

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

---

Région de Bruxelles-Capitale  
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

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

CCN / 7<sup>de</sup> 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 11 mai 2016**

**Adviezen\* van de K.C.M.L. uitgebracht in de Vergadering van 11 mei 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 °
<b>A.G.</b>	Arrêté du Gouvernement
<b>B.R.</b>	Besluit van de Regering
<b>B.D.U.</b>	Bruxelles Développement Urbain
<b>B.S.O.</b>	Brusselse Stedelijke Ontwikkeling
<b>CoBAT</b>	Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
<b>BWRO</b>	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
<b>C.R.D.</b>	Commission Régionale de Développement
<b>G.O.C.</b>	Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
<b>C.R.M.S.</b>	Commission Royale des Monuments et des Sites
<b>K.C.M.L.</b>	Koninklijke Commissie voor Monumenten et Landschappen
<b>D.M.S.</b>	Direction des Monuments et Sites
<b>D.M.L.</b>	Directie voor Monumenten en Landschappen
<b>D.U.</b>	Direction de l'Urbanisme
<b>D.S.</b>	Directie voor Stedebouw
<b>S.P.R.B.</b>	Service Public Régional de Bruxelles
<b>G.O.B.</b>	Gewestelijke Overheidsdienst Brussel

**I. Avis dans le cadre de demandes de travaux à des biens classés ou sauvegardés / Adviezen over aanvragen voor werken aan beschermd of bewaard erfgoed.**

A. Avis conformes rendus dans le cadre des demandes de permis unique, émis selon les dispositions du CoBAT – art. 177 §2 / Eensluitende adviezen over aanvragen van unieke vergunningen, uitgebracht volgens de bepalingen van art. 177 §2 van het BWRO.

1. **BRUXELLES (2.121)\*\*\*** **Rue de la Loi, 155 – Bloc A du Résidence Palace.**  
(façades d'origine, hall d'entrée donnant **Restructuration du Bloc A – régularisation.**  
sur la rue de la Loi et l'avenue centrale, **Demande de B.D.U. – D.M.S. du 28/04, reçue le 28/04/16.**  
couloir central du rez avec vitrines)

La CRMS émet *un avis conforme favorable sous réserve.*

SYNTHÈSE DE L'AVIS

*Les modifications apportées au du projet en cours de chantier n'appellent pas de remarques particulières sur le plan patrimonial. La CRMS se prononce donc favorablement sur la demande de régularisation, excepté en ce qui concerne le revêtement de sol en bois proposé pour les balcons présents en façades classées. Sur ce point la Commission émet un avis conforme défavorable. Elle demande la restitution du revêtement en granito selon une mise en œuvre artisanale et traditionnelle, en respectant les caractéristiques du revêtement initial. Cet avis réitère les remarques formulées à ce sujet par la Commission en séance du 13/10/2013.*

LA DEMANDE

Pour ce qui concerne le descriptif du bien, son historique ainsi que sa valeur patrimoniale, la CRMS se réfère au rapport d'analyse élaboré par la DMS et joint à la présente demande de permis unique. Celle-ci a trait aux travaux effectués dans le cadre du permis unique du 9/05/2008 relatif à l'affectation du bloc A du Résidence Palace en siège du Conseil de l'Union européenne (04/PFU/186542). Une série de travaux n'étant pas été exécutés conformément au permis, le maître de l'ouvrage a été amené à introduire une demande de régularisation. Elle concerne notamment le bloc A, et plus particulièrement les points suivants :

- × l'ajout de superficies de planchers pour l'aménagement de cabines de traduction,
- × la modification de l'aspect des façades classées (corniches, seuils, restitution de frises en simili-pierre, revêtement de sol des balcons),
- × la modification de l'aspect des couloirs du rez-de-chaussée (équipements techniques, installation de sécurité, plafonds),
- × la modification de l'aspect des toitures (non-classées),
- × la modification quant à l'aménagement des abords immédiats de l'immeuble (non classés).

AVIS CONFORME DE LA CRMS

*Selon la CRMS, les susdites interventions peuvent être approuvées et faire l'objet d'une régularisation, à l'exception des transformations effectuées sur les revêtements de sol des balcons qui appartiennent aux façades classées du bloc A.*

Selon les documents du permis initial, les granitos originaux qui couvraient le sol des balcons étaient sensés être restaurés. Ils ont cependant été démolis en cours de chantier pour être remplacés par un revêtement en bois, contrairement aux directives formulées par la Direction des Monuments et des Sites.

La CRMS regrette la manière dont ce volet du chantier a été mené, d'autant que des techniques de restauration du granito performantes ont été mises au point ces dernières années. Celles-ci ont déjà été appliquées dans plusieurs chantiers de restauration de bâtiments de l'entre-deux-guerres en Région bruxelloise, et se sont avérées très adéquates.

*Les balcons représentent un élément significatif des façades classées et celles-ci constituent le seul fragment conservé d'un immeuble emblématique de la Région. Par conséquent, la Commission demande la restitution du granito selon une mise en œuvre artisanale et traditionnelle, en respectant les caractéristiques du revêtement d'origine. Les travaux pouvant aisément être exécutés depuis l'intérieur, ils ne sont pas liés à la présence d'échafaudages. La restitution des balcons ne devrait donc pas entraver les aménagements en cours, ni la future occupation des lieux.*

La remise en état des balcons devra être réalisée dans un délais raisonnable qui devra être précisé dans le permis unique. Dans ce cadre, un protocole de mise en œuvre devra être élaboré par les auteurs de projet et soumis à l'accord préalable de la DMS.

2. **BRUXELLES (2.1721)\*\*\***  
(partie intégrante des  
Galeries Royales St-Hubert\*\*\*)

**Galerie du Roi, 30-32 - Théâtre des Galeries.**  
**Reproduction des 6 portes d'entrée de la salle de théâtre**  
**(régularisation).**  
**Demande de B.D.U. – D.M.S. du 12/04, reçue le 12/04/16,**  
**visite le 03/05/16.**

L'Assemblée émet un *avis conforme favorable*.

La Commission approuve la demande de permis modificative relative à la mise en œuvre des nouvelles portes d'accès à la salle de théâtre. Mis à part le fait qu'elles ont adopté une forme plane et non légèrement courbée comme à l'origine, elles ont été réalisées « à l'identique ». Cette intervention n'appelle pas de remarques sur le plan patrimonial.

*L'arrêté royal du 19/11/1986 porte classement comme monument de la totalité des Galeries Royales Saint-Hubert à Bruxelles.*

Le Théâtre des Galeries a été dessiné en 1847 par l'architecte des Galeries, Jean-Pierre Cluysenaar. Il était à l'époque conçu sur un plan « vase Médicis » et disposait d'un décor réalisé par les décorateurs parisiens Rubé et Chaperon. Après la Seconde Guerre, le théâtre fut jugé désuet et la Société des Galeries décida de le reconstruire selon le projet de l'architecte Paul Bonduelle (1951).

La salle de théâtre actuelle est caractéristique des années 1950 avec ses balcons en fausse pierre et son imposant lustre de Murano. Son plafond a été dessiné sur base d'un carton de René Magritte, resté inachevé. Les décors intérieurs sont dus à Stéphane Jasinski.

Récemment, le théâtre a fait l'objet d'une campagne de restauration, autorisée par permis unique du 9/04/2010 sur avis conforme de la CRMS rendu le 21/01/2008.

Le projet de restauration portait notamment sur le remplacement des portes d'accès à la salle de spectacle. Il s'agissait de six portes à double vantaux (deux accès par niveau), légèrement courbes afin d'épouser la forme des murs du fond de la salle. Selon le projet, les nouvelles menuiseries devaient être réalisées à l'identique des originales, mais en répondant aux normes incendies actuelles (RF ½ h).

En cours de chantier, la réalisation de portes à la fois courbes et coupe-feu s'est avérée peu réaliste, tant sur le plan financier qu'en raison des procédures d'homologation très longues (une des nouvelles portes aurait dû être 'sacrifiée' pour subir le test de résistance au feu).

Le demandeur a donc opté pour la mise en œuvre de portes normalisées RF planes en les rhabillant d'un décor identique à celui d'origine (velours cramoisi, hublot vitré, quincailleries originelles récupérées, maintien des gorges destinées à l'accrochage de rideaux). Un prototype des nouvelles menuiseries a été agréé par la DMS qui a néanmoins imposé d'améliorer certains détails d'exécution par rapport aux plans du permis (joints à la présente demande). Il a également été convenu qu'un ensemble de portes d'origine soit conservé dans les caves du théâtre.

Les portes sont actuellement en place (la demande de permis modificative datait du 17/10/2013). Lors de la visite des lieux du 3/05/2016 par le représentant de la CRMS, il est apparu que les nouvelles menuiseries donnaient satisfaction sur le plan architectural et n'appelaient pas de remarques sur le plan patrimonial. La Commission se prononce donc favorablement sur la demande.

3. **IXELLES (2.203)\*\*\***  
(totalité)

**Rue Paul-Emile Janson, 23-25 – Hôtel José Ciamberlani**  
**(arch. P. HANKAR).**  
**Rénovation et restauration pour l'aménagement d'un logement**  
**unifamilial.**  
**Demande de B.D.U. – D.M.S. du 29/04, reçue le 03/05/16.**

La CRMS émet un *avis favorable sous réserve* de :

- poursuivre l'étude sur le modèle du nouvel ascenseur, dont la CRMS approuve l'implantation, de manière à réduire au maximum ces dimensions et à l'intégrer le mieux possible dans l'espace ;
- poursuivre l'étude sur l'aménagement de la salle de douche derrière la verrière restituée de la cage d'escalier de manière à ce que cet aménagement ne perturbe pas sa lisibilité ;
- améliorer l'expression des nouvelles lucarnes en toitures arrière et réduire les dimensions de la grande verrière. Ne pas réaliser cette verrière en aluminium mais en un matériau plus approprié (acier) avec des profils les plus fins possibles.

- privilégier la restauration des châssis anciens : revoir la liste des châssis à remplacer (CdC p. 87) sur base d'une réévaluation du bordereau détaillé des châssis existants.

Les réponses à ces questions seront soumises à la DMS qui donnera son accord sur ces points avant le début des travaux.

En outre, la CRMS préconise qu'un conservateur-restaurateur accompagne le chantier pour documenter toutes les traces de finitions anciennes qui pourraient apparaître et servir à une restauration ultérieure. Elle demande aussi la mise sur pied d'un Comité d'accompagnement, dans lequel siègeront les représentants de la CRMS

*et de la DMS ainsi que l'auteur de projet, pour assurer le suivi des travaux intérieurs et notamment les questions liées aux finitions qui ne sont pas entièrement définies aujourd'hui.*

*Enfin, la CRMS émet une série de remarques techniques sur le cahier des charges auxquelles il convient de répondre avant le début du chantier (voir la fin du présent avis)*

#### MOTIVATION DE L'AVIS CRMS

L'hôtel Ciamberlani est un hôtel particulier conçu en 1900 en style Art nouveau par l'architecte Paul Hankar pour José Ciamberlani, frère du peintre Albert Ciamberlani.

Le bâtiment fut malheureusement achevé après la mort de Paul Hankar, ce qui peut expliquer certaines maladresses intérieures et certains inachèvements.

La Commission a déjà examiné, à plusieurs reprises, le projet de restauration et de rénovation de la maison Ciamberlani et elle a émis plusieurs avis de principe à ce sujet ainsi qu'un avis conforme favorable sous réserve (séance du 5/11/2011) sur base duquel un permis unique a été accordé le 29 novembre 2012. Ce permis a été prorogé jusqu'au 29 novembre 2015.

La nouvelle demande de permis unique qui est aujourd'hui soumise à l'avis conforme de la CRMS, apporte plusieurs modifications au permis précédent (notamment en ce qui concerne l'implantation de l'ascenseur). L'essentiel de ces modifications a déjà été soumis à l'avis de principe de la CRMS (avis du 10/9/2014). Dans cet avis, la CRMS souscrivait à une partie de ces modifications tout en posant une série de questions sur les nouvelles interventions. La demande actuelle répond en grande partie à ces questions:

- la verrière de la cour est conservée et le projet de bassin est abandonné;
- la cloison du vestiaire R.05/R.07 est un élément réversible;
- la baie entre les locaux R.08 et R.09 n'est plus agrandie;
- l'escalier en R.14 est supprimé et la terrasse n'est pas fermée ;
- la création d'une nouvelle baie de fenêtre en façade arrière est supprimée;
- le nombre de lucarnes prévu dans le versant arrière surélevé de la toiture est limité à deux;
- les toitures plates sont verdurisées au moyen de toitures vertes extensives.

Etant donné l'évolution positive du dossier ainsi que le fait que certaines interventions constituent une amélioration par rapport au projet précédent ayant obtenu un permis (telle que l'implantation de l'ascenseur), la CRMS émet un avis favorable sur la demande. Elle formule cependant encore des réserves sur une série de points qui ne sont pas entièrement résolus dans la demande actuelle et sur lesquels il convient de poursuivre l'étude afin de réduire au maximum leur impact sur le plan patrimonial.

Les réserves concernent les points suivants ;

- De manière générale, la Commission constate que le projet ne mise pas prioritairement sur la restauration ou la reconstitution des intérieurs si caractéristiques de P. Hankar. Mis à part la réadaptation de la baie entre le salon avant et la cage d'escalier, peu d'interventions vont dans le sens d'un retour à la situation d'origine de l'hôtel. En effet, le projet se présente essentiellement comme un projet de rénovation.

Il est donc important, durant tout le chantier, de pouvoir effectuer des sondages pour documenter les finitions d'origine qui pourraient apparaître en cours de travail. Dans ce cadre, *il convient qu'un conservateur-restaurateur accompagne le chantier.*

En outre, la CRMS préconise la mise sur pied d'un Comité d'accompagnement, composé de représentants de la CRMS et de la DMS ainsi que de l'auteur de projet, pour assurer le suivi des travaux intérieurs et notamment les questions liées au traitement des finitions qui ne sont pas entièrement définies aujourd'hui.

Des sondages devraient aussi être prévus en réserve au cahier des charges pour les interventions projetées à l'extérieur (vérification de la finition des corniches et des planches de rives, inaccessibles sans échafaudages, vérification des joints de façade, etc.).

- Installation d'un ascenseur :

Dans son avis de principe du 10/9/2014, la CRMS avait déjà accepté le principe de l'implantation d'un ascenseur à partir du 1<sup>er</sup> étage dans l'espace de dégagement entre les pièces avant et arrière de l'hôtel. L'avis de principe de la CRMS demandait cependant d'étudier la possibilité de rétrécir la cage d'ascenseur de manière à moins empiéter sur les baies des doubles portes donnant sur les pièces latérales. Les auteurs de projet n'excluent pas de pouvoir répondre à cette demande mais ils affirment à ce stade ne pas encore avoir trouvé un modèle répondant à cette attente.

La CRMS, qui accepte l'implantation du nouvel ascenseur, demande de *poursuivre la recherche sur le modèle d'ascenseur dont les dimensions (et notamment la profondeur) devraient être réduites au maximum*. Elle demande également d'apporter un soin particulier au traitement de la cage d'ascenseur afin que celle-ci s'intègre dans l'espace. La cage d'ascenseur devrait, par ailleurs, être conçue en pièces démontables de manière à pouvoir être enlevée un jour (réversibilité).

Etant donné que les dimensions de l'ascenseur entrave l'ouverture d'un des vantaux des doubles portes se situant de part et d'autre du dégagement, ceux-ci seront simplement maintenus fermés.

- Aménagement d'une salle de douche à l'arrière de la verrière restituée de la cage d'escalier :

La reconstitution de la cloison vitrée de la cage d'escalier (en remplacement du mur de pavés de verre) constituera une véritable amélioration et une plus-value pour l'hôtel Ciamberlani. Le projet prévoit

d'aménager une salle de douche derrière cette verrière, au 2<sup>e</sup> étage. La CRMS demande de *poursuivre l'étude sur l'aménagement de cette salle de douche de manière à ce qu'elle ne perturbe pas la lisibilité de cette verrière* (par ex. pas d'ombres portées ou pas d'aménagements fixes proches de la verrière).

- Un bordereau détaillé des châssis existants accompagne le dossier. Il est cependant difficile de vérifier ces éléments descriptifs point par point. La liste des châssis à remplacer intégralement (CdC p. 87) ne semble pas tout à fait logique par rapport au bordereau. La CRMS demande de préciser cet aspect et de déterminer, de commun accord avec la DMS, les châssis qui doivent être conservés et restaurés.

- Le nombre de lucarnes en toitures arrière est limité à deux. La CRMS souscrit au principe de leur placement tout en demandant *d'affiner leur expression architecturale de manière à s'inscrire davantage dans la typologie de la toiture.*

*Les dimensions de la grande verrière en toiture arrière devraient être revues à la baisse. L'espace sous combles étant déjà éclairé par d'autres fenêtres, cette réduction n'hypothéquera pas l'utilisation de ce volume. En outre, la nouvelle verrière ne devrait pas être réalisée en aluminium mais en un matériau plus approprié (acier) avec des profils les plus fins possibles.*

#### Remarques techniques sur le cahier des charges :

- quelques imprécisions (CdC p.33 etc.) au sujet des toitures : il est question de voligeage pour ardoises alors que la toiture est en tuiles ;

- choisir des tuiles type « pannes flamandes » à double-emboîtement. Ce point est proposé en « variante » (CdC 34.12, p.37) alors qu'il doit être obligatoirement mis en œuvre ;

- les anciens dauphins des DEP sont à conserver ou à remplacer à l'identique ;

- ne pas choisir de zinc prépatiné (CdC p. 37), dont le traitement est toujours d'une teinte sombre plus homogène et d'un aspect presque « plastifié », mais un zinc naturel qui se patinera naturellement ;

- la « toiture chaude » de l'annexe (avec nouvelle structure en béton ?) (CdC p.39) ne doit pas exiger la moindre modification des structures existantes ;

- on constate l'absence de clauses liées au simple vitrage clair, étiré ou éventuellement feuilleté-étiré... (CdC p. 52 et suiv.). Il y a juste cette vague mention p. 85 qui stipule un « remplacement aux mêmes caractéristiques que le vitrage d'origine ». Ce point sera précisé.

- prévoir la possibilité d'un vernis au tampon et à la gomme-laque (au cas où se serait nécessaire pour les lambris restaurés (CdC p.100) ;

- prévoir de la peinture « métallisée » (à paillettes ou mika) pour les radiateurs anciens à restaurer (CdC p.105) ;

- effectuer la restauration de la façade à rue (et notamment le mortier imitant la pierre de France) sous le contrôle du CSTC. Prévoir une analyse en laboratoire de la composition de ce mortier au cas où une réparation partielle serait nécessaire et surtout effectuer toute réparation selon cette composition.

#### **4. BRUXELLES (2.469)\*\*\*** (totalité des galeries)

#### **Galerias Royales Saint-Hubert – Rue d'Arenberg, 1B. Réaménagements intérieurs et affectation du 1<sup>er</sup> étage en horeca (régularisation).**

**Demande de B.D.U. - D.M.S. du 28/04, reçue le 28/04/16.**

La Commission rend **un avis conforme défavorable.**

*La Commission demande de poursuivre le projet relatif à la remise en valeur du vestibule et, à cette fin, de mieux tirer parti des recherches historiques qui ont été effectuées à cet sujet. Le monte-charge qui occupe cet espace devra être supprimé. De manière générale, les méthodes d'intervention devront être mieux adaptées à la typologie des lieux ainsi qu'à leur statut de monument classé.*

#### LA DEMANDE

*L'arrêté royal du 19/11/1986 porte classement comme monument de la totalité des Galeries Royales Saint-Hubert à Bruxelles.*

Le dossier concerne la brasserie *Arcadi* qui est située à l'angle de la Galerie du Roi avec la rue d'Arenberg, 1. Cet espace commercial occupe le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage et s'étend sur cinq travées de la façade à rue ainsi que sur les trois premières travées donnant vers la galerie. L'historique des lieux est repris en annexe I du présent avis.

Depuis 2000, la taverne a subi plusieurs transformations intérieures et extérieures réalisées sans autorisation préalable. Elles ont fait l'objet de deux procès-verbaux d'infraction (21/03/2012 et 04/10/2013) suivis de dossiers de régularisation, dont la présente demande.

En sa séance du 1/10/2014, la CRMS avait examiné la régularisation des modifications extérieures. Cette demande incluait la remise en valeur de la devanture commerciale ainsi que la restitution de la double porte vitrée du vestibule, remplacée vers 2003 par un comptoir de vente à rue. La présente demande concerne les travaux illicites intérieurs effectués au rez-de-chaussée et au premier étage. Elle prévoit:

× la reconstitution du vestibule d'entrée situé au 1C rue d'Arenberg, affecté exclusivement comme accès à la salle du premier étage ;

× la fermeture de la baie-comptoir créée entre le vestibule et la brasserie ;

- × la régularisation de la baie reliant le vestibule à la brasserie et l'installation d'une porte RF ;
- × la régularisation du monte-plat actuellement intégré au vestibule ;
- × la régularisation de l'affectation horéca au +1 (en 2009, ces locaux avaient été loués à usage exclusif de bureaux) ;
- × la régularisation de la fermeture des deux baies entre la grande salle et les autres espaces du premier étage.

#### AVIS CRMS

La CRMS encourage la restitution du vestibule dans sa fonction d'origine (fermeture de la baie-comptoir et réalisation d'un porte) et approuve l'affectation donnée aux espaces du premier étage. Ces options sont en phase avec l'historique des lieux et pourront contribuer à la remise en valeur de l'ensemble classé des Galeries Saint-Hubert.

Cependant, sous sa forme actuelle, le dossier n'offre pas toutes les garanties requises pour une réelle remise en valeur du vestibule, notamment en raison du monte-charge que l'on souhaite y conserver et qui hypothèque sa réutilisation. En outre, le projet de transformation ne semble pas fondé sur une connaissance approfondie de l'état (pré)-existant de cet espace et ne semble pas tirer parti des recherches historiques qui ont été effectuées. La CRMS ne peut donc approuver la présente demande en l'état et propose de poursuivre l'étude du projet tout en tenant compte des points suivants.

- Le projet devra se fonder sur des recherches préalables, non pas pour aboutir à une reconstitution « à l'identique » mais pour restituer un espace cohérent qui se réfère à l'état d'origine du vestibule créé au début du XXe siècle (modénature du vestibule, départ d'escalier, décors). A cette fin, il conviendrait de mieux exploiter les documents anciens disponibles et d'effectuer des recherches préalables pour retrouver des traces des décors anciens, par exemple cachés au-dessus des faux-plafonds.
- Le monte-charge implanté au centre du vestibule dénature les qualités spatiales du vestibule et ne peut être maintenu (voir aussi l'avis de la CRMS rendu en 2014 sur ce point). Ce dispositif devra être supprimé à cet endroit, ce qui permettra également de retrouver la forme d'origine du départ d'escalier.
- Le choix des matériaux devra être revu et devra être justifié en fonction de la typologie du vestibule et de son statut comme espace classé. On privilégiera des plafonds traditionnels avec moulures, des portes en bois plein ainsi que des revêtements de sol et des décors adaptés. Les matériaux proposés tels que plafonds en plaques de plâtre ou plinthes MDF sont à éviter.
- La fermeture de la baie-comptoir devra être réalisée en maçonnerie de briques traditionnelle et non en blocs de béton comme prévu au cahier des charges.
- La porte qui sera installée dans la baie entre la brasserie et le vestibule devra être réalisée à l'identique des portes avoisinantes (ou à celles des appartements des galeries). Il conviendra d'opter pour des portes en bois plein et non recouvertes de plaques de fibres de bois.

#### ANNEXE I A LA L'AVIS RENDU PAR LA CRMS EN SA SEANCE DU 11 MAI 2016 CONCERNANT LA DEMANDE DE REGULARISATION D'INTERVENTIONS EFFECTUEES SNS AUTORISATION PREALABLE DANS LES GALERIES ROYAES SAINT HUBERT.

Les lieux concernés par la demande étaient anciennement occupés par la taverne La Royale, célèbre établissement bruxellois ayant occupé cette partie des galeries durant presque un siècle. Il fit l'objet de transformations et d'agrandissements réguliers : en 1886 et 1887 par Léonce Laureys, ensuite au début du XXe siècle et puis en 1928 et en 1936 par Léon Govaerts, passant d'un riche décor Napoléon III au style Art Déco. L'organisation actuelle de l'espace commercial résulte des étapes suivantes:

- × 1909 : mise en communication de la taverne avec l'immeuble mitoyen de gauche situé au n°3, rue d'Arenberg (immeuble d'inspiration néoclassique jouxtant les galeries) ;
- × 1914/18 (?) : transformation du porche d'entrée implanté dans la dernière travée de gauche et menant aux logements situés aux étages, en vestibule pour la taverne et installation d'une porte vitrée et réalisation de nouveaux décors. A partir de cette date, cette entrée constituera l'accès principal à la taverne ;
- × 1918-1970 : occupation de tous les locaux à front de rue du +1 et au +2 par le Cercle Industriel et Commercial de Belgique (pièces donnant sur les rues d'Arenberg et de l'Ecuyer) ;
- × 1982 et 2009 : redivision des espaces du 1<sup>er</sup> étage moyennant la fermeture de baies existantes dans les murs de refend ;
- × à partir de 2009 l'horeca situé au rez-de-chaussée s'étend aux deux pièces de gauche du +1.

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>5. <u>BRUXELLES</u> (2.595)**/*</b><br/> (platane inscrit<br/> sur la liste de sauvegarde** /<br/> parc du Fonds de Pension IBM inscrit<br/> à l'inventaire légal des Sites*)</p> | <p><b>Rue du Noyer, 211 / rue des Patriotes, 81 / rue Newton / av. de Cortenbergh.</b><br/> <b>Démolition de l'immeuble existant et construction de 3 nouveaux immeubles ; réaménagement du parc – nouveaux plans.</b><br/> <b>Demande de B.D.U. – D.M.S. du 28/04, reçue le 28/04/16.</b></p> |
|---|--|

La Commission rend *un avis conforme favorable sous réserve et formule les remarques et les observations sur le projet global.*

### La demande

Cette demande de permis modificative concerne le projet de construction d'un complexe de logements et de commerces en remplacement de l'immeuble de bureaux du fonds de pension IBM ainsi que le réaménagement du petit parc attenant, implantés sur le site Juliette Herman. Il s'agit de la réalisation de 5 volumes de gabarits variables de R+3 à R+15, dont l'implantation a été réfléchi en fonction des perspectives et de l'aménagement d'un nouvel espace public (esplanade) connecté au parc public existant (pour l'historique du site, voir l'annexe I au présent avis).

La CRMS avait examiné une première version des plans en séance du 25/06//2014. Tout en approuvant les grandes lignes du projet, la Commission s'était prononcée défavorablement sur les interventions prévues aux abords du platane sauvegardé implanté dans le parc (arbre probablement planté vers 1900, lors de l'aménagement du jardin du home Juliette Herman). Elle estimait que la forme englobante du bloc A (R+11 rue des Patriotes et R+3 près de l'arbre) constituait une menace potentielle pour l'arbre considéré.

Suite à cet avis, les plans du bloc A ont été adaptés. Les autres volets du projet sont restés quasi inchangés, à part l'enlèvement d'un balcon et la réorganisation d'une entrée. Selon les plans modificatifs :

- × l'articulation du bloc A avec le platane a été amélioré,
- × sa forme est moins enveloppante et la façade n'est plus concave mais droite,
- × le bâtiment (sous-sols compris) est plus éloigné du tronc du platane et se situe en dehors de sa zone vitale de 26 m de diamètre (projection de la couronne + 2 m),
- × des mesures de protection de l'arbre durant le chantier sont clairement définies dans le dossier.

### Avis CRMS

La CRMS se prononce favorablement sur les travaux tels que prévus selon la nouvelle demande aux abords du platane, étant donné qu'ils ne porteront pas préjudice à l'arbre protégé. Elle demande cependant de :

- procéder manuellement à l'enlèvement du revêtement au pied du platane,
- positionner les grilles de protection à l'aplomb du périmètre de sa zone vitale, en présence de la DMS,
- soumettre à l'approbation préalable de la DMS les plantations à effectuer au sein de la zone vitale,
- associer la DMS à la réalisation du chantier pour cet aspect du projet.

Pour ce qui concerne les autres volets du projet, la CRMS réitère les remarques et observations qu'elle avait formulées en 2014 sur le projet global, à savoir :

- prévoir un traitement plus paysager pour la nouvelle percée visuelle,
- réduire la largeur minéralisée du nouveau chemin qui marque cette percée,
- renforcer le caractère paysager du site et densifier les plantations en lisière,
- revoir le type des clôtures et les poser à l'alignement.

Ces remarques sont développées en points 1 et 2 de l'annexe I au présent avis.

### Historique des lieux

L'îlot concerné par la demande fut originellement occupé par l'orphelinat pour filles de la Ville de Bruxelles et par son jardin attenant. Ce home occupa à partir de 1874 l'angle de la rue du Noyer et de l'avenue de Cortenbergh (plans probablement dressés par l'architecte Vanderrit). L'immeuble était conçu sur plan carré autour d'une cour intérieure et présentait des façades de deux niveaux d'inspiration néoclassique. Il prit le nom de home Juliette Herman en souvenir d'une des pensionnaires déportée pendant la deuxième Guerre. En 1900, le terrain situé du côté pair de la rue Newton fut annexé par l'orphelinat, ce qui permit au home d'agrandir son jardin. *Le platane inscrit sur la liste de sauvegarde et concerné par le projet a probablement été planté vers cette époque.* Quelques années plus tard, le jardin fut largement amputé et réduit à sa surface actuelle suite à la prolongation de la rue des Patriotes au-delà de la place des Gueux. Désaffecté à la fin des années 1970, le home céda la place au complexe de bureaux aujourd'hui voué à disparaître. Cet immeuble fut conçu en 1985 (arch. De Smet et Whalley) reprenant la disposition sur plan carré et le gabarit de l'ancien home. Le jardin longeant la rue Newton fut alors transformé en un parc dépendant du complexe, mais ouvert au public.

### 1/ Remarques générales

Alors que l'immeuble de bureau existant reprenait l'implantation du bâtiment précédent, le parti d'aménagement actuel fractionne le nouveau complexe en différents volumes de hauteur variable (jusqu'à R+15). Le terrain sera considérablement densifié.

Sur le plan urbanistique, le projet implique une modification significative de l'échelle de l'îlot et des vues que l'on aura sur celui-ci depuis la place de Jamblinne de Meux et depuis les voies qui y aboutissent. Il aura également des incidences sur les relations de l'îlot avec le cadre bâti environnant et, en particulier, avec les Pavillons français, complexe classé de grande hauteur. L'élément le plus élevé du projet, le bloc B (R+15 - angle place / Cortenbergh) serait du même ordre de hauteur que l'immeuble classé. Si les Pavillons français sont implantés en retrait de l'alignement, le bloc B est prévu dans l'axe de l'avenue de Roodebeek et sera perceptible depuis le boulevard Reyers. Il constituera un nouvel élément très présent dans le paysage urbain.

L'organisation des volumes autour du nouvel espace public créera une perméabilité urbaine qui n'existe pas aujourd'hui. *Ceci constitue une retombée positive du projet.* L'avenue Milcamps, qui butte aujourd'hui sur le front bâti, se prolongera au travers du site jusqu'à l'avenue de Cortenbergh par un espace public aménagé entre

les nouveaux blocs ainsi que par des dégagements sur deux à trois niveaux sous les immeubles. Une liaison est également prévue entre le parc Juliette Herman et la place de Jamblinne de Meux, créant ainsi une esplanade de grande dimension, bordée de commerces.

L'option de renforcer la continuité du maillage urbain est à encourager. Cependant, *cette nouvelle perméabilité du tissu n'a de sens que si elle se traduit par la création de perspectives urbaines qui ne sont pas obturées par la fermeture du complexe. Or, selon les plans, l'esplanade serait entourée de grilles et accessible par des portillons en acier Corten de 3 m de haut ce qui condamnerait en grande partie la vue. Le projet doit être précisé et amélioré sur ce point.* On optera pour des clôtures qualitatives plus transparentes et plus accueillantes que des 'murs' en acier Corten. Cette remarque porte sur l'ensemble des grilles prévues dans le projet, y compris du côté de l'avenue de Cortenbergh, le long de la trémie du tunnel (voir aussi les remarques sur le réaménagement du parc).

De manière plus générale, *la réflexion sur les abords du complexe devrait être poursuivie*, en particulier sur la partie qui longe la rue des Patriotes à l'aboutissement de l'avenue Milcamps. Cette zone serait occupée par une rampe pour vélos, par l'accès au monte-charge pour vélos ainsi que par des poubelles (enterrées, entourées d'un muret de 1,20m), éléments peu valorisants pour l'espace public. Ces aménagements doivent être revus et améliorés.

Par ailleurs, le réaménagement de la place de Jamblinne de Meux qui fait face au futur complexe contribuerait à une meilleure articulation de cet îlot avec le tissu environnant.

## 2/ Avis sur les interventions prévues dans le parc Juliette Herman inscrit comme site à l'inventaire légal

Il s'agit du petit parc créé vers 1900 et transformé en jardin public dans les années 1980. Certains des arbres à haute tige, dont le platane inscrit sur la liste de sauvegarde, remontent probablement à l'aménagement du parc au début du XXe siècle. En revanche, le tracé du parc existant semble récent.

Les objectifs avancés pour le réaménagement du parc sont de lui donner un caractère plus ouvert et de le connecter à la future esplanade. Pour ce faire, il est prévu de supprimer le mur d'enceinte qui longe l'avenue de Cortenbergh (ce mur est récent) et de créer un axe de circulation piétonne (praticable par les pompiers) depuis cette avenue en renforcement de la perspective vers l'avenue Milcamps. Les arbres remarquables du site sont préservés et les terrassements limités afin de conserver les profils existants. Des nouveaux aménagements prévus auraient pour but de définir des espaces « ludiques propices à la détente ». Selon les plans, il s'agirait d'un jeu de parterres géométriques de forme irrégulière, délimités par des haies de charmille.

La CRMS ne s'oppose pas à la réorganisation du parc pour autant que les arbres existants soient conservés, ce qui semble prévu selon la mouture actuelle du dossier. Le parti de renforcer les connections du parc avec l'esplanade et de l'ouvrir vers l'avenue de Cortenbergh semble judicieux du point de vue urbanistique.

Toutefois, tel que proposé, ces options se traduisent par une minéralisation importante du parc, ce qui doit être évité. Au regard de son contexte urbanistique et de l'importance de préserver un espace vert dans ce quartier fortement urbanisé, la CRMS propose de renforcer le caractère paysager du nouveau parc. Dans ce cadre, il est important de garder une masse végétale plus importante en lisière, en particulier du côté de la rue Newton.

La Commission demande *d'étudier un traitement plus paysager de la nouvelle percée visuelle qui est envisagée à travers le parc* (prévoir des plantations basses). Celle-ci ne devrait pas être matérialisée par un large chemin revêtu de pierre et bordé de haies tel que proposé (le chemin aurait 15 m, ce qui va largement au-delà des exigences des pompiers). Le chemin devrait davantage s'adapter au vocabulaire du parc (tracé, revêtement).

Le mur de jardin qui longe aujourd'hui l'avenue de Cortenbergh, serait remplacé par des grilles et par un portail en acier Corten de 3 m de haut, implantés en retrait et en oblique par rapport à l'alignement.

Il serait préférable de traiter cette zone de manière cohérente et dans le respect des alignements existants. Ceci est d'autant plus important que ce tronçon de l'avenue est particulièrement fragilisé par l'implantation de la sortie du tunnel Cortenberg devant le parc. Pour cette raison, il convient également de renforcer les plantations à l'articulation du parc avec le bloc C (selon le plan cette zone serait entièrement minéralisée et partiellement encombrée par les grilles de désenfumage du parking). L'aménagement des abords devra donc être revu en conséquence.

### **6. BRUSSEL (2.1025)\*\*\*** (gevels en daken)

**Oude Graanmarkt 7-9-11 / Hoek A. Dansaertstraat75-79.**  
**Vervanging van vier uithangborden.**  
**Aanvraag van B.S.O. – D.M.L. van 28/04, ontvangen op 29/04/16.**

De Commissie brengt *een gunstig eensluidend advies onder voorbehoud* uit.

De aanvraag betreft de vervanging van 4 loodrecht geplaatste uithangborden van de bankinstelling die op de benedenverdieping van het gebouw is gevestigd.

De nieuwe uithangborden, eveneens loodrecht op de gevel geplaatst, bevinden zich op dezelfde plaats als de bestaande, maar zijn iets kleiner (90 x 58,5 cm). Ze bevinden zich op 3,5 m hoogte.

Ze bestaan net als de bestaande uithangborden uit een donkerblauwe, gelakte, aluminium plaat met een logo op witte achtergrond. Het KBC-logo wordt lichtgevend gemaakt door leds die in de uithangborden geïntegreerd zijn.

#### Advies KCML

De KCML brengt een gunstig advies uit over het ontwerp aangezien de nieuwe uithangborden discreter zijn dan de bestaande. Bovendien zijn de borden in overeenstemming zijn met de voorschriften van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (artikel 33 en volgende) :

- de uithangborden bestaan uit duurzame materialen;
- ze zijn niet in disharmonie met het geheel van de constructie waarop ze bevestigd worden;
- hun aantal is verenigbaar met de gevelbreedte (28 m kant Antoine Dansaertstraat, 20 m kant Oude Graanmarkt);
- ze bevinden zich onder het niveau van de daklijst;
- de onderste rand bevindt zich op meer dan 2,70 m boven grondniveau (in dit geval op 3,50 m);
- ze steken minder dan 1 m uit (in dit geval 0,58 m);
- hun hoogte bedraagt minder dan 1,5 m (in dit geval 0,90 m);
- de totale oppervlakte van elk uithangbord bedraagt minder dan 1 m<sup>2</sup> (in dit geval 0,50 m<sup>2</sup>);

Omwille van hun sobere karakter hebben de nieuwe uithangborden geen ongunstige impact op de erfgoedkundige waarde van het pand. *De KCML brengt dan ook een gunstig advies uit over de aanvraag. Wel vraagt ze de verankeringspunten van de bestaande borden opnieuw te gebruiken zodat er geen nieuwe gaten geboord dienen te worden in de gevelbekleding in blauwe hardsteen van de gelijkvloerse verdieping.*

#### **7. ETTERBEEK (2.158)\*\*\***

(compris dans l'ensemble classé des façades avant et toitures des biens sis rue Bâtonnier Braffort, 9-23)

#### **Rue Bâtonnier Braffort, 9-11.**

**Modification du rez-de chaussée de la façade avant.**

**Demande de B.D.U. – D.M.S. du 22/04, reçue le 25/04/16.**

L'Assemblée émet *un avis conforme favorable sous les réserves suivantes* à soumettre à la DMS pour approbation :

- veiller à l'harmonie des proportions dans le dessin des menuiseries en restituant le dispositif qui existait à l'origine ;
- choisir l'essence des menuiseries en bois labellisé FSC ou PEFC ;
- choisir une teinte moins dense que l'anthracite ;
- revoir les tirants des portes latérales.

#### Historique du bien

La maison visée par la demande fait partie d'un ensemble composé de quatre maisons semblables et de style éclectique construit par l'architecte Georges Cochaux (qui signe Cochaux-Ségarde) (1873-1911) d'après un permis de 1909. Construites en même temps que les sept maisons sises rue des Ménapiens n° 24 à 36, elles font partie d'une opération urbanistique qui suit le plan d'ensemble du quartier de l'avenue de Tervueren (1896).

Les quatre maisons présentent des façades en briques blanches ou jaunes de trois niveaux, avec jeux de briques rouges ou de couleur foncée en alternance sur les arcs de baies et en dessins géométriques sur les allèges. Les menuiseries sont originales et particulières, avec une imposte ronde aux n° 13/15, 17/19 et 21/23, qu'on retrouve également dans d'autres maisons de Cochaux. Les toitures sont en bâtière, éclairées par deux lucarnes sous bâtière (n° 9/11), à croupette (13/15) ou rampante (21/23).

A l'origine, les commerces présentaient une division tripartite avec vitrine centrale encadrée de deux portes pour un accès séparé aux étages et au commerce. Le soubassement en pierre bleue mouluré supportant la vitrine était percée d'une ou deux baies de caves cintrées, alors que deux marches en pierre bleue devançaient les portes. Un grand arc ou trois arcades venaient couronner les commerces.

Les vitrines commerciales d'origine ont aujourd'hui été modifiées. La vitrine du n° 13/15 a été complètement refaite, les vitrines des n° 17/19 et 21/23 ont gardé leur ordonnance mais pas les menuiseries. Les élévations sont en bon état, avec les menuiseries d'origine au niveau des bow-windows (sauf au n° 21/23) et des fenêtres. Les corniches sont d'origine. Si les proportions et l'ordonnance des quatre maisons sont identiques, les variations sont importantes au niveau du traitement des bow-windows (rectangulaire au n° 21/23, arrondi au 17/19, triangulaire au 13/15) et des baies en général. Au dernier niveau, toutes les baies sont inscrites dans des arcades ou sous une frise d'arcature qui évoque l'architecture romane. Chacune des façades est décorée de manière rigoureuse par un jeu de matériaux aux couleurs contrastées.

#### Description du projet

La demande vise à modifier le rez-de-chaussée de la façade en se rapprochant de la conformation d'origine des accès et baies : une entrée séparée aux logements sera possible par la baie de gauche, une allège est restituée dans la grande baie centrale qui redevient une vitrine et la porte latérale droite qui donne accès au commerce.

Pour ce qui concerne les parties protégées :

-L'intervention se base essentiellement sur l'état d'origine de la façade (1909). Elle restitue la symétrie des accès : à gauche l'accès séparé aux logements, à droite l'accès au commerce, au centre la vitrine.

-La menuiserie est en bois, moulurée pour adoucir l'effet de son intégration, sans référence précise à un modèle existant ou ayant existé.

-L'essence du bois n'est pas précisée.

-La teinte de la menuiserie est renseignée comme étant anthracite, ce qui constitue un fort contraste avec le reste de la façade, mais efface les menuiseries dans les baies. Il faut préciser qu'aucune menuiserie ancienne n'a été conservée au rez-de-chaussée.

-Les tirants des portes sont des barres verticales très présentes.

-L'allège est reconstituée, sous la vitrine en pierre de taille, de manière simple, mais avec une taille manuelle.

-Le vitrage est partout en simple feuilleté isolant, à effet sablé sur la porte d'entrée aux logements.

#### Avis de la CRMS

-Les épaisseurs des profilés des menuiseries représentées sur les plans semblent faibles en regard des sections habituellement utilisées aujourd'hui dans la menuiserie en bois; c'est particulièrement le cas des traverses d'imposte.

Le départ des arcs au niveau des impostes manque d'élégance (rupture de la continuité entre la ligne verticale du montant et le départ de la courbe alors que dans un châssis ancien, la forme est traitée de manière harmonieuse, notamment grâce à la présence du double cadre dans les parties fixes).

La CRMS demande de veiller à l'harmonie des proportions dans le dessin des menuiseries en s'appuyant sur l'observation de documents d'origine et des châssis de fenêtre d'origine conservés aux étages du n° 9/11 et au rez-de-chaussée du n°21-23 : l'épaisseur des montants et des traverses, la continuité des lignes entre les parties ouvrantes et les parties fixes.

Elle demande dès lors de restituer le dispositif qui existait et qui est documenté par la demande de PU : une intervention qui ne serait pas plus coûteuse que le projet proposé et qui garantirait l'intégration du bien à l'ensemble composé par les quatre maisons protégées. Les plans d'exécution devront être soumis à la DMS pour approbation avant réalisation.

-L'essence des menuiseries en bois devra être choisie sur base des garanties de durabilité (densité en séchage) fournies par le menuisier. Le bois sera issu d'une forêt gérée de manière durable (bois certifié FSC ou PEFC).

-La CRMS demande une teinte moins dense que le gris anthracite proposé. La teinte des nouveaux châssis en bois sera choisie sur base d'un échantillon fourni à la DMS pour approbation.

-Les tirants des portes latérales (commerce et logements) ne correspondent aucunement à la qualité architecturale et stylistique de la maison et de l'ensemble composé par les quatre maisons protégées. La CRMS demande qu'un modèle moins grand soit mis en œuvre. Le modèle sera soumis à l'approbation de la DMS avant exécution

#### **8. BRUXELLES (2.1515)\*\*\***

**Rue de la Colline, 9-11.**

(façades, toiture, charpente, caves voûtées, **Nouvelle devanture, adaptation de la surface commerciale, appartenant à l'ensemble classé des structures portantes, cage d'escalier, maisons sises 5-17, rue de la Colline / zone tampon Unesco.** **création d'une entrée.** **Demande de B.D.U. – D.M.S. du 29/04, reçue le 03/05/16.**

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

La demande concerne une maison classée dont la devanture et le rez-de-chaussée commercial (qui date de 1955) ont fait l'objet de travaux en infraction, notamment la pose de trois volets roulant devant la devanture (l'un fermant le passage central ; les deux autres remplaçant les deux vitrines en retour). La cellule ISA de BDU a dressé un PV d'infraction en date du 23 septembre 2014.

La demande ne porte pas sur la régularisation de ces volets mais sur la modification complète de la devanture actuelle et l'aménagement d'un accès séparé menant aux étages. Le projet prévoit :

- L'alignement du rez-de-chaussée dans le plan de la façade (suppression du couloir central actuel séparant le rez commercial en deux commerces distincts) et la réunion des deux surfaces commerciales ;
- L'aménagement de l'accès au commerce entre les deux vitrines fixes ;
- L'augmentation de la hauteur des baies vitrées du commerce ;
- L'aménagement d'un accès séparé menant aux étages (à gauche) ;
- La suppression de la corniche en bois ;
- Le remplacement de la corniche en zinc (sous les baies du 1<sup>er</sup> étage) ;
- La pose d'un enduit sur la façade du rez-de-chaussée (comme aux étages) ;
- Le remplacement des enseignes.

La CRMS souscrit à la composition de la nouvelle devanture sous les réserves suivantes :

- La Commission rappelle que le bien en question est compris dans le périmètre Unesco délimité autour de la Grand Place et qu'il est soumis aux prescriptions du RCUZ adopté par la Ville et auquel elle a également souscrit.

Le RCUZ préconise la composition de vitrines sur allège dans la plupart des cas, ce qui n'est pas prévu dans la présente demande. Ce dispositif serait pourtant parfaitement envisageable dans le cas présent comme le démontre l'étude historique qui documente un état de 1896 avec allège.

*La CRMS demande donc de prévoir une allège en dur et de prendre l'état de 1896 comme référence pour la réaliser.*

- Les châssis de la devanture sont prévus en bois. *La CRMS souscrit à cette proposition à condition qu'on exécute les nouvelles baies avec des battées qui permettent de limiter la largeur apparente des dormants à environ 1 à 2 cm maximum. Ces châssis pourraient également être en métal (fer ou aluminium), afin de permettre la mise en œuvre de profils plus fins.*

*Les plans d'exécution de ces châssis devront être soumis préalablement à l'approbation de la DMS.*

- La création d'un accès séparé pour les étages entraîne l'aménagement d'un hall d'entrée beaucoup trop exigü, l'ajout d'une volée d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage (entresol) et la modification de la cage d'escalier existante entre le rez et le 1<sup>er</sup> étage. Le hall d'entrée, étroit et implanté en baïonnette n'est toutefois pas acceptable. Un tel dispositif dévaloriserait les logements.

*La CRMS demande de réétudier le dispositif d'entrée en élargissant le hall d'accès aux étages au détriment du commerce qui gagne largement à l'opération en étant à la fois unifié et agrandi (intégration du couloir central dans sa superficie). Elle demande d'élargir le hall et de le prolonger en ligne droite jusqu'à la cage d'escalier existante qui sera ainsi conservée et réutilisée par les futurs logements.*

- En ce qui concerne les étages, *la corniche projetée sous les baies de l'étage pourrait ne pas être réalisée* (sauf nécessité technique liée à la position du linteau des vitrines) afin de donner plus de continuité visuelle à la façade, comme c'était vraisemblablement le cas à l'époque de la Reconstruction.

- Les châssis existants des étages sont en PVC, ce qui est peu qualitatifs pour un bâtiment classé, surtout en zone Unesco. Bien que leur remplacement ne soit pas prévu dans la présente demande, la CRMS encourage le propriétaire à les remplacer par des châssis en bois, dits "à croisée de bois" caractéristiques de la remise au goût néoclassique du bâti du quartier dans la 1<sup>re</sup> moitié du XIX<sup>e</sup> siècle.

*Au cas où cette intervention serait réalisée (dans cette phase de travaux ou ultérieurement), les plans d'exécution devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.*

Il conviendra également de faire une même proposition de peinture pour la devanture et les châssis des étages, qui soit également harmonieuse par rapport aux autres façades du quartier. *Une proposition en ce sens devra être soumise à l'approbation de la DMS.*

- A toutes fins utiles, la CRMS attire l'attention du demandeur sur l'état sanitaire des têtes des pignons (éviter les risques de chute) et de prévoir leur réparation si nécessaire.

#### Annexe : historique du bien (dressé par la DMS)

D'après l'inventaire du Patrimoine Monumental, le bâtiment serait le résultat d'une opération de façadisme. Il s'agirait de deux façades de maisons à pignon servant de paravent à une construction moderne. La DMS a visité le bâtiment en 2011 et en 2015 sans avoir eu accès aux appartements loués des étages. D'après ce qu'on peut voir sur place, l'opération de façadisme évoquée dans l'inventaire n'est pas absolument certaine, même si le bâtiment a incontestablement subi des remaniements profonds. La présence dans le plafond du rez-de-chaussée d'une forte poutre métallique portant un gros mur au 1<sup>er</sup> étage pourrait laisser croire que le mitoyen séparant les deux constructions subsiste en partie. Et par conséquent que les structures des planchers des maisons d'origine, ordinairement ancrées dans les mitoyens, pourraient théoriquement elles-aussi subsister. La façade arrière d'origine à deux travées du n° 9 est encore reconnaissable. Son pignon d'origine n'est plus visible, mais se devine par la présence d'une seule fenêtre axiale au dernier étage. La façade arrière du n° 11 subsiste peut-être elle-aussi, mais à l'intérieur du bâtiment depuis qu'une annexe peu profonde a été ajoutée à tous les étages, probablement dans le courant du XX<sup>e</sup> siècle. La maison est aujourd'hui sommée par une pseudo-mansarde (brisés très raide et vaste toit plat) et les charpentes d'origine sont probablement perdues (cela mérite néanmoins d'être vérifié car un bâtiment avec toit plat analogue, rue du Marché aux Herbes 84, conserve une charpente d'origine par-dessous sa plate-forme).

Au rez-de-chaussée, réaménagé en 1955, les vitrines sont en aluminium anodisé ton bronze. Entre les vitrines, l'entrée des appartements est logée au fond d'un profond renforcement, formant une sorte de petite galerie marchande, suivant une conception volontiers adoptée pour les devantures commerciales d'une certaine largeur dans les Trente Glorieuses, mais que la réglementation actuelle ne tolère plus. Les châssis de fenêtres des étages sont en PVC blanc (déjà présents en 2002 au moment du classement).

Les caves voûtées qui sont classées correspondent uniquement à celles situées sous le bâtiment à front de rue. Ces caves datent vraisemblablement de l'époque de la Reconstruction, ou sont peut-être même plus anciennes. Par contre, les caves situées sous la cour et sous l'arrière bâtiment ne sont pas visées par le classement. Le type de briques et de plafond de ces caves montre d'ailleurs qu'elles sont bien plus récentes.

Les constructions dans l'ancienne cour et l'arrière maison ne sont pas classées. L'examen réalisé sur place et les archives de la Ville de Bruxelles montrent d'ailleurs que ces constructions ne présentent pas un intérêt patrimonial majeur. Il s'agit de constructions fonctionnelles, des anciens ateliers de boucherie-charcuterie, réalisées avec des matériaux industriels : briques de petits formats maçonnées au mortier de ciment type

Portland, escalier de béton, plafonds à voussettes et poutrelles métalliques en I. Cette construction austère remonte vraisemblablement à l'entre-deux-guerres. Elle occupe l'emplacement de deux arrières maisons bâties vers 1700 dont subsistent tout au plus les murs mitoyens aux rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage.

9. **BRUSSEL (2.1595)\*\*\*** **Hoedenmakersstraat 18-20.**  
(beschermd geheel Hoedenmakersstr. **Verbouwing en restauratie van een rijhuis.**  
16-24 - nr.18-20: gvls, daken, **Aanvraag van B.D.U. – D.M.L. van 28/04, ontvangen op 29/04/16.**  
gemene muren,kelders, plankenvloeren)

De Commissie vraagt *bijkomende informatie*.

De aanvraag betreft de restauratie en de herinrichting tot horecaruimte en 3 woningen van de panden op nrs 18 en 20 van de Hoedenmakersstraat. De behandeling van deze aanvraag werd op de agenda geplaatst van de voltallige zitting van de KCML van 11 mei 2016. Tijdens de bespreking van het dossier werd door de DML melding gemaakt van de uitvoering van werken aan de panden waarvoor geen vergunning werd afgeleverd.

Alvorens een definitief, gemotiveerd advies te kunnen uitbrengen over de aanvraag, acht de Commissie het onontbeerlijk om de feitelijke toestand waarin de panden zich bevinden exact te kennen. Ze heeft dan ook beslist hieromtrent een aanvraag tot bijkomende informatie te richten aan de aanvrager waarin ze vraagt de uitgevoerde werken en de toestand waarin de panden zich vandaag bevinden nauwkeurig te documenteren. De aanvrager dient de bijkomende informatie uiterlijk op 30 juni 2016 in te dienen bij het secretariaat van de KCML, zodat ze opnieuw onderzocht kan worden tijdens de vergadering van 6 juli 2016, tijdens dewelke het eensluidend advies moet worden uitgebracht.

In het kader van de boven vermelde aanvraag bezorgde de DML de Commissie ook een referentietoestand van het pand, uitgevoerd in opdracht van de DML. Het besluit van die studie, waarvan sprake in de inhoudstafel, ontbreekt nog in dit document. Indien dat besluit ondertussen werd opgesteld, vraagt de KCML haar dit deel van de studie eveneens over te maken zodat ze hier rekening mee kan houden bij de eindbeoordeling van de aanvraag.

10. **BRUXELLES (2.106)\*\*\*** **Rue des Riches Claires, 23 / rue Saint-Christophe, 36A-38 –**  
(façades et toitures de même que deux **anc. Couvent des Riches Claires.**  
escaliers intérieurs de style Louis XVI) **Restauration et remplacement de certains éléments ; nouveaux**  
**aménagements.**  
**Demande de B.D.U. – D.M.S. du 28/04, reçue le 28/04/16.**

L'Assemblée émet *un avis défavorable*.

#### Le projet

La demande porte sur la rénovation de deux ailes de l'ancien couvent des Riches-Claires. Les travaux prévus par le projet sont :

- La restauration des châssis existants ou leur remplacement par de nouveaux châssis;
- La restauration des ferronneries existantes comprenant le nettoyage et les réparations nécessaires ;
- Le remplacement des couvertures de toitures par une couverture en ardoises ;
- La réparation des façades ainsi que l'enduisage des façades à rue;
- Pour l'aile de la rue des Riches-Claires, la réfection des maçonneries de la façade arrière ainsi que des pierres de taille et le rejointoiment à l'identique ;
- La réalisation, dans la cour intérieure, au niveau du rez-de-chaussée, d'une galerie fermée constituée d'un soubassement en pierre de taille, de parois vitrées sur toute la longueur et d'une couverture en zinc.

N.B. : l'intitulé de la demande ne mentionne pas le réaménagement des espaces intérieurs. Les plans indiquent qu'on prévoit 5 logements et 3 salles paroissiales sans cependant donner des informations précises sur les aménagements prévus. La CRMS comprend, dès lors, que l'aménagement intérieur ne fait pas partie de la demande qui concerne donc uniquement l'enveloppe extérieure et la nouvelle galerie, ce qui est confirmé par la note d'intention. Elle souhaite néanmoins être informée des interventions intérieures prévues.

#### Avis de la CRMS

##### Remarques générales :

De manière générale, la CRMS constate que *le dossier est trop peu documenté : il ne comprend pas d'études historiques et d'archéologie du bâti (seule une courte notice historique est jointe) ni une analyse approfondie des matériaux et techniques de construction et un diagnostic précis des dégradations et des pathologies (seul un état de lieu sommaire a été dressé)*. Il est en outre très lacunaire pour ce qui concerne les interventions à l'intérieur des bâtiments (car ceux-ci ne font vraisemblablement pas partie de la demande de permis). Or, on ne peut se départir de la connaissance et de l'analyse de ces aménagements pour juger valablement des options de restauration et de l'ajout d'une galerie en acier et verre.

Le projet n'est pas non plus situé dans un contexte plus large, que ce soit d'un point de vue historique et patrimonial au sujet du site ou du point de vue des développements à venir. On regrette, par exemple,

qu'aucun lien ne soit fait avec les études initiées par la Ville de Bruxelles pour la rénovation de la cure et des ailes Saint-Christophe et des Vicaires.

Les options d'intervention et de restauration sont basées sur une analyse purement visuelle des façades et toitures sans confrontation historique et sans se fonder sur des études préalables poussées. On se limite à joindre une seule photo historique alors que les représentations anciennes et la littérature concernant le site auraient dû être analysées en détail pour déterminer une époque/état de référence justifiant davantage les choix opérés et les options d'intervention.

A plusieurs reprises, le dossier évoque la réalisation d'études détaillées en amont du chantier pour affiner les choix. Tel est le cas pour les enduits par exemple. Or, les résultats des études préalables devraient constituer le point de départ de l'élaboration d'un projet cohérent. Les résultats des études pourraient aussi nécessiter de modifier certaines options et techniques de restauration, ce qui pourrait entraîner d'importantes modifications des devis ainsi que des surcoûts considérables.

*La Commission estime que cette manière de travailler ne peut être suivie dans le cas d'un bien classé d'autant que, dans ce cas précis, il s'agit d'un monument qui, avec son environnement, constitue un pan majeur de l'histoire de Bruxelles. L'évolution du site permet une traversée de l'histoire bruxelloise dès le XIVe siècle avec l'établissement des religieuses Riches-Claïres à Bruxelles jusqu'à nos jours : constructions des religieuses au XVIIe siècle, dégâts de la Révolution française, aménagements du XIXe, ... L'élaboration d'un projet de restauration ne peut, dès lors, se passer d'une connaissance préalable approfondie de cette histoire et de l'évolution du bâti.*

*Par conséquent, la Commission ne peut valider la demande de permis actuelle. Elle insiste sur la nécessité d'effectuer des études approfondies pour documenter l'histoire et l'évolution du bâtiment, les matériaux et techniques constructives ainsi que les pathologies du bâtiment. Ces études devront permettre de déterminer, d'une part, un état de référence adéquat (en prenant également en compte les autres bâtiments conventuels anciens) guidant les options de restauration et de restitution (par ex. la restitution de l'enduit pourrait constituer une option valable mais il convient d'étudier son aspect en détail, en prenant en compte la configuration des autres éléments de la façade à une période déterminée) et, d'autre part, de définir les techniques les plus adéquates pour assainir le bâtiment en préservant son authenticité.*

Ces études constitueront le point de départ pour réévaluer le projet actuel ou pour le modifier et l'adapter si nécessaire ainsi que pour déterminer les traitements de conservation et de restauration les plus adéquats et les plus cohérents. Par ailleurs, la nouvelle mouture du projet devrait préciser les aménagements intérieurs de manière à pouvoir évaluer leur éventuel impact sur les parties protégées ou sur d'autres éléments relevant du patrimoine.

#### Ajout d'une galerie vitrée :

*La CRMS ne peut accepter l'ajout d'une nouvelle galerie vitrée le long des façades intérieures des deux ailes concernées. En effet, cette galerie constituerait un ajout qui altérerait davantage la lisibilité des façades anciennes. Du côté de la rue Saint-Christophe, elle serait accolée à une annexe existante, relativement récente, qui ne présente pas d'intérêt sur le plan patrimonial (et qu'il conviendrait de démolir) et dont on ne connaît pas le statut (est-ce qu'un permis a été accordé pour cette construction?). Du côté de la rue des Riches Claires, la galerie serait placée devant les baies existantes du rez-de-chaussée qui ont subi des transformations peu adéquates. La nouvelle galerie confirmerait donc une situation inadéquate (en se présentant comme une sorte de « cache-misère ») au lieu d'apporter une plus-value aux façades classées. Enfin, il apparaît que cette galerie serait peu utile sur le plan fonctionnel (l'unique intérêt semble être de permettre un accès direct à des sanitaires et à une cuisine) pour autant que les plans intérieurs permettent de juger cet aspect.*

Plutôt que d'ajouter de nouveaux dispositifs, la Commission encourage le développement d'un projet qui mise sur la valorisation des façades d'origine de l'ancien cloître. Et ceci doit nécessairement passer via une analyse historique et archéologique approfondie, comme signalé ci-dessus.

#### Remarques sur les options de restauration et le descriptif des travaux

*Outre les arguments développés ci-dessus, la Commission motive son avis défavorable par le fait que le descriptif des travaux et les techniques de restauration que l'on propose de mettre n'assureraient pas toujours une restauration dans les règles de l'art.*

De manière générale, on constate que la note d'intention et les objectifs énoncés proposent des choix de restauration tirés d'ouvrages de référence généraux. Si certains de ces choix peuvent se justifier, les propositions découlent avant tout d'une approche théorique, sans être basées sur une analyse fine et pointue in situ tant du bâtiment dans son ensemble que des caractéristiques intrinsèques de ses matériaux.

Parmi les options de restauration qui posent problème ou soulèvent des questions on peut citer les suivants :

- les interventions de restauration qui sont brièvement décrites pour les châssis ne sont pas soutenues par un bordereau et un inventaire détaillé de leurs pathologies ;
- la présence ancienne de volets aux châssis de fenêtre n'est pas évoquée ;
- la restauration de la porte n'est pas prévue ;

- les ardoises de référence "existantes ailleurs sur le site" qui motivent le choix de l'ardoise pour la réfection totale des toitures ne sont pas documentées. Où sont-elles placées? Sont-elles d'origine ? Quelles sont leurs caractéristiques ? (sur les plans, on note le dessin de grandes ardoises type Eternit côté cour Riches-Claires)
- le choix de restauration des lucarnes est proposé sans datation ou évaluation patrimoniale de ces éléments (cf. remarque sur l'état de référence) et sans évaluation de l'opportunité de les maintenir (ex : ailes riches claires côté cour : lucarnes + velux) à l'occasion de la réfection complète de la toiture avec isolation ; aucun détail de toiture ou de lucarne n'est fourni;
- l'habillage des corniches serait remplacé sans aucune réflexion sur leur configuration originelle (anciennement à modillons) qui n'est pas étudiée. Or, le projet pourrait être l'occasion d'une restitution s'inscrivant dans le choix d'une époque de référence bien déterminée;
- l'option de 'réenduire' le bâtiment n'est pas dûment motivée au départ d'analyses préalables sur le type d'enduit (ou de badigeon ?) en place anciennement;
- aucune amélioration de la porte sectionnelle, peu intégrée, n'est proposée (N.B. la régularisation de cette porte a fait l'objet d'un avis défavorable de la CRMS - cf avis du 09/03/2016)
- aucune spécification n'est donnée pour les postes relatifs à peinture et aucune étude stratigraphique ne permet d'orienter les choix de teinte des enduits, des boiseries et des ferronneries;
- l'impact structurel de la démolition des maçonneries de la salle San Egidio n'est pas évalué (métré 4/13);
- deux techniques de nettoyage différentes sont proposées pour les façades (haute pression & éventuellement sablage) ou sur de la pierre (hydrogommage). Dans les faits, il est difficile de réaliser deux campagnes distinctes. Aucun essai n'a par ailleurs été réalisé ni n'est prévu;
- l'opportunité d'un traitement anti-graffiti et d'imperméabilisation des façades n'est pas expliquée. .

Par ailleurs, les dispositions générales du cahier des charges ne sont pas adaptées à un marché de restauration. Les descriptifs des travaux proposés (et au départ desquels 3 entreprises ont remis prix ) sont, en outre, contradictoires avec les options exprimées dans la note d'intention pour plusieurs postes. Quelques exemples :

- la note d'intention prévoit la restauration des châssis en chêne avec insertion de vitrage simple van Ruysdael tandis que le CDC décrit le remplacement de tous les châssis avec des châssis en dark red méranti à triple frappe, double vitrage et quincailleries en alu standards ;
- la note d'intention prévoit un enduisage basé sur des études détaillées tandis que le CdC décrit un enduit teinté dans la masse à base de chaux et de ciment de 10 mm en 1ère couche à base de matières premières et liants minéraux (en 2ème couche) avec cornières d'angles, ...;
- le CDC propose la réfection des maçonneries et rejointoiement à l'identique sans qu'il soit précisé à l'identique de quoi ;
- ...

*Pour conclure, la CRMS ne peut accepter le projet en l'absence d'études préalables ainsi d'une réflexion approfondie sur la revalorisation de cette partie de l'ancien couvent des Riches-Claires qui s'inscrit dans un contexte plus large. Elle se tient à la disposition du maître de l'ouvrage et de l'auteur de projet pour expliquer le présent avis et invite la DMS à organiser une réunion avec toutes les parties concernées (y compris les échevins ayant la tutelle à la Ville) pour trouver une solution susceptible de mettre ce dossier sur la bonne voie. Elle s'interroge également sur les possibilités dont pourrait disposer la DMS pour aider le demandeur à élaborer les études préalables. Dans ce cadre, elle prend déjà bonne note du fait que la Cellule Archéologie de la DMS a lancé un marché pour effectuer un relevé archéologique des façades du couvent donnant sur l'espace public.*

**11. FOREST (3.10)\*\*\***  
(site classé)

**Parc Jacques Brel – Avenue de Kersbeek, 254-270.**

**Installation d'un rucher.**

**Demande de B.D.U. – D.M.S. du 28/04, reçue le 28/04/16.**

L'Assemblée demande **un complément d'information**.

La demande porte sur l'installation d'un rucher, composé de trois ruches et d'une ruche d'observation (vitrée et destinée aux visites didactiques), dans le parc Jacques Brel. Les ruches seraient protégées par un abri construit sur mesure (4,5m de largeur X 2,3m de profondeur X 2,5m de hauteur) en dosses de conifères et fixé sur six blocs en béton coulés dans le sol (30cm X 30cm X 30cm) ; cet abri serait fermé sur trois côtés et ouvert sur le quatrième côté face à l'étang.

L'emplacement proposé du rucher est dicté par

- la présence d'eau à proximité,
- la présence d'arbres intéressants pour la pollinisation,
- le potentiel d'ensoleillement,
- la présence de ronces et d'arbustes atténuant la présence visuelle,

- l'espace favorable pour l'envolée des abeilles,
- la présence d'une clôture.

La demande porte également sur le réaménagement d'un chemin d'accès existant par un apport de broyat.

Il est également prévu de tirer parti de la végétation présente (ronces, lauriers, lierre) pour rendre le rucher plus discret. Le dossier mentionne la possibilité de compléter la végétation par la plantation de quelques lauriers.

Avis de la CRMS

La CRMS se prononce favorablement sur le principe du rucher mais demande des compléments d'information sur l'emplacement du rucher ainsi que sur la palette végétale proposée.

Elle estime en effet que l'emplacement proposé génère un fort impact visuel : légèrement décentré par rapport à l'axialité constituée par le chemin d'accès rectiligne à partir de l'avenue Kersbeek et donc très visible.

La CRMS souhaite que le demandeur explore la possibilité d'installer le rucher ailleurs, éventuellement dans un des kiosques existants (et à restaurer), afin d'en diminuer l'impact visuel.

Il est également demandé de revoir et d'élargir la palette végétale prévue pour les plantations autour du rucher, de manière à être plus en cohérence avec une végétation de zone humide. La CRMS demande dès lors de bannir le *Prunus laurocerasus* (laurier) vu la proximité de la forêt de Soignes et parce qu'il est atypique en milieu humide (voir la « liste de communication » d'Alterias). Elle propose de replanter plutôt du *Salix aurita* ou *cinerea* (saule arbustif) et de la *Frangula alnus* (bourdaine) afin que les abeilles puissent se nourrir tout au long de l'année au sein du parc.

Afin de permettre à la Commission d'émettre son avis endéans les délais légaux qui lui sont impartis, les compléments d'information devront être examinés par elle au plus tard en sa séance du 6/07/16. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande qu'ils lui soient communiqués en 5 exemplaires, au plus tard le 29/06/16 et qu'1 exemplaire soit envoyé dans le même temps à la D.M.S.

- B. Avis rendus dans le cadre de l'élaboration de plans de gestion patrimoniale selon les dispositions des articles 242 § 3ou 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).

Nihil.

- 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 rendu 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.**

12. **ANDERLECHT (4.20)**

(zp du pont ferroviaire  
dit du Charroi\*\*\*)

**Boulevard Paepsem.**

**Mise en valeur des berges de la Senne, abattages et replantations ;  
restauration du pont du chemin de fer.**

**Demande de B.D.U. – D.U. du 20/04, reçue le 20/04/16.**

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

LA DEMANDE

La demande porte sur la remise en valeur du tronçon de la Senne qui longe le boulevard Paepsem à Anderlecht, entre le boulevard Industriel et l'ancien pont de chemin de fer, et qui est partiellement compris dans la zone de protection du pont du Charroi, classé comme monument. Le périmètre d'intervention se situe entre l'île d'Aa (et l'ancienne île Sainte-Hélène actuellement disparue) existant en amont et l'ancienne division de la Senne et de la Petite Senne, plus en aval.

Ce tronçon résulte de la déviation du cours d'eau suite à l'aménagement du boulevard Paepsem dans les années 1960. Relié au tracé historique à hauteur du pont ferroviaire, il s'agit donc d'un aménagement relativement récent qui, malgré son contexte urbanistique peu valorisant, est pourtant représentatif des paysages de la vallée brabançonne.

Depuis 1897 un pont de chemin de fer enjambe le cours d'eau, permettant une liaison ferroviaire avec l'ancienne usine à gaz de Saint-Gilles située en rive gauche de la Senne. Conçu comme un pont entièrement métallique avec poutres en treillis, il fut entre 1953 et 1971 partiellement enrobé de béton armé.

Le projet vise :

- × l'aménagement d'un sentier piéton longeant la rive droite de la Senne, partiellement aménagé sur pilotis et équipé de trois pontons en bois,
- × la création de percées visuelles depuis le trottoir du boulevard Paepsem,
- × l'abattage d'arbres et la plantation de futurs arbres de position (des chênes *Quercus robur*), d'un alignement de saules têtards en rive gauche ainsi que d'une strate de végétation rivulaire, arbustive et herbacée,
- × des mesures de lutte contre les plantes invasives,
- × le reprofilage des berges (rampe pour barque, frayères, passages sous les passerelles),
- × la création de zones de lagunage,
- × la création de noues destinées à la rétention des eaux pluviales aux abords du site,
- × la restauration du pont de chemin de fer.

Avis CRMS

La CRMS souscrit au présent projet en raison de son intérêt patrimonial, paysager et biologique. Elle prend bonne note du fait que cette initiative s'inscrit dans la logique de la promenade verte qui est aménagée dans les environs directs de la Senne.

Dans ce cadre, la Commission invite les instances concernées à étendre leur réflexion urbanistique au-delà de la zone concernée par la demande. De cette manière, la dynamique entamée par Bruxelles Mobilité à la fois sur le paysage urbain et sur le patrimoine industriel présent le long du boulevard Paepsem et de l'avenue Van Kalken, pourrait activement contribuer à connecter la trame urbaine du bas de Forest à celle du centre d'Anderlecht et du quartier de la Roue, aujourd'hui complètement ségréguées par le chemin de fer et le canal.

En attendant, la Commission formule les remarques et les observations suivantes sur la présente demande.

1/ Aspects paysagers

Le projet présente plusieurs aspects positifs, tels le reprofilage ponctuel des berges, la création de frayères et de fosses d'infiltration ou encore la lutte contre les plantes invasives et l'établissement d'une végétation rivulaire.

*La CRMS y souscrit entièrement. Cependant, pour réellement atteindre l'objectif d'accroissement de la biodiversité, la liste des espèces végétales à introduire, qui figure dans la légende du plan d'implantation, devrait être corrigée et amplifiée.*

Sur ce point, le projet appelle certaines remarques, notamment sur les espèces suivantes non-appropriées, à supprimer de la liste :

- les *Cirsium* sp. est une espèce de chardon indésirable (la loi prévoit d'ailleurs l'obligation de lutter contre cette - loi 08.04.1969, art. 50);
- l'*Artemisia vulgaris* tolère mal les coupes répétées;
- le *Bryonia* (et non le *Bryonica*) peut provoquer par simple contact cutané des dermatites, plus ou moins irritées et l'absorption de quelques dizaines de baies, attrayantes par leur couleur, suffirait à provoquer la mort d'un enfant;

- le *Clematis vitalba* libère des lactones qui peuvent provoquer de graves problèmes cutanés;
- dans la strate arbustive, il y aurait lieu d'éliminer le *Robinia pseudoacacia* considéré aujourd'hui comme plante invasive (liste de communication, AlterIAS). Bien que sa suppression semble prévue dans le projet (annexe A - point 5 – actions), l'espèce figure dans la composition de la strate herbacée diversifiée.

Par ailleurs, *afin de préserver l'intérêt paysagers du site, l'aménagement des pontons en bois surplombant le cours d'eau est déconseillé*. Ces dispositifs n'apporteraient aucun supplément à la découverte du paysage, d'autant qu'il s'agirait d'installations assez envahissantes (3 pontons de 3m x 6m sur piliers munis de garde-corps). Les plans devraient être revus en ce sens.

#### 2/ La restauration du pont de chemin de fer

Ce pont témoigne de l'articulation des infrastructures ferroviaires avec la Senne, caractéristique des anciennes filières industrielles ayant existé dans cette partie de la Région. Réalisé à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, ce pont métallique constitue probablement le dernier exemple du type « à poutres treillis » conservé en Région bruxelloise. Sa restauration et sa remise en valeur sont dès lors fortement encouragées, D'autant qu'elles s'inscrivent dans la remise en valeur des autres ouvrages ferroviaires situés à proximité, dont le pont du Charroi, exceptionnel, classé comme monument.

*Toutefois, les options de restauration avancées dans la demande, qui consistent à conserver le caractère hybride du pont avec ses ajouts en béton, ne répondent pas de manière adéquate à cet objectif. La Commission demande donc de poursuivre l'étude de ce volet du projet pour que la remise en état du pont prenne du sens par rapport à sa typologie d'origine.*

Entre les années 1953 et 1971 (voir rapport GEI) les membrures inférieures et supérieures des poutres en treillis ainsi que les montants d'extrémité ont été enrobés de béton armé. La raison de cette transformation reste inconnue (accident, augmentation de capacité ou, ce qui semble le plus probable, protection des membrures dégradées par la corrosion?). Bien qu'ils se soient avérés peut-être efficaces, ces ajouts de béton armé ont totalement dénaturé l'ouvrage. Il ne semble donc pas souhaitable de restaurer le pont dans sa configuration existante, comme prévu.

Une alternative pourrait consister à revenir à la structure totalement en acier. Or, cette restauration pourrait s'avérer délicate vu que l'on connaît pas l'état des parties métalliques enrobées de béton. En outre, la démolition du béton risque d'être compliquée et pourrait trop endommager les membrures. Si cette solution paraît donc raisonnable sur le plan patrimonial, il faudrait en vérifier la faisabilité sur le plan technique.

De toute façon, pour renforcer la lecture du pont et des poutres en treillis qui en constituent les parties les plus significatives, *il faudrait en premier lieu dégager et restaurer les membrures supérieures ainsi que les montants d'extrémité et restaurer les profils verticaux et inclinés*. Vu la diminution très significative des charges à supporter, les « faiblesses » ainsi introduites au niveau des poutres en treillis seraient tout à fait acceptables. Quant aux membrures inférieures, elles pourraient, si besoin, être en partie remplacées en même temps que le tablier.

En conclusion, il conviendrait dès à présent (hors entreprise) de dégager quelques parties significatives des membrures pour analyser la faisabilité d'une démolition soignée de l'enrobage en béton, ce qui faciliterait aussi la réparation des assemblages des profils verticaux et inclinés à la membrure supérieure.

A remarquer que la réorientation proposée par la Commission constitue une simplification du projet et qu'elle n'aura donc pas d'incidence sur le coût de l'opération, bien au contraire.

### **13. ANDERLECHT (2.241)**

(zone de protection du site classé du vallon du Koeivijver\*\*\* / avant 1932)

**Rue du Koeivijver, 119.**

**Rénovation de l'habitation avec modification des façades et de volume.**

**Demande de la Commune du 13/04, reçue le 22/04/16.**

La demande concerne une fermette située dans la zone de protection du site classé du vallon du Koeivijver. La fermette date d'avant 1932.

La construction est constituée de deux corps de bâtiment (corps de logis et petite grange à l'arrière) complétés d'une annexe basse en appentis sur l'arrière, résultant d'agrandissements successifs et de nombreuses modifications dont témoignent, par exemple, le raccord débordant entre le mur de façade à rue (sud) et le mur à front de la cour (est) ou les coutures dans la maçonnerie du pignon de la grange. Le corps de logis se développe sur deux niveaux : rez-de-chaussée et étage sous combles. La grange a déjà été divisée en deux niveaux. Il n'y a pas de caves. Le corps de logis est globalement bien conservé ; la grange est en moins bon état : la toiture s'est récemment effondrée et a été démontée ; son mur côté jardin (est) est maintenu en place par des étais. Les bois de charpente empilés sur place témoignent du caractère hétéroclite d'une partie de la structure démontée (chevrons sciés, planches clouées).

Jusqu'à présent, la maison n'était dotée d'aucun équipement et elle n'a pas de branchement à l'égout en raison de l'absence de réseau à cet endroit.

Des travaux préalables sont en cours, en attente du permis : pour la grange, évacuation de la charpente et de la couverture effondrée, étançonnement du mur en dévers ; pour le corps de logis : remplacement du plancher à

l'étage, décapage des finitions intérieures et construction de cloisons, saignées pour installer l'eau, l'électricité,...

Les interventions envisagées sur le bâtiment sont de trois types :

- Modification des volumes : surélévation des murs et du pignon de la grange, avant reconstruction de la toiture effondrée et reconstruction du mur déversé côté jardin (façade est) percé de baies vitrées ;
- Modification de percements existants : abaissement de deux fenêtres situées un demi niveau plus haut que les autres fenêtres, surélévation de la porte d'entrée et modification du portail de la grange ;
- Création de nouveaux percements : deux portes vitrées à deux vantaux dans le mur latéral de la grange reconstruit, trois fenêtres de type Velux dans la toiture du corps de logis et deux dans celle de la grange, le tout du côté jardin (est).

La prairie se présente comme une vaste étendue récemment défrichée. Un seul grand arbre (saule pleureur) sévèrement élagué se développe en bordure de la cour, à la limite du corps de logis et de la grange. Des arbres plus petits occupent principalement le fond de parcelle, derrière les bâtiments, et secondairement le bord du chemin. Une micro-station d'épuration d'eau est prévue à l'avant du terrain, côté voirie.

La CRMS remarque que les plans laissent planer un doute quant à la future fonction de la maison. Le rez-de-chaussée possède deux salons et deux salles à manger, de part et d'autre de la cuisine, tandis que l'étage comporte trois chambres à deux lits d'un côté de l'escalier ainsi qu'une chambre à deux lits et deux chambres à un lit de l'autre côté. Le programme ressemble à celui d'un logement + trois chambres d'hôtes.

Avis de la CRMS

Les travaux prévus modifient le bâtiment assez substantiellement mais dans un souci d'intégration. Il serait cependant possible de minimiser l'impact de ces modifications sur la perception générale du paysage par quelques adaptations.

- Pour ce qui concerne la surélévation de la grange : son intégration dans l'ensemble des bâtiments ne pose pas de problème dans la mesure où le volume de départ, postérieur au corps de logis, est d'une hauteur très réduite. Afin d'améliorer encore l'intégration, la CRMS demande qu'une toiture à coyaou soit recréée.

- Pour ce qui concerne les modifications de baies :

- le rabaissement de deux fenêtres, une à rue (sud) et l'autre sur la façade côté jardin (est) est d'autant plus justifié qu'elles retrouveraient de ce fait leur position antérieure restée visible à l'intérieur sous la forme de niches ;

- la modification de la porte d'entrée avec un nouveau linteau aligné sur ceux des fenêtres est rendue nécessaire par la très faible hauteur actuelle que le rehaussement du niveau de sol du rez-de-chaussée (13cm pour intégrer tuyauteries, effectuer une isolation du sol et protéger la maison d'éventuelles entrées d'eau par l'extérieur) rendra insuffisante ;

- la modification du porche de la grange, dans sa forme et son format, semble être une intervention moins judicieuse. En effet, en quoi une baie en plein cintre s'avérerait-elle plus 'authentique' qu'une baie rectangulaire sous linteau ? D'autant que cette nouvelle baie, plus grande que l'existante, serait fermée par une porte postiche faisant office de mur (voir point suivant) ;

- les nouveaux percements dans la façade latérale de la grange sont hors d'échelle : la position de ces baies et leurs proportions ne s'intègrent pas au contexte typologique de l'édifice. La fermeture du portail de la grange par une menuiserie postiche, sur le mur sud, pose problème. La CRMS suggère d'éventuellement transformer ce portail en baie vitrée, qui rendrait de ce fait le percement du mur inutile

- pour ce qui concerne le corps de logis, on privilégiera des fenêtres intégrées dans le plan de la toiture (au lieu de lucarnes). Pour la grange, la solution proposée permet de préserver intacte sa silhouette.

S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

#### **14. EVERE (2.47)**

(vwz van de begraafplaats van  
Brussel\*\*\* / 1 boom ingeschreven  
op de inventaris van merkwaardige  
Bomen, gelegen Zaventemstraat 40\*)

#### **Cicerolaan / Zaventemstraat.**

**Afbraak van een schoolgebouw en bouw van een nieuwe school;  
vellen van 41 bomen.**

**Aanvraag van B.S.O. – D.S. van 25/04, ontvangen op 26/04/16.**

De Vergadering brengt *een ongunstig advies* uit.

DE AANVRAAG

De aanvraag betreft de bouw van een basischool voor 456 leerlingen op de hoek van de Zaventemstraat en de in de jaren 1950-60 aangelegde Cicerolaan. Het terrein bevindt zich gedeeltelijk in de vrijwaringszone van de als landschap beschermde begraafplaats van Brussel (besluit van 6/02/1997). Het bestaat uit een groenzone met verschillende hoogstammen waaronder een plataan die sinds 14/06/2002 is ingeschreven op de wetenschappelijke inventaris van de Merkwaardige bomen van het Brussels Gewest. Deze groenzone huisvest momenteel een kinderkribbe, ondergebracht in een constructie uit de jaren 1960 met één bouwlaag waarvan de

karacteristieke gevels bekleed zijn met breuksteen en baksteen. Ze is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van twee appartementsgebouwen uit dezelfde periode n.o.v. de architecten Willy Vander Meeren (1960) en Gaston Brunfaut (1959), en van een recentere woonwijk die dateert van de jaren 1970.

Het project beoogt de afbraak van het bestaande kinderdagverblijf, het vellen van 41 bomen, de realisatie een T-vormige nieuwbouw met drie bouwlagen onder plat dak, de aanleg van twee speelplaatsen met elk een overdekte zone, de aanleg van een toegangsweg, een *kiss & ride* zone en 25 parkeerplaatsen, als uitbreiding van een bestaande parking.

#### ADVIES VAN DE KCML

*De inplanting van een nieuwe school in dit deel van Evere is zeker verantwoord gezien de recente demografische en stedenbouwkundige ontwikkeling van de wijk. Tevens vormt de afbraak van het bestaande gebouwtje geen bezwaar op erfgoedvlak. Het gabariet en de architectuur van de voorziene nieuwbouw zijn adequaat ten overstaan van de bestaande stedenbouwkundige context en zullen geen negatieve impact hebben op de beschermde begraafplaats, noch op de karakteristieke appartementsgebouwen die zich in de onmiddellijke nabijheid bevinden.*

*Daarentegen meent de Commissie dat de landschappelijke kwaliteit van het ontwerp gevoelig verbeterd moet worden. Het vellen van op één na alle hoogstammen en het verdwijnen van de karakteristieke groenaanleg zouden onnodig afbreuk doen aan het bestaande stadslandschap dat zichtbaar is vanaf de beschermde begraafplaats. Noch de voorgestelde aanaarding van de nieuwbouw, noch het behoud van de merkwaardige plataan – waarvan de kans op overleven met zekerheid niet gegarandeerd is – bieden een voldoende compensatie voor het verdwijnen van de beeldbepalende groenmassa.*

*De KCML vraagt daarom de inplanting van het schoolgebouw en van de bijbehorende accommodatie te herzien met aandacht voor het maximaal behoud van de bestaande bomen en van het bestaande groenareaal. Het ontwerp zou dan ook op volgende punten aangepast moeten worden om een vloeiender integratie van de school in de bestaande omgeving tot stand te brengen :*

#### *\* Het goede behoud van de plataan verzekeren op lange termijn:*

- *rond de boom een vrijwaringszone bepalen* die minstens beantwoordt aan de kroonprojectie + 2 meter; het aanbrengen van een afdak rond deze boom en het plaatsen van pijlers in zijn wortelzone is onvermijdelijk met hun goede behoud (het ontwerp voorziet slechts een vrijwaringsradius van 4 m t.o.v. de bestrating en van 6 m t.o.v. de funderingen – dit is onvoldoende);
- *geen aanhogingen of afgravingen* uitvoeren rond de stam;
- *de beschermingsmaatregelen van de boom* tijdens de werf uitdrukkelijk vermelden en preciseren in het lastenboek: tijdens de werken moet de volledige kroonprojectie vrijgehouden en onbetreden blijven om zowel de boom als zijn wortelgestel te vrijwaren.

#### *\* Een beter behoud van de bestaande groenmassa garanderen:*

- *voorafgaandelijk een grondige inventarisatie en evaluatie uitvoeren* van de bestaande landschappelijke elementen zoals de hoogstammen, de lagere beplanting, het reliëf en de zichtrelaties tot de omgeving en in het bijzonder tot het beschermde erfgoed in de omgeving. Deze analyse moet helpen om de kwaliteiten van de plek te definiëren en om te zetten naar randvoorwaarden om het ontwerp beter te kaderen;
- *in functie van die analyse, de inplanting van de nieuwbouw wijzigen om de bestaande bomen maximaal te behouden* (volgens het ontwerp zouden 41 bomen geveld worden; minstens 1 zeer belangrijke, grote boom staat niet op het plan van de bestaande toestand, dit moet gecorrigeerd worden). Daarbij zou men moeten streven naar een redelijke groen/terreinindex. De voorgestelde vermindering van de huidige groenindex van meer dan 80 % tot minder dan 20% is moeilijk aanvaardbaar vanuit landschappelijk en ecologisch oogpunt. Het gebruik van groendaken en doorlatende verhardingen vormt geen adequate compensatie voor de toekomstige gebruikers en voor de buurt en zal het beschermde erfgoed in de omgeving niet ten goede komen;
- *afzien van de voorziene aanhoring tegen de hoofdvleugel* die uitkijkt op de hoek van voornoemde straten : het voorziene talud, dat een ophoging van ruim 5.00 meter boven het maaiveld vereist, vormt geen meerwaarde: omwille van zijn belangrijke visuele verstoring en zijn vormentaal die niet overeenstemt met de stedenbouwkundige context, zou dit element een onnodige breuk met de omgeving vormen. Bovendien is het beheer en het onderhoud van dit type ophogingen problematisch. Dit geldt eveneens voor de overige groene hellingen die in de speelplaatsen en tegen de gevels aan zijn voorzien.

#### *\* Het ontwerp van de speelplaats herzien:*

- *de versnippering van de groenzones op de speelplaats vermijden*: noch de twee “onverharde speelplaatsen” in amoebevorm, noch de overige groenzones die op de plannen voorkomen, dragen bij tot de kwaliteit van de speelruimte. Ze veroorzaken een versnippering van de ruimte wat ook niet bijdraagt tot een efficiënt beheer en onderhoud van de speelplaats;
- *de plantenkeuze verder bestuderen*: de huidige (voorlopige?) plantenkeuze lijkt onsamenvattend (standplaats: zon/schaduw, droog/vochtig, groenblijvend/bladverliezend, woekerend...) en onaangepast aan de druk van spelende kinderen. Wat wordt bedoeld met “plant genoteerd op soortenlijst” m.b.t. de *Alchemilla vulgaris* en de *Lamium* die onder de opmerkelijke boom voorzien is?

– *het mineraliseren tot een minimum beperken door de voorziene versteende oppervlaktes aanzienlijk te verkleinen* : de optie om de speelplaats te bekleden met waterdoorlatende materialen lijkt weinig realistisch (waterdoorlatende tegels met open voegen zijn te stroef om als comfortabele speelplaats te dienen - valpartijen zijn legio - en weinig logisch onder een grote overkapping, ...);

– *de oriëntatie van de speelplaats herzien*: volgens het ontwerp ligt de grote speelplaats grotendeels in de schaduw van gebouw en zou de zonnige zone overkapt zijn. Het project zou moeten streven naar een beter evenwicht tussen beide zones.

*\* Het ontwerp verbeteren op het vlak van het beheer van regen-, afval- en leidingwater:*

– *zoveel mogelijk water op de site te behouden*: het ontwerp voorziet een regenwaterput van 20.000L en een bufferbekken. Echter, al het water wordt uiteindelijk afgevoerd of wordt hergebruikt en gaat dan alsnog naar de riolering. Met het oog op het adequate behoud van de bomen op de site maar ook in de onmiddellijke omgeving moet men dit aspect verder bestuderen en optimaliseren.

De Commissie houdt zich ter beschikking om haar standpunt over dit ontwerp toe te lichten en samen met de aanvrager en de ontwerper te zoeken naar een oplossing om de architecturale kwaliteit waarvan het ontwerp getuigt te verzoenen met de landschappelijke waarde van de omgeving. In dat kader suggereert de Commissie ook om de parkeerproblematiek in zijn geheel opnieuw te bestuderen, op schaal van de wijk alsook m.b.t. de impact op de kleine speelplaatsen, zodat de landschappelijke dimensie ook in deze zone tot zijn recht komt (aantal plaatsen, verbinding kiss & ride / kleine speelplaats, relatie met de bestaande parking, ...).

## 15. **IXELLES** (2.540)°

(zp de la maison A. Blomme  
située rue Américaine, 205\*\*\* /  
avant 1932)

**Rue des Mélèzes, 3.**

**Rénovation et transformation d'une maison.**

**Demande de la Commune du 11/04, reçue le 14/04/16.**

L'Assemblée émet *des remarques*.

Le statut de la demande (demande de permis d'urbanisme ou demande de permis unique) dépend de l'importance des travaux prévus, comme expliqué ci-dessous. Telle que la demande de permis est formulée pour l'instant, elle devrait être traitée en demande de permis unique car *elle modifiera la stabilité du mur mitoyen de l'immeuble classé* situé immédiatement à droite de la parcelle concernée, ce qui implique de recommencer la procédure.

*Dans un souci d'efficacité, la CRMS propose plutôt de diminuer légèrement l'ampleur des travaux prévus en sous-sol de manière à ce que la présente procédure puisse être poursuivie.*

La demande de permis d'urbanisme concerne une maison néoclassique de belle allure, édifée en 1908, mitoyenne avec la maison personnelle d'Adrien Blomme édifée à l'angle de la rue des Mélèzes et sise 205 rue Américaine (classée en totalité comme monument par AG du 05/06/1997). A noter que l'actuel garage de cette maison abritait à l'origine les bureaux et l'atelier du célèbre architecte (la baie de fenêtre a été agrandie en porte de garage). Les travaux prévus concernent les interventions suivantes : 1/ l'aménagement de la cave pour y installer un espace wellness ; 2/ le réaménagement de la cuisine existante au rez ; 3/ le réaménagement des séjours au 1<sup>e</sup> étage ; 4/ le réaménagement du 2<sup>e</sup> étage ; 5/ le remplacement de tous les châssis.

*La CRMS a émis deux remarques principales sur le projet :*

- *Tels que proposés aujourd'hui, les travaux impliquent une reprise en sous-oeuvre du mur mitoyen de la maison classée nécessitant une procédure de demande de permis unique, sauf si l'impact des travaux proposés en cave le long du mitoyen était réduit en renonçant à l'approfondissement de l'étroite travée du hammam (il s'agit de la totalité de la travée de l'ancien escalier).*

- *Il existe une contradiction entre les travaux de restauration/adaptation des châssis préconisés et les dessins qui montrent leur remplacement systématique par des châssis oscillo-battants. La CRMS insiste pour que leur maintien soit favorisé en raison de l'intérêt de la maison mitoyenne mais aussi surtout de leur qualité et de leur état permettant d'améliorer significativement leurs performances. Même remarque pour la façade arrière pour laquelle il n'est pas précisé si des travaux sont prévus aux châssis.*

Avis détaillé de la CRMS sur l'ensemble des travaux

1/ Aménagement de la cave pour y installer un espace wellness

L'espace wellness comprend une salle de sport, un jacuzzi et un hammam.

Ces travaux impliquent les interventions lourdes suivantes :

- L'abaissement du niveau de la dalle de sol de 33cm implique un creusement de l'ordre de 60 cm au minimum. *Il s'agit d'une intervention délicate par rapport aux fondations existantes et, en particulier, par rapport aux fondations des murs mitoyens. Tels que proposés, ces travaux auront un impact sur la stabilité et la bonne conservation de la maison classée mitoyenne. La CRMS attire l'attention de la commune sur cette question qui est d'autant plus préoccupante que la demande n'est accompagnée d'aucune étude de stabilité et que certaines des interventions proposées sur les structures du n° 3 rue des Mélèzes semblent nettement sous-dimensionnées. Une étude de stabilité minutieuse doit impérativement compléter ce*

dossier. Par ailleurs, la CRMS demande de renoncer à l'abaissement du niveau des caves dans toute la travée de l'actuel escalier.

- L'abaissement du sol demandait l'adaptation de l'escalier existant. L'auteur de projet a préféré garder l'escalier existant à partir du rez et réaliser un nouvel escalier vers le sous-sol afin de limiter les interventions sur l'escalier existant. La CRMS ne s'est pas opposée à ce parti. *Elle pose toutefois la question de sa nécessité si le niveau de cette partie des caves n'est pas approfondi, comme demandé ci-dessus.*
- La démolition de plusieurs murs porteurs est demandée pour réaliser de plus grandes baies. En sous-sol, cette intervention est facilitée par l'ajout de 2 colonnes portantes intégrées dans les 2 baies. La section de ces colonnes semble toutefois très faible. *Une étude de stabilité doit préciser cet aspect.*
- L'intervention demande aussi la suppression des 2 cheminées du sous-sol (la cheminée de la cuisine semble déjà enlevée). La CRMS préconise généralement le maintien de ces éléments qui peuvent contribuer à la ventilation efficace des locaux mais elle ne fait pas l'impasse sur ces travaux.

#### 2/ Réaménagement de la cuisine existante au rez

Pas de remarque car la cheminée dans cette zone semble déjà démontée.

#### 3/ Réaménagement des séjours au 1<sup>e</sup> étage

Pas de remarque.

#### 4/ Réaménagement du 2<sup>e</sup> étage

La nouvelle organisation des locaux réduit drastiquement la flexibilité du plan. Pour des raisons de commodité de la distribution, il serait préférable de conserver l'accès direct de la salle de bain à partir du palier plutôt que d'obliger de passer d'abord par le dressing puis par la chambre à coucher pour y parvenir.

#### 5/ Adaptation des châssis en façades avant

Le projet concerne *le maintien des châssis en y insérant des doubles vitrages. La CRMS approuve ce principe.* Toutefois, les plans restent à préciser : les coupes horizontales ne correspondent pas aux coupes verticales (double vitrage dans l'une et pas dans l'autre). *Contrairement aux plans de détails et aux intentions déclarées, les plans globaux de façade montrent des châssis oscillo-battants. Ceci postule le remplacement systématique des châssis, en contradiction avec le parti d'intervention décrit.* La CRMS n'y souscrit pas. Elle demande le maintien des châssis existants en y insérant un vitrage plus performant. A ce propos, elle signale qu'il existe maintenant du verre feuilleté isolant, plus aisément adaptable aux profils des châssis anciens.

### **16. MOLENBEEK-ST-JEAN (2.198) Quai des Charbonnages, 86 / rue des Ateliers.**

(zp des anc. Halles des Producteurs\*\*\*/ **Démolition des entrepôts et construction d'un équipement collectif avec logement.**

avant 1932)

**Demande de B.D.U. – D.U. du 28/04, reçue le 28/04/16.**

L'Assemblée émet un avis *défavorable*.

Le site concerné par la demande se situe en bordure du canal de Bruxelles et est implanté en zichée au PRAS. Il est partiellement compris dans la zone de protection de et en face des Halles des Producteurs (boulevards de Neuvième de Ligne, de Dixmude et d'Ypres).

Le terrain a été exclu du périmètre du PPAS « Léopold II – partie C » dont il faisait initialement partie (abrogation partielle du 14/01/2010).

La demande vise la démolition d'anciens entrepôts qui dateraient de 1939. Non documentés dans le dossier, ils auraient fait, entre 1996 et 2011, l'objet d'une série de procès-verbaux pour insalubrité. En 2014, un permis d'environnement ainsi qu'un arrêté de démolition a par ailleurs été délivré pour une ancienne maison en bordure du terrain en raison du risque de son effondrement sur la voie publique.

#### Projet

Le projet fait suite à un concours organisé dans le cadre du contrat de quartier "autour de Léopold II" dont il est le projet phare. A l'emplacement des entrepôts existants, il prévoit la construction d'un nouvel équipement collectif : crèche, salle de boxe, espace polyvalent, cafétéria, hall des sports et logement d'un concierge. Ces fonctions s'organiseraient autour de trois espaces « thématiques » : la galerie des géants, le patio des costauds et les jardins des juniors.

L'accès principal se ferait depuis le quai des Charbonnages, un accès secondaire étant également aménagé depuis la rue des Ateliers, via une parcelle située sur le tracé de la petite Senne. Un espace vert serait alors créé (ultérieurement ?) avec « la remise en avant » de ce tracé dans la partie arrière de l'îlot.

#### Remarques de la CRMS

La CRMS n'émet pas d'objection quant à la démolition des entrepôts existants car ils ne présentent pas d'intérêt sur le plan patrimonial. Cependant, la localisation du site le long d'un des axes structurants de la ville, en bordure du canal et à proximité de la place Saintelette, confère à la future construction une position particulièrement visible et stratégique dans le paysage urbain.

Compte tenu de l'impact visuel qui en résultera, la CRMS demande de revoir le projet en tenant compte des remarques suivantes afin qu'il s'intègre de manière plus fluide dans le tissu urbain environnant :

-D'après le rapport d'incidences, la CRMS comprend que si le site concerné par la présente demande (tout comme le terrain de gauche et ceux de droite jusqu'au carrefour avec la place Saintelette) a été exclu du périmètre initial du PPAS, c'est pour bénéficier de la faculté d'accroître le gabarit de la future construction. La Commission regrette cette manière de procéder et craint qu'elle ne constitue un mauvais signal pour les aménagements futurs (gabarit, alignement, etc.).

Dans le cas présent, si la nouvelle construction marquera significativement le skyline côté canal, son impact sera encore plus important depuis la rue des Ateliers (arrière du site) où le tissu urbain compte encore plusieurs maisons R+2.

-L'expression architecturale résultant de la répétition de modules types (avec variations possibles) et combinant des matériaux chauds et froids renforcera lourdement l'impact du bâtiment dans le quartier. A ce sujet, la CRMS estime que le projet présenté a très peu à voir avec la version primée dans le cadre du concours, qui offrait une plus grande « perméabilité » visuelle (entre le quai et la rue des Ateliers) de par la composition de ses façades et le choix des matériaux (davantage de surfaces vitrées, façade principale en deux registres au lieu du traitement « monolithe » actuel). Le fait de concevoir deux façades similaires (avant et arrière) est particulièrement injustifié et accuse encore la « massivité » du volume dans le quartier, en particulier depuis la rue des Ateliers.

-La CRMS demande de respecter strictement les prescriptions en vigueur en matière d'occupation de la parcelle (elle serait construite sur sa totalité) et d'imperméabilisation du sol surtout dans un quartier aussi dense (pas de minéralisation complète du terrain).

-La cellule « archéologie » de la Direction des Monuments et Sites devra être consultée préalablement aux travaux de démolition/construction pour mener des investigations sur l'ensemble du site (proximité de la petite Senne).

*Par conséquent, la CRMS demande de revoir le projet (diminution du gabarit projeté, différenciation des deux façades, aménagement d'une plus grande surface de pleine terre pour un espace vert plus large au profit des usagers des lieux et du quartier, etc.).*

Elle suggère également de consulter le Maître Architecte de la Région bruxelloise dans le cadre de sa mission sur la revalorisation de la zone du Canal qui fait l'objet d'une attention particulière en tant que zone stratégique principale pour le développement urbanistique de Bruxelles.

La CRMS lui adressera un courrier en ce sens.

## **17. WOLUWE-ST-PIERRE (2.194) Rue Konkél, 17.**

(avant 1932)

**Transformation et extension d'une maison.**

**Demande de la Commune du 02/05, reçue le 03/05/16.**

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

La demande concerne une maison éclectique de 1905 jumelée avec le n°19. Elle vise d'une part, la régularisation de certaines modifications réalisées avant l'acquisition du bien par les demandeurs en 1979 et d'autre part, la démolition et la reconstruction d'une annexe arrière.

### Travaux à régulariser

Bien que la situation avant 1979 ne soit pas documentée (hormis l'élévation avant, la coupe longitudinale et les souterrains de 1905), les transformations à régulariser portent notamment sur la création d'une baie de garage à l'avant, le remplacement des châssis et la modification de la lucarne en toiture avant.

En ce qui concerne la porte de garage, la CRMS constate que tant la porte existante en PVC blanc (réalisée en infraction) que celle projetée dans le cadre des travaux de régularisation sont particulièrement inesthétiques pour ce type de maison.

Elle demande de réétudier un nouveau modèle de porte, plus discret et mieux intégré dans la façade de façon à limiter également son impact sur la façade jumelle (pas de PVC, ni de couleur blanche ou pâle).

En ce qui concerne la lucarne, et bien qu'elle ne soit plus d'origine (tout comme celle du n°19), elle diffère de celle-ci. Cette situation étant peu qualitative, la CRMS demande d'y remédier en rétablissant une cohérence entre les deux lucarnes (proportions, divisions, etc.), dans le respect des prescriptions du RRU actuellement en vigueur.

Dans cette même optique, la démolition de l'emballage en PVC de la totalité de la corniche devrait être envisagée pour remettre à nu la structure et les profils de menuiserie. C'est précisément ce type de détails, comme l'auvent de la porte d'entrée (à conserver et réparer si nécessaire), qui font l'intérêt d'une telle maison, surtout lorsqu'elle est jumelée.

Au cas où la corniche d'origine n'existerait plus, la démolition de l'emballage en PVC devrait au minimum permettre de rétablir une corniche en bois, dans la continuité de celle du n°19.

Par ailleurs, la CRMS regrette le remplacement des châssis d'origine par des châssis standards. La restitution de divisions identiques à celles des châssis du n°19 (récents ?) contribuerait à retrouver une homogénéité entre les deux maisons.

### Projet d'extension

L'autre volet de la demande porte sur la démolition d'une petite annexe arrière et sur la reconstruction d'un volume beaucoup plus grand pour étendre la maison en façades latérale et arrière.

La Commission n'émet pas d'objection sur le principe de construire une extension de facture contemporaine pour autant que ces volumes se répondent sur le plan architectural, ce qui n'est malheureusement pas le cas ici.

La CRMS recommande de conférer davantage de « matière » à l'extension, en particulier au niveau du soubassement, des baies (proportions, divisions, etc.) et de la gamme chromatique des façades (limiter le contraste de l'enduit clair sur la brique rouge des deux façades arrière).

Enfin la CRMS attire l'attention sur le risque de déperdition thermique (et, pour les occupants, sur le manque de convivialité) qui résulterait du dispositif projeté. A savoir : la connexion du nouveau volume sur l'actuel à l'endroit de la cage d'escalier et de l'ouverture du rez-de-chaussée sur celle-ci. Le compartimentage de ces espaces serait plus judicieux.

**18. BRUXELLES (2.2136)**

(zp des anc. Eths Blum  
sis rue des Commerçants 67\*\*\*)

**Boulevard Baudouin, 11.**

**Rénovation avec modification de volume.**

**Demande de la Commission de concertation du 27/04, reçue le 27/04/16.**

La demande concerne un immeuble de bureaux récent situé dans la zone de protection des anciens Etablissements Blum (rue des Commerçants 67). Elle vise la démolition de la construction existant sur la toiture et la construction d'un nouvel étage technique, la réalisation de plusieurs travaux structurels à l'intérieur (modification des escaliers, déplacement de l'ascenseur), la création de baies dans le mur mitoyen gauche, la démolition de l'extension comprenant l'escalier en façade arrière.

La CRMS estime que le nouvel étage technique sera fort visible depuis l'espace public et ne participera pas à la mise en valeur du bien classé. Elle demande dès lors de renoncer à la construction d'un étage technique sur l'immeuble. Pour le reste, la CRMS demande que le RRU soit strictement respecté. 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. FOREST (2.137)**

(zp de l'école n°4 sise  
rue Rodenbach 37-39\*\*\* / avant 1932)

**Rue Vanden Corput, 44.**

**Rénovation et extension d'une crèche.**

**Demande de B.D.U. – D.U. du 20/04, reçue le 21/04/16.**

La demande concerne une crèche située dans un bâtiment du début du XXe siècle, dont l'arrière jouxte la zone de protection de l'Ecole n°4 sise rue Rodenbach 37-39.

L'immeuble et une partie de ses équipements ne respectent plus les différentes normes en vigueur (ONE, AfscA et SIAMU). Au niveau de la PEB, les châssis ont été remplacés il y a quelques années par des châssis en bois à double vitrage, avec une attention particulière au niveau du dessin et des divisions des châssis.

La présente demande vise à augmenter la capacité d'accueil de la crèche, à mettre aux normes les locaux et installations et à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe. Au niveau du rez-de-chaussée, la cuisine serait déplacée. Les fonctions du deuxième étage, actuellement occupé comme espace administratif, seraient déplacées vers le troisième étage afin de libérer de l'espace pour les enfants. Aucun changement n'est prévu en façade avant. En revanche, en façade arrière, il est prévu de placer une isolation par l'extérieur avec un enduit de teinte claire, de remplacer les châssis existants par des châssis en aluminium laqué gris foncé et de placer un escalier extérieur quelque peu complexe à cause du contexte bâti avoisinant.

La CRMS n'émet pas de remarque sur les interventions prévues car elles n'auraient pas d'impact sur le bien classé et constitueraient une amélioration au niveau du fonctionnement actuel du bâtiment.

S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

**20. SAINT-GILLES (2.379)°**

(zp du bien sis rue A. Bréart, 47\*\*\* /  
zp du bien sis rue A. Bréart 7\*\*\* /  
avant 1932)

**Rue Antoine Bréart, 20.**

**Division d'une maison unifamiliale avec commerce en plusieurs logements avec maintien du commerce au rez-de-chaussée,**

**augmentation de volume en intérieur d'îlot, modification de la façade.**

**Demande de la Commune du 27/04, reçue le 29/04/16.**

La demande vise un immeuble d'angle d'inspiration néoclassique datant de 1898 (entrepreneur François Bourgeois) inscrit à l'inventaire du Patrimoine monumental de Saint-Gilles.

Le bien est compris dans la zone de protection de l'immeuble moderniste sis rue A. Bréart 47 et dans celle de la maison J.B. Aglave sise rue A. Bréart 7.

La demande vise la mise en conformité urbanistique de l'état de droit de l'immeuble, à savoir : caves et compteurs au sous-sol, commerce au rez-de-chaussée, un logement au premier étage, un logement au second

étage et un logement au troisième étage ; trois lucarnes en toiture avant (une sur la façade côté Albanie et deux sur la façade côté Bréart) ; une extension en façade arrière. La CRMS n'émet pas de remarque particulière sur les interventions à régulariser car elles n'ont pas d'impact sur les immeubles protégés, ni sur le bien en question. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

**21. SAINT-GILLES (2.380)**

(zp maison néoclassique sise  
rue Coenraets, 56\*\*\* /  
avant 1932)

**Rue Emile Feron, 62.**

**Modification de la destination de commerce avec logement en  
logement avec modification du rez de la façade avant et du  
volume intérieur (régularisation).**

**Demande de la Commune du 12/04, reçue le 14/04/16.**

La demande concerne un immeuble de rapport de style néoclassique datant de 1860 (arch. Van der Riet), situé dans la zone de protection de la maison néoclassique sise rue Coenraets 56.

La demande vise à modifier la destination de commerce avec logement en logement avec modification de la façade avant au rez-de-chaussée et modification du volume en intérieur d'îlot par la fermeture des terrasses à tous les étages (régularisation). La façade du rez-de-chaussée, qui avait été transformée en vitrine, est remise dans son pristin état avec une fenêtre identique à celle de la maison jumelle voisine, ce qui constitue une amélioration. Les ouvertures en façade arrière, qui se trouvent au niveau des anciennes terrasses qui ont été fermées, sont agrandies. L'isolation par l'extérieur de cette façade arrière est également prévue.

A l'examen du dossier, il apparaît que les travaux n'ont pas d'impact sur le bien classé situé à proximité et constituent une amélioration pour l'immeuble en question. Pour ce qui concerne la façade arrière, la CRMS demande que le RRU soit strictement appliqué. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

**22. WOLUWE-ST-PIERRE (2.195) Avenue Roger Vandendriessche, 1B-1C.**

(zp et zone tampon Unesco  
du Palais Stoclet\*\*\*)

**Surhausse d'un niveau d'un immeuble à appartements.**

**Demande de la Commune du 02/05, reçue le 03/05/16.**

La demande concerne un immeuble à appartements R+4 datant de 1961 (arch. J. Trion et H. Kennis), situé dans la zone de protection ainsi que dans le périmètre Unesco délimité autour du Palais Stoclet, sis avenue de Tervueren 279. Elle vise à ajouter un niveau en retrait sur le toit de l'immeuble pour étendre les appartements du dernier étage.

La CRMS n'émet pas de remarque sur cette intervention car elle n'aurait pas d'impact négatif sur le bien classé ni sur le bien en question. Elle demande toutefois que les prescriptions urbanistiques soient strictement respectées. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

**23. WOLUWE-ST-PIERRE (2.196)° Avenue Edmond Parmentier, 161.**

**Mise en conformité d'une maison unifamiliale (régularisation).**

**Demande de la Commune du 02/05, reçue le 03/05/16.**

La demande concerne une maison unifamiliale contemporaine, inscrite à l'inventaire du patrimoine monumental de Woluwe-Saint-Pierre (arch. J-M Simon, 1996).

Elle vise à régulariser plusieurs petites modifications qui semblent avoir été exécutées entre le dépôt du permis et la phase d'exécution, à savoir un volume en toiture non réalisé, le déplacement de l'escalier intérieur, l'extension de la terrasse arrière (moyennant accord des deux voisins), l'ajout d'une terrasse en toiture dans le respect des gabarits voisins, l'ajout d'une fenêtre de cave, la modification du retour du mur (en conformité avec le RRU).

La CRMS n'émet pas de remarque. Elle demande que les prescriptions urbanistiques soient strictement respectées. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer la demande.

- 24. WOLUWE-ST-PIERRE (3.17) Square de la Quiétude, 7-9.  
(le n°7 jouxte un hêtre pourpre inscrit sur la liste de sauvegarde\*\*) **Modification des façades, isolation des deux maisons et extension arrière du n°7 (régularisation partielle).**  
**Demande de la Commune du 02/05, reçue le 03/05/16.****

La demande concerne deux maisons unifamiliales jumelées, d'un style « moderniste vernaculaire » et datant d'après 1955. Un hêtre pourpre inscrit sur la liste de sauvegarde se situe à l'arrière du n°7.

Le projet vise à régulariser des modifications apportées aux façades des deux maisons, l'extension arrière du n°7 (contemporaine de la maison) ainsi que le rehaussement de la toiture des deux maisons pour y appliquer une isolation par l'extérieur (méthode sarking), ce qui augmenterait d'environ 17cm la hauteur de faîte.

Ces travaux seront exécutés aux deux maisons donnant ainsi un aspect homogène à l'ensemble. Les modifications des façades à régulariser concernent les dimensions et l'emplacement des fenêtres et des portes, la disposition intérieure du rez (n°7), les détails de finition des façades en briques remplacées par un crépi de ton blanc, la profondeur de la construction du n°7 (60cm de plus). Ces interventions ont été réalisées à l'époque de la construction et ne soulèvent pas de remarques.

Pour ce qui concerne l'arbre inscrit sur la liste de sauvegarde, la CRMS demande de prendre toutes les mesures nécessaires lors du chantier pour que le système racinaire et la couronne du hêtre pourpre ne soient pas impactés par les travaux. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

- 25. BRUXELLES (2.2374)° Rue du Bailli, 7-7A.  
(zp hôtel Tassel, sis rue P-E Janson 6\*\*\*/ zone tampon Unesco) **Changement de destination, modification de la devanture commerciale.**  
**Demande de la Commission de concertation du 28/04, reçue le 29/04/16.****

La demande concerne une maison bourgeoise d'inspiration néoclassique datant de 1875, reprise à l'inventaire du patrimoine monumental du pentagone de la Ville. Elle est située dans la zone de protection et le périmètre Unesco délimité autour de la maison Tassel, sise rue Paul-Emile Janson 6.

Le projet prévoit de transformer un commerce de vêtements en un snack (capacité de 40 places assises) impliquant le réaménagement du sous-sol (suppression d'une cave et réaménagement intérieur), l'aménagement d'une terrasse commerciale (5 places, espace fumeur) dans le jardin en intérieur d'îlot et surtout la modification de la devanture commerciale (alignement de l'entrée dans le plan de la façade, suppression du vitrage courbe, mise en peinture du châssis de vitrine en bois couleur bordeaux).

La CRMS estime que ces travaux s'intègrent correctement à l'architecture de la façade. En revanche, la teinte bordeaux du châssis de la vitrine n'améliore pas la perception de la devanture. La Commission recommande le maintien de la teinte grise existante. Pour le reste, on veillera à respecter les prescriptions urbanistiques.

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.

- 26. BRUXELLES (2.2374)° Rue du Bailli, 7-7A.  
(zp hôtel Tassel, sis rue P-E Janson 6\*\*\*/ zone tampon Unesco) **Placement d'une enseigne et de 2 stickers en vitrine.**  
**Demande de la Commission de concertation du 02/05, reçue le 03/05/16.****

La demande concerne une maison bourgeoise d'inspiration néoclassique datant de 1875, reprise à l'inventaire du patrimoine monumental du pentagone de la Ville. Elle est située dans la zone de protection et dans le périmètre Unesco délimités autour de la maison Tassel, sise rue Paul-Emile Janson 6.

Le rez-de-chaussée est occupé par un horeca depuis 2015 (précédemment par un commerce de vêtements). La demande vise à installer une enseigne perpendiculaire sur la façade et deux stickers en vitrine. La CRMS demande que les prescriptions urbanistiques soient strictement respectées.

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.