira.*

13. WATERM.-BOITSFORT (2.196) Rue du Ministre, 11.

(zp de la Maison communale***)

Rénovation, remplacement des châssis et modification des divisions, isolation de la façade latérale.

Demande de B.D.U. – D.U. du 01/03, reçue le 02/03/16.

L'Assemblée émet *un avis favorable sous réserve.*

La demande concerne une maison unifamiliale à trois façades qui date vraisemblablement de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle et qui est située dans la zone de protection de la Maison communale, sise place Gilson 1. La maison fait partie, avec les n° 7 et 9 de la rue, d'un petit ensemble cohérent dont les façades ont été vraisemblablement dérochées.

Les principales interventions prévues en vue de la rénovation de la maison sont:

- le remplacement de tous les châssis en bois simple vitrage par des châssis en bois double vitrage. Seulement au rez-de-chaussée de la façade arrière les divisions des châssis seraient modifiées ;
- l'isolation de la toiture principale ainsi que de celle de l'annexe arrière ;
- le placement d'un enduit isolant de 12cm à l'extérieur des façades latérale et façade;
- l'isolation de la façade avant par l'intérieur ;
- la démolition des cheminées.

La CRMS ne s'oppose pas au principe d'isolation de la maison. Elle encourage cependant le ré-enduisage de la façade avant avec un enduit traditionnel de teinte clair (blanc cassé), comme c'était probablement le cas à l'origine et tout en veillant à préserver les caractéristiques et le relief de la façade (bandeau, appui de fenêtre, soubassement, modillons, trous de boulin). Elle invite la Commune de Watermael-Boitsfort de prévoir à terme le même traitement pour les façades avant des 2 autres biens (n° 7 et 9). Le ré-enduisage de la façade avant permettrait, par ailleurs, d'isoler la façade avant à l'intérieur tout en réduisant les risques de dégradation du parement en briques. La CRMS approuve l'isolation par l'extérieur des façades latérale et arrière. Elle demande de particulièrement bien veiller à la bonne mise en œuvre cet enduit et aux raccords avec notamment l'encadrement de porte et le petit auvent en façade latérale ainsi qu'à son articulation à l'angle avec l'enduit traditionnel que CRMS préconise en façade avant. L'isolant devrait être recouvert d'un enduit peint dans la même teinte claire que la façade avant. Enfin, la CRMS demande de ne pas démolir les cheminées, éléments caractéristiques qui font partie des caractéristiques architecturales qui marquent l'ensemble.

14. **SCHAERBEEK (2.309)** Avenue Huart Hamoir, 124.
(compris dans le site de l'avenue Huart Hamoir inscrit à l'inventaire légal des sites*) **Transformation et rénovation, transformations intérieures, isolation des façades avant et arrière, remplacement des châssis avant et arrière, suppression des balcons à l'arrière.**
Demande de la Commune du 26/02, reçue le 02/03/16.

La demande concerne un immeuble à appartements d'esprit moderniste qui s'insère dans un front bâti formé de plusieurs bâtiments de gabarit semblable construits entre 1951 et 1957 et dû à l'architecte G. Nauts (n°120, 122, 124, 126, 128) dont la signature figure sur plusieurs soubassements en pierre bleue. La façade de l'immeuble est couverte de béton décoratif. Les premier et second étages forment une légère saillie par rapport à l'alignement. Cette avancée de la façade est soulignée par une cadre continu. Une mince corniche peu saillante couronne la façade. Des fenêtres en bandeau se développent sur les trois niveaux. Les châssis, probablement d'origine, sont en acier au premier et second étage ; ceux du troisième étage ont déjà été remplacés par des châssis à montants plus épais en PVC. Un vocabulaire similaire est présent dans les façades des immeubles voisins avec de nombreuses variantes qui signalent la volonté de l'architecte de traiter cette enfilade comme un ensemble. Le parement en béton décoratif présente des dégradations (fissures), en particulier dans le haut de la façade. Les joints d'origine entre les modules de béton de format carré ont été remplacés par des joints souples inappropriés.

Le projet de rénovation a pour objectif :

- la création de trois logements impliquant quelques transformations à l'intérieur et l'agrandissement de certaines baies de la façade arrière ;
- l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment : isolation de la façade avant (enduit clair sur isolant), isolation de la façade arrière (enduit clair sur isolant) avec suppression des balcons, isolation de la toiture plate ;
- remplacement des châssis : en aluminium en façade arrière et en bois avec capotage aluminium en façade avant avec certains ouvrants en bois apparent ;
- la porte de garage à rue et la porte d'entrée seront remplacées par des éléments à bardage bois.

Le projet engendrera une transformation radicale de l'aspect de la façade avant :

- rupture de l'alignement avec les façades voisines (surépaisseur de 12cm d'isolation + 4cm d'enduit) si la façade n'est pas dérochée ;
- changement de matériaux de parement : un enduit clair aspect 'crépis' au lieu du béton décoratif actuel ;
- perte de la modénature originale et dès lors rupture de l'ensemble formé avec les façades voisines.

La CRMS reconnaît l'intérêt technique de l'isolation de la façade par l'extérieur pour solutionner à la fois les problèmes de dégradation de la façade et les éventuels problèmes de ponts thermiques typiques du bâti à structure béton tout en isolant efficacement le bâtiment, mais elle ne peut autoriser une intervention aussi importante sur base des informations contenues dans la demande. Ces informations ne permettent pas en effet de se faire une idée précise de l'aspect de la façade après travaux et donc de garantir sa bonne intégration dans l'ensemble qu'elle forme avec les immeubles voisins. Ce diagnostic doit commencer par définir s'il faut ou non dérocher la façade, avant d'élaborer plus en avant un projet cohérent pour l'immeuble et son contexte bâti. Pour conclure, la CRMS n'est pas entièrement opposée au principe de l'isolation par l'extérieur de la façade à condition de ne pas porter atteinte à la lisibilité de l'ensemble et de respecter la modénature de la façade.

15. **ANDERLECHT (2.238)** Nationale Maatschappijlaan 43.
(gelegen in de tuinwijk Het Rad / vóór 1932) **Uitbreiding van een woning en terras.**
Aanvraag van de Gemeente 02/03, ontvangen op 02/03/16.

De Commissie brengt een gunstig advies onder voorbehoud uit.

De aanvraag betreft de uitbreiding van een eengezinswoning en de bouw van een terras. De woning is gelegen in 'Het Rad', een tuinwijk met een belangrijke erfgoedwaarde, en bevindt zich op het einde van de straat waardoor ze erg is zichtbaar.

De indeling van de woning wordt volledig bewaard. De keuken wordt vergroot door de toevoeging van een hedendaagse betonnen aanbouw met een in twee richtingen hellend dak. Het dak van de uitbouw heeft een complexe vorm (deels plat en deels hellend). De dakrand van de uitbouw is hoger dan deze van de buur die een veranda heeft met een kroonlijsthoogte die varieert van ca 2m27 tot 2m52. De aanbouw wordt verlicht door bijzonder grote raampartijen. De vraag stelt zich hoe deze uitbouw zich verhoudt tot de volledige tuinwijk. Bij gebrek aan een beheersplan bestaat voor de tuinwijk, is de KCML van mening dat *de uitbreiding principieel goedgekeurd kan worden onder voorbehoud dat niet voor een hellend dak maar voor een plat dak wordt gopteerd en dat de afmetingen van de uitbouw en in het bijzonder de kroonlijsthoogte in overeenstemming worden gebracht met de bestaande uitbreiding van het buurpand*. Om zich typologisch en materieel niet teveel te onderscheiden van de bestaande raamopeningen van het pand, vraagt de KCML om een kleinere raampartij aan de voorkant te voorzien en te opteren voor houten ramen, in plaats van metalen schrijnwerk in koperkleur.

16. **BRUXELLES (2.2526)**^o **Rue Philippe Le Bon, 60.**
(zp du quartier des squares*** / **Aménagement d'un logement dans les combles et remplacement des**
zp du bien sis 55, rue Ph. Le Bon*** / **châssis.**
avant 1932) **Demande de la Commission de concertation du 23/02, reçue le 25/02/16.**

La demande concerne une maison de rapport d'inspiration néoclassique (millésimée 1891) qui figure à l'inventaire du patrimoine architectural de la Ville de Bruxelles. Elle est également située dans la zone de protection du quartier des squares et dans celle de la maison Art nouveau sise rue Philippe Le Bon, 55. La demande vise à créer un logement supplémentaire au niveau du 3^{ème} étage et des combles, impliquant la réalisation d'un chien assis en façade arrière, le remplacement de l'ancienne toiture par une nouvelle toiture isolée et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate avec un brise-vue. Les anciennes tabatières seraient remplacées par de nouvelles fenêtres de toit performantes énergétiquement. Les châssis en PVC en façade avant seraient remplacés par de nouveaux châssis en bois de couleur bleue. A l'examen du dossier, il apparaît que le projet ne porterait pas préjudice au bien classé, ni au bien en question, sauf en ce qui concerne la couleur bleue des nouveaux châssis en façade avant. La CRMS demande de conserver les caractéristiques néoclassiques du bien et d'appliquer une couleur claire adaptée à ce type d'architecture. Le cas échéant, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi à donner à ces conditions.

17. **BRUXELLES (2.2527)** **Rue du Cirque, 18-20.**
(à prox. du bien sis 79, rue de **Changement d'affectation, création de logements, extension en façade**
Laeken*** / avant 1932) **arrière, enlèvement de panneaux de la façade du rez-de-chaussée,**
remplacement des châssis et remise en peinture de la façade avant.
Demande de la Commission de concertation du 10/02, reçue le 12/02/16.

La demande concerne un bien entre mitoyens qui fait partie d'un alignement homogène de constructions néoclassiques du troisième quart du XIX^{ème} siècle. Le bien jouxte le bien classé sis rue de Laeken 79. La demande vise à changer la destination du commerce (night club) situé au rez-de-chaussée en un studio, de créer deux logements aux étages, d'aménager une extension en façade arrière du rez-de-chaussée au troisième étage, de retirer les panneaux peints qui recouvrent le rez-de-chaussée en façade avant et les remplacer par un enduit peint en blanc cassé, de changer les fenêtres occultées par des châssis en PVC blanc (double vitrage), de changer les châssis en bois existants aux étages par des châssis en PVC blanc (double vitrage), de retirer l'enseigne existante et de repeindre la façade avant en blanc cassé. Il semble par ailleurs que les dimensions des baies du rez-de-chaussée seraient modifiées. Le démontage des panneaux qui recouvrent le rez-de-chaussée et la réouverture des baies occultées constituent une réelle amélioration pour la façade avant qui retrouvera ainsi en partie sa cohérence (la porte d'entrée axiale ne serait pas restituée). Par contre, la CRMS demande de mettre en œuvre des châssis en bois de teinte claire dans l'esprit néo-classique (pas de PVC). Elle suggère également de revoir la composition des pleins et des vides du rez-de-chaussée pour améliorer l'interface du bien avec la rue. Pour le reste, le projet ne porte pas préjudice au bien protégé, ni au bien propre.

Le cas échéant, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi à donner à ces conditions.

18. **BRUXELLES (2.2528)** **Drève Sainte-Anne, 66A / rue des Horticulteurs, 2-4.**
(à prox. du Domaine royal) **Transformation avec extension en intérieur d'îlot, changement de**
destination du rez-de-chaussée, aménagement d'une terrasse au
deuxième étage à l'arrière et remplacement de toutes les
menuiseries et ferronneries en façade avant en PVC gris
(régularisation partielle).
Demande de la Commission de concertation du 11/02, reçue le 12/02/16.

La demande concerne un petit immeuble d'angle à appartements, de trois niveaux et situé en face du Domaine royal. Elle vise à changer l'affectation du rez-de-chaussée commercial en un logement, à régulariser l'augmentation du nombre de logements et leur nouvelle répartition, à régulariser l'extension au niveau du premier étage et la terrasse du deuxième étage et à régulariser les nouveaux châssis en PVC gris en façade avant. La CRMS demande de placer des châssis en bois (pas de PVC). Pour le reste, le projet ne porte pas préjudice au Domaine royal, ni au bien propre. Le cas échéant, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi à donner à ces conditions.

19. WOLUWE-ST-PIERRE (2.187) Rue du Bemel, 119.

(avant 1932)

Transformation et extension d'une maison et régularisation d'une annexe en fond de parcelle.

Demande de la Commune du 18/02, reçue le 19/02/16.

La demande concerne une maison unifamiliale entre mitoyens (1905). Elle porte sur la transformation avec extension de la maison et sur la régularisation de l'extension de l'annexe en fond de parcelle.

Les modifications extérieures concernent plus spécifiquement la rehausse de la toiture à versant, en s'alignant sur le profil à brisis du voisin le plus élevé (n°117). Cette intervention implique la rehausse de la corniche et de la façade avant pour créer une meilleure jonction entre les n°s 121 et 117. Cette rehausse serait réalisée en briques avec des motifs à cabochon (identiques aux existants). La corniche existante serait démontée, conservée et rehaussée. Le nouveau brisis de la toiture avant accueillerait des fenêtres situées en retrait. En façade arrière, une terrasse suspendue est créée, nécessitant une rehausse du mitoyen, ainsi que deux terrasses au rez-de-jardin. À l'intérieur, l'aménagement implique la démolition des murs porteurs et l'installation de poutrelles et de colonnes. L'isolation de la toiture et de la façade arrière est également prévue. De nouveaux châssis à double vitrage sont installés : en bois en façade avant et en aluminium en façade arrière. Un système de ventilation est mis en place avec des invisivents dans les châssis. A l'examen du projet, il apparaît que les travaux projetés ne porteraient pas préjudice à l'intérêt patrimonial du bien. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de concertation, des remarques complémentaires sur le projet.

20. SAINT-GILLES (2.377)°

(zp de l'église Saint-Gilles*** / avant 1932)

Rue de l'Eglise Saint-Gilles, 53.

Transformation des combles en logement.

Demande de la Commune du 02/03, reçue le 03/03/16.

La demande concerne un immeuble d'inspiration néo-classique repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la Commune (1869). Il est également situé dans la zone de protection de l'église Saint-Gilles. La demande vise à modifier la façade arrière (remplacement des lucarnes par un bandeau vitré sur toute la largeur de la façade), à modifier le versant arrière de la toiture de façon à créer un volume habitable (avec tôle perforée laquée blanche à front de façade et une terrasse), à modifier l'implantation de l'escalier vers le niveau haut, à revoir les techniques et à isoler thermiquement ce nouvel étage. Un cinquième velux serait ajouté en toiture avant.

A l'examen du projet, il apparaît que la plupart des interventions ne porteraient pas atteinte à l'église classée, ni à l'immeuble en question. La CRMS retient par contre que l'intervention en toiture arrière implique la rehausse du faite d'environ 35 cm, ce qui risque de perturber la bonne lecture du bien, dont la toiture est par ailleurs fort visible depuis l'espace public. La CRMS décourage également les velux en deuxième rangée (partie supérieure du versant) ; elle demande d'adapter la disposition des pièces en fonction. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

21. SCHAERBEEK (2.310)°

(zone de protection de la maison Fournier sise square Vergote 45 *** / avant 1932)

Square Vergote, 35.

Extension d'un étage en toiture d'une maison unifamiliale.

Demande de la Commune du 17/02, reçue le 19/02/16.

La demande concerne une maison de maître unifamiliale de style Beaux-Arts qui figure à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Commune (arch. Fred König, 1923). Elle est également située dans la zone de protection de la maison Fournier sise au square Vergote 45. La demande vise le réaménagement du dernier étage ainsi que l'extension d'un étage complémentaire au droit de la toiture plate existante (4^e étage) avec la création d'une lucarne en toiture arrière au 3^e étage. A l'examen du projet, il apparaît que les interventions projetées ne porteraient pas préjudice à la maison classée, ni au bien en question. La façade avant resterait en effet intacte et sauvegarderait sa similarité avec son voisin de droite. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de concertation, des remarques et des recommandations complémentaires sur le projet.

22. UCCLE (2.351)

(zp du Kauwberg***)

Avenue Dolez, 47.

Modification des matériaux de la façade fissurée et placement de nouveaux châssis en PVC.

Demande de la Commune du 16/02, reçue le 26/02/16.

La demande concerne une maison unifamiliale entre mitoyens située dans la zone de protection du site du Kauwberg. Elle vise à modifier les matériaux de la façade avant fissurée suite à des problèmes de stabilité causés par l'immeuble voisin (n°49) : démontage des briques de parement, placement d'un isolant puis d'un crépi de couleur beige et placement de nouveaux châssis en PVC (vert kaki).

Le placement d'un isolant et d'un crépi en façade avant ne porte pas préjudice au site classé, ni au bien en question. En revanche, la CRMS demande de prévoir des châssis en bois (pas de PVC). S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

- 23. WOLUWE-ST-PIERRE (2.126) Avenue du Val d'Or, 6-8.**
(zp du bien sis av. du Val d'Or, 2 / **Démolition d'une partie de la façade arrière et régularisation d'un gros-œuvre en vue d'achever les travaux.**
av. de Tervueren, 292***) **Demande de la Commune du 18/02, reçue le 19/02/16.**

La demande concerne un immeuble de 6 appartements en chantier, situé dans la zone de protection du bien sis Val d'Or 2 / avenue de Tervueren 292. Elle vise à régulariser plusieurs infractions urbanistiques qui portent préjudice aux voisins directs. Un permis a été octroyé le 25/04/15 (BD 129/2014) et retiré le 16/09/15 suite à des infractions au RRU (dépassements en profondeur et en hauteur).

Les travaux prévoient la démolition d'un volume sur un niveau sur une profondeur de 150 cm afin de retrouver l'alignement du mitoyen droit ainsi que celle d'un volume sur trois niveaux sur une profondeur de 84 cm afin de retrouver l'alignement du mitoyen gauche.

Après examen du dossier, la CRMS observe que les interventions projetées devraient améliorer la situation infractionnelle, ce qui est positif. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

- 24. WOLUWE-ST-PIERRE (2.189) Avenue du Manoir d'Anjou, 23.**
(zone de protection du site **Extension arrière et création de deux chiens assis, isolation de la toiture.**
du Manoir d'Anjou ***) **Demande de la Commune du 18/02, reçue le 19/02/16.**

La demande concerne une maison unifamiliale trois façades, située dans la zone de protection du site du Manoir d'Anjou. Elle vise à créer une extension arrière au niveau du rez-de-chaussée et de deux chiens assis en toiture recouvert d'un bardage en fibrociment gris moyen (un sur le versant avant et l'autre sur le versant arrière) qui implique la démolition du petit pignon de la lucarne de la travée de droite de la façade avant. L'isolation de la toiture se ferait par l'extérieur et impliquerait la modification du volume existant. La CRMS n'émet pas de remarque sur les interventions projetées car elles ne porteraient pas atteinte au site du Manoir d'Anjou, ni au bien en question. Par contre, la CRMS demande de ne pas mettre en œuvre des châssis en PVC et de privilégier des châssis qualitatifs en bois. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

- 25. BERCHEM-SAINTE-AGATHE (2.32) Rue de Termonde, 13.**
(zp de la Cité moderne***) **Extension et transformation d'une maison unifamiliale.**
Demande de la Commune du 18/02, reçue le 22/02/16.

La demande concerne une maison unifamiliale trois façades située dans la zone de protection de la Cité moderne. Elle vise à rehausser l'habitation par la construction d'un étage supplémentaire et à ajouter un carport à l'extrémité droite de la parcelle. Ces deux éléments figuraient sur le permis octroyé (20/01/2003) lors de la construction initiale mais n'ont jamais été réalisés, sauf le volume de la cage d'escalier au-dessus du premier étage et la dalle de béton sur l'emplacement prévu pour le carport. A l'examen du projet, il apparaît que les interventions projetées ne porteraient pas préjudice à l'ensemble protégé de la Cité moderne, ni au bien en question. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

- 26. BRUXELLES (2.2529) Rue Dansaert, 39-41.**
(zone de protection du bien GKF **Division d'un commerce en deux entités, couverture de la cour et**
situé rue Dansaert, 75-79*** / **modification des devantures commerciales (régularisation).**
avant 1932) **Demande de la Commission de concertation du 15/02, reçue le 17/02/16.**

La demande concerne une maison mitoyenne de tendance néoclassique qui date de 1891 et qui se situe dans la zone de protection de l'immeuble GKF situé rue Dansaert 75-79. Elle vise la régularisation du rez-de-chaussée, qui comprend deux surfaces commerciales et une zone commune aux commerces et aux logement des étages de l'immeuble ainsi que la régularisation de la couverture de la cour. La régularisation vise la fermeture de baies dans le mitoyen entre les deux commerces, la modification des vitrines commerciales et la régularisation de la toiture sur la zone de réserve pour les communs (ancienne cour au n°41). La fonction commerciale existante de droit constituée d'un commerce est transformée en deux commerces distincts. Il est important de préciser que la 'situation existante' de la demande est basée sur la situation existante de droit datant du permis 15A/1980 délivré le 10/07/1980.

En façade avant, les travaux à régulariser concernent donc le châssis du rez-de-chaussée en aluminium laqué noir, le nouvel enduit gris clair, la nouvelle porte en bois à gauche pour accéder aux logements, la suppression de l'auvent en aluminium cannelé sur toute la largeur des deux immeubles, la suppression de l'allège de la vitrine et, probablement, le nouvel alignement des vitrines.

La CRMS estime que la redivision des magasins et la suppression de l'auvent en aluminium cannelé constituent une amélioration pour les rez-de-chaussée commerciaux. Elle considère cependant souhaitable de remettre une allège et de remplacer les châssis existants par des châssis avec des divisions apparentes correspondant mieux aux châssis originaux et à la typologie de l'immeuble.

Le cas échéant, la DMS proposera en Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi à donner à ces conditions.

- 27. BRUSSEL (2.2530)°** **Place du Grand Sablon, 20.**
(avant 1932 / zone de protection **Transformation d'une devanture commerciale et installation d'une**
des maisons sises 37, 38-39, 40, 42, **marquise (régularisation).**
43, 49, place du Grand Sablon)*** **Demande de la Commission de Concertation du 25/02, reçue le 26/02/16.**

La demande concerne la régularisation (sans PV) de la modification de la devanture commerciale d'un bien d'inspiration néoclassique situé dans la zone de protection des biens sis Grand Sablon 37, 38-39, 40, 42, 43, 49. La devanture existante était composée d'une entrée axiale flanquée de part et d'autre d'une vitrine. L'actuelle devanture voit son entrée déplacée à droite de la façade, libérant ainsi l'espace de gauche pour la vitrine commerciale. La porte se situe en retrait de l'alignement. La devanture est composée de châssis en bois de ton noir, avec un verre feuilleté. Le soubassement et la partie supérieure de la devanture sont composés de bois noir. En outre, une tente solaire est placée.

La CRMS demande de prévoir une devanture de teinte claire pour respecter l'ensemble de la façade. Elle estime en outre que la tente solaire entrave sensiblement la lisibilité de la façade et demande de la supprimer. Le cas échéant, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi à donner à ces conditions.

- 28. IXELLES (2.538)°** **Rue Saint-Boniface, 36.**
(zone de protection de l'église **Installation d'une tente solaire en façade avant.**
Saint-Boniface et des maisons **Demande de la Commune du 02/03, reçue le 03/03/16.**
Art nouveau sises rue Saint-Boniface,
15 à 19 et 20-22 et rue E. Solvay,
12 à 18, 19 et 20-22 *** / avant 1932)

La demande concerne un immeuble d'angle avec un rez-de-chaussée commercial. De style éclectique, il figure à l'inventaire du patrimoine architectural de la Commune (1900). Il est également compris dans la zone de protection de l'église Saint-Boniface et dans celle de l'ensemble Art Nouveau, sis rue Saint-Boniface, 15 à 19 et 20-22 et rue Ernest-Solvay, 12 à 18, 19 et 20-22. La demande vise l'installation d'une tente solaire en façade avant. A l'examen du projet, il apparaît que l'intervention projetée ne porterait pas atteinte aux biens protégés, ni au bien en question. La CRMS demande toutefois que le RRU soit strictement respecté. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

- 29. WATERM.-BOITSFORT (2.197)** **Rue Middelbourg, 8.**
(zp de la Maison communale*** / **Remise en peinture de la façade avant et placement d'une enseigne.**
zp du parc du Jagersveld ***) **Demande la Commune du 23/02, reçue le 24/02/16.**

La demande concerne un bien entre mitoyens avec un rez-de-chaussée commercial, situé dans la zone de protection du parc du Jagersveld et dans celle de la Maison communale. Elle vise à remettre en peinture les châssis en bois de la maison, la façade avant et le châssis de la vitrine dans la même teinte (réf. Ral : graubeige 1019) que l'enseigne projetée. A l'examen du projet, il apparaît que les travaux ne porteraient atteinte ni à la Maison communale, ni au parc du Jagersveld ni au bien en question. En ce qui concerne l'enseigne, la CRMS demande que le RRU soit strictement respecté. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.