

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

Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

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

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

Avis* de la C.R.M.S. émis en séance du 22 juin 2016

Adviezen* van de K.C.M.L. uitgebracht in de Vergadering van 22 juni 2016

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

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

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

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

Liste des abréviations et symboles / Lijst van afkortingen en symbolen

*	monument ou site inscrit à l'inventaire monument of landschap, ingeschreven op de inventaris
**	monument ou site inscrit sur la liste de sauvegarde monument of landschap, ingeschreven op de bewaarlijst
***	monument ou site classé beschermd monument of landschap
°/°°/°°°	L'astérisque est remplacé par le symbole° en cas d'ouverture d'enquête Wanneer een vooronderzoek is geopend, wordt het sterretje vervangen door een °

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

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 (2.1439)***** **Rue Henri Maus, 49-51 / Rue du Midi, 1-3.**
(ensemble des biens situés **Restauration de façades et toitures, ajout de lucarnes,**
rue H. Maus, 17-51 et rue du Midi, 1 **renouvellement de la devanture commerciale du n° 51.**
classés pour façades à rue et toitures **Aanvraag van B.S.O. – D.M.L. van 14/06, ontvangen op 15/06/16.**
daken + intérieur Falstaff /
zone tampon Unesco)

L'Assemblée rend un avis conforme favorable sous réserve.

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA CRMS

La CRMS approuve les grandes lignes du présent projet, y compris la réaffectation en horéca du rez-de-chaussée commercial à l'angle de la rue Maus avec la rue du Midi, pour autant que les transformations envisagées de la devanture et de son auvent respectent les caractéristiques des façades classées. Elle rend donc un avis conforme favorable sous réserve :

- d'améliorer l'expression de la devanture commerciale du n° 51 (revenir à la typologie avec vitrine sur allège en dur, restaurer et intégrer tout élément retrouvé sous le bardage actuel, exécuter les menuiseries selon le modèle des n° 47-33) ;
- de ne pas prolonger l'auvent dans la rue du Midi ;
- d'effectuer des sondages stratigraphiques sur les menuiseries anciennes des étages pour déterminer les finitions d'origine (bois verni ou faux-bois) et servir de référence aux finitions choisies ;
- de préciser le choix du vitrage, dont la performance d'isolation devra rester inférieure à celle des façades (valeur U supérieure à celles des murs extérieurs) ;
- de réduire l'impact (visuel) des nouvelles lucarnes ;
- de compléter le cahier des charges selon les points développés dans le présent avis.

LA DEMANDE

Le projet concerne les n° 49 et 51 de la rue Henri Maus et 1-3, rue du Midi. Ils appartiennent à l'ensemble des immeubles situés rue Maus 33 à 51, réalisé en 1883 par l'architecte J. Servais suite à l'aménagement des Boulevards du Centre, en face au Palais de la Bourse.

Le projet concerne :

- la restauration des façades à rue et des toitures ainsi que l'isolation de ces dernières ;
- l'ajout de lucarnes et l'enlèvement d'une souche de cheminée ;
- le dégagement des habillages de la devanture commerciale à l'angle de la rue du Midi et de la rue H. Maus (le devanture existante date de 1974) ;
- la création d'une nouvelle devanture au n° 51 ;
- la restauration / restitution de la marquise sur les deux façades.

AVIS CONFORME DE LA CRMS

La Commission souscrit aux grandes lignes du projet car il contribuera à la requalification des de l'ensemble architectural qui borde le Palais de la Bourse. Sur le plan patrimonial, la réaffectation en horéca du rez-de-chaussée commercial implanté à l'angle de la rue Maus avec la rue du Midi n'appelle pas de remarques pour autant que les caractéristiques des façades classées soient respectées. Sur ce point, le projet devra être adapté. Tous les éléments patrimoniaux anciens qui réapparaîtraient après le démantèlement du bardage au n° 51 devront être restaurés et intégrés dans le projet de devanture. L'installation de l'auvent se limitera à la façade de la rue Maus et ne se poursuivra pas dans la rue du Midi, dont la typologie n'a aucun rapport avec celle des abords de la Bourse et des Grand Boulevards. Dans toute la mesure du possible, le projet respectera le schéma des façades renseigné par la DMS et figuré ci-après.



La CRMS rend donc un avis conforme favorable sous réserve d'améliorer l'expression de la nouvelle devanture et de son auvent. Elle demande également d'adapter le projet en fonction des remarques sur les menuiseries, les toitures et les lucarnes énumérées ci-après, et de compléter le cahier des charges tout en y intégrant le point 5 du présent avis. Les plans adaptés devront être soumis à l'accord préalable de la DMS, tout comme les conclusions des tests qui restent à effectuer ainsi que les modifications intervenues en chantier.

1) Améliorer l'expression de la devanture commerciale du n° 51

* La devanture du n° 51 devra être reconstruite d'après les documents retrouvés en archives, dont l'élévation de la devanture qui figure sur les plans de 1919 et de 1928 (voir aussi quelques photographies d'après-guerre). La Commission demande donc de revenir à la typologie avec vitrine sur allège réalisée en dur (maçonnerie, parement, soupirail) plutôt que de reproduire le modèle de devanture du n° 49.

Bien qu'il ait jusqu'à présent été impossible de démanteler le bardage existant, il est fort probable qu'une partie de la devanture ancienne subsiste sous celle de 1974 si l'on en juge la bande de pierre bleue qui dépasse dans le bas. Un démontage précis de cet habillage devra avoir lieu en début de chantier, en présence de la DMS. Tout élément d'origine retrouvé devra être soigneusement restauré et intégré à la reconstitution.

* La devanture devrait également garder sa cohérence par rapport à l'espace intérieur, dont le niveau de sol devrait être maintenu tout comme les deux marches devant chacune des entrées. Or, le projet prévoit d'abaisser les niveaux du rez-de-chaussée et des caves du n° 51 et d'aménager l'espace commercial au même niveau que celui du n° 49. Cette intervention est fortement déconseillée.

* Les détails d'exécution des nouvelles menuiseries et des pierres qui devraient éventuellement être ajoutées devront être similaires à ceux des devantures refaites récemment aux n°s 33-47, dont l'exécution répond davantage à la typologie des façades que celle du n° 49. Les panneaux d'affichage prévus sur les trumeaux d'angle ne pourront entamer les bossages comme il semble prévu. Les dessins devront être adaptés sur ce point.

* Pour ce qui concerne la pose éventuelle de tentes solaires et d'enseignes, la CRMS demande de se référer aux recommandations élaborées à ce sujet par la DMS concernant les abords de la Bourse.

2) Prolonger l'auvent sur n°51 mais pas dans la rue du Midi

Le projet prévoit de prolonger l'auvent, conformément à la situation d'origine renseignée par les documents d'archives. Cette option est encouragée. Par contre, un tel dispositif n'a jamais existé sur le retour de façade sur la rue du Midi – une rue plus ancienne, dont la typologie n'a aucun rapport avec celle des abords de la Bourse et des Boulevards du Centre. L'installation d'un auvent sera limitée aux façades de la rue Maus.

3) Effectuer des sondages stratigraphiques sur les menuiseries anciennes des étages pour déterminer les finitions d'origine et préciser le choix du vitrage

* La Commission souscrit aux options de restauration / remplacement relatives aux menuiseries des étages. Elle demande cependant de préciser l'essence de bois prévue pour la réalisation des nouveaux éléments. Des sondages devront être effectués sur les châssis anciens du premier étage pour déterminer les finitions d'origine et servir de référence aux finitions choisies (bois verni ou peinture faux-bois). Si les châssis étaient anciennement réalisés en bois verni, ce type de finition devra être remis en œuvre. Toutefois, le cahier des charges devra prévoir une clause « faux-bois » (technique de peinture passée au peigne) au cas où ce type de peinture devrait être appliquée.

* Concernant le choix du double vitrage prévu pour les nouveaux châssis, on veillera à ce que la résistance thermique des façades reste supérieure à celle des vitrages pour éviter tout risque de condensation à l'intérieur des murs. Les valeurs U des vitrages ainsi que des parois devront être précisées et le choix des vitrages sera soumis à l'accord préalable à la DMS.

4) Réduire l'impact (visuel) des nouvelles lucarnes

* Le principe de réaliser de nouvelles lucarnes en toiture n'appelle pas de remarques. Toutefois, l'implantation de l'immeuble à l'angle de l'axe Fripiers / Midi, lui offre un recul important et rend les toitures fort visibles depuis l'axe de la rue du Midi ainsi qu'en venant de la Grand-Place. Pour cette raison, l'ajout de lucarnes de

grandes dimensions tel que prévu sur les deux pans de toiture nuirait à la lecture de l'immeuble d'angle (impact visuel trop important depuis l'espace public) et ne peut être approuvé.

La Commission préconise de limiter l'installation de lucarnes aux toitures de la rue Maus et de poser des fenêtres de toiture côté rue du Midi dans le plan de la toiture. L'impact visuel des lucarnes de la rue Maus devra être significativement réduit. Elles ne devront pas être réalisées selon le modèle appliqué aux n^{os} 47-33, dont les dimensions et la teinte de finition s'avèrent aujourd'hui architecturalement peu adéquates. La Commission demande de réduire les dimensions des lucarnes proposées et de les traiter dans une couleur sombre adaptée à celle de la couverture de toiture. Les châssis de fenêtres adopteront la même finition que ceux des étages.

* Les cheminées anciennes qui rythment les toitures classées devront être conservées (les plans de la situation projetée montrent que les deux souches de cheminées côté rue Maus seraient conservées alors qu'elles seraient « à démonter » selon le plan de la situation existante – ce pont reste à préciser).

5) Remarques techniques sur le cahier des charges

Nettoyage des façades (p. 89) :

- Prévoir différentes techniques de nettoyage des façades et faire des essais sous le contrôle de la DMS. Attention, la pierre de Gobertange est difficile à nettoyer et laisse parfois apparaître des tâches assez disgracieuses. L'hydro-gommage (comme utilisé aux n^{os}33-47) peut être la technique à retenir si les essais s'avèreraient concluants mais il devra être le moins abrasif possible.

- Prévoir de refaire les mauvaises réparations de pierre qui pourraient avoir été faites autrefois (comme c'était le cas aux n^{os}33-47) et qui auraient mal vieilli.

- N'enlever que les joints qui se détachent ou sont fissurés, et non pas la totalité (p.90).

- Il n'y pas eu d'application d'hydrofuge aux n^{os}33-47. L'hydrofugation est déconseillé. De toute façon, elle devrait faire l'objet d'un essai sur place et d'une approbation du CSTC ou de l'IRPA qui ont déjà effectués nombre de tests et essais dans ce domaine. Ne pas choisir d'hydrofuge à base d'acrylique (p.126) mais plutôt à base de siloxane (nombre de molécules réactives de dimension plus faible, pouvant mieux pénétrer les pores fins des supports compacts), ce qui implique un entretien régulier.

- Le dispositif anti-pigeon proposé (p.106) reste à discuter en cours de chantier selon sa nécessité (il n'a pas été placé aux n^{os}33-47).

- Ajouter une clause au cahier des charges pour le démoussage et le traitement biocide des façades.

Restauration de la pierre :

La finition de la taille de la pierre, surtout au niveau des nouvelles devantures, doit être exactement la même que celle de la pierre environnante. La taille doit être réalisée manuellement : il faut veiller à ne pas introduire ponctuellement des surfaces trop régulières dans un ensemble ancien.

Auvent :

- Il faut redresser l'auvent encore existant au n^o49 dont le côté droit s'est affaissé avec le temps de plus de 10cm. Le nouvel auvent du n^o47 est tout à fait horizontal et donc légèrement plus haut. Il importe que les deux soient parfaitement alignés.

- Les sondages stratigraphiques sur les finitions des consoles des auvents encore existantes aux n^{os}33-47 ont révélé une couleur noir olivâtre. Il n'est évidemment pas dit qu'il s'agisse là de la couleur d'origine, mais seulement de la plus ancienne retrouvée... De nouveaux sondages doivent donc être effectués sur l'auvent du n^o49. La couleur appliquée dans ce projet devra respecter à la fois la couleur d'origine de l'auvent, tout en tenant compte de la continuité souhaitée entre tous les auvents de la rue.

- Le verre à placer dans l'auvent ne peut pas être armé comme proposé (p.105) mais doit être feuilleté avec un des verres martelé (type clair « cathédrale ») comme aux nouveaux auvents des n^{os}33-47.

- Les profilés devront être identiques à ceux de l'auvent ancien en tous points, y compris les fixations rivetées.

- Les tirants qui fixent l'auvent à la façade doivent être aussi fins que ceux d'origine et leur fixation à la façade aussi discrète que les anciens ancrages (éviter une large plaque de fixation boulonnée).

Châssis de fenêtre et vitrines :

- Les vitrines doivent être réalisées en bois de chêne et vernies-teintées (et non pas peintes – p. 95) dans un ton relativement sombre (entre « acajou » et « teck »). Des essais doivent permettre de s'aligner au mieux aux finitions appliquées aux n^{os}33-47.

- Les quincailleries d'origine doivent être restaurées et remplacées.

- Le verre sablé n'est a priori pas adapté à cette architecture (prévu pour les portes ?). Il convient de le remplacer par du verre martelé selon un motif d'époque.

Garde-corps :

- Les garde-corps ne sont pas en fer forgé (p.98) mais en modules de fonte coulée. Des sondages stratigraphiques doivent en déterminer la finition d'origine.

- Les mains courantes des garde-corps sont à restaurer ou à compléter en chêne et à vernir.

Toitures :

- Les ardoises artificielles sont à proscrire (p.118). Il faudrait plutôt placer des ardoises naturelles identiques en format et teinte à celles posées sur les toitures des n^{os}33-47.

- Ne pas placer une isolation en sous-toiture (p. 117) qui oblige une surélévation qui se remarquerait par rapport au niveau des autres toitures des n°33-47. Le demandeur du présent dossier doit s'engager à s'aligner rigoureusement aux toitures voisines.
- Les corniches sont restaurées (p. 115) et devront retrouver leur finition d'origine suite aux sondages effectués après pose des échafaudages.
- Restaurer les descentes d'eau pluviales (p.121) en zinc avec dauphins en fonte identiques à ceux posés aux n°33-47.

2. BRUSSEL (2.1967)*
(totaliteit)**

Arduinkaai 21.

Restauratie van de voorgevel en het dak.

Aanvraag van B.S.O. – D.M.L. van 09/06, ontvangen op 10/06/16.

De Commissie formuleert een eensluidend gunstig advies onder voorbehoud.

Dit traditionele gebouw uit de 17e eeuw ligt in het hart van het oude havenkwartier. De oorspronkelijke trapgevel aan de Arduinkaai werd in 1921 grondig verbouwd tot een klokgevel en bepleisterd met een imitatie van Euvillesteen. De rechthoekige vensteropeningen werden in die periode omgevormd tot steekboogvensters op de twee onderste bouwlagen en een rondboogvenster ter hoogte van de topgevel, allen door een sierlijst omkaderd. Op de benedenverdieping, werden in de oorspronkelijke sokkel twee kelderramen met traliewerk gerealiseerd, evenals een rondboograam (nu dichtgemetseld). In de rechter travee bevindt zich een grote koetspoort in een vlakke omlijsting in draadzandsteen op een sokkel. Een ovaal bovenlicht (verbouwing van een rechthoekig venster in 1921) verlicht de koetsdoorgang.

De achtergevel in niet gepleisterde baksteen, werd grondig gerenoveerd in 2003 (reconstructie van de traditionele gevel uit het ancien regime).

Het gebouw bevindt zich vandaag in een slecht onderhouden toestand ten gevolge van werken uitgevoerd in 2003 door de vorige eigenaar. De werken aan het dak en de achtergevel werden niet volledig uitgevoerd waardoor het gebouw blootgesteld is aan verschillende weersomstandigheden. Tijdens de werken in 2003 werd de dakruimte gedeeltelijk, gewijzigd met toevoeging van vier nieuwe dakkapellen en een verbinding met de woning op Arduinkaai 22. De straatgevel bevindt zich in een middelmatige toestand, vooral het similipleisterwerk in en de elementen in natuursteen dienen behandeld te worden. In het interieur werden er eveneens werken zonder vergunning uitgevoerd.

De werken zonder vergunning, maakten het voorwerp uit van de volgende vaststellingen :

1. *Proces-verbaal van de Stad Brussel, dienst Stedenbouw (PV BR/031/09), opgesteld op 01:04/2009, tot vaststelling van de volgende inbreuken:*

- slooping van de achtergebouwen (gelegen achter huisnummers 21 en 22), op één na dat verbouwd werd in een "pagodestijl";

- plaatsing van twee nieuwe dakkapellen op het dak, langs de kant van het huis gelegen op nummer 20;

- realisatie van een nieuwe uitbouw werd tussen het dak en de gemene muur met het huis gelegen op nummer 22.

2. *Proces-verbaal BR.66 van 18.12.2013, opgesteld door het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, tot vaststelling van volgende overtredingen:*

- vervanging van de dubbele straatdeur (in vergelijking met een foto genomen op 23.10.2008);

- werken op de eerste verdieping om een bestaande kamer tot badkamer om te vormen;

- verwijdering van vier bestaande deuren van de eerste verdieping (behalve de toekomstige badkamer en de deur van de trap tot de zolder) en vergroting van de deurnissen;

- verwijdering en dichtmaken van een nis met deur tussen de voorkamer en de toekomstige badkamer;

- installatie van een nieuw toilet en een douchekamer tussen de voor- en de achterkamers;

- plaatsing van een hoge dubbele binnendeur op de eerste verdieping tegen een muur van het gelijkvloers.

DE AANVRAAG

De huidige aanvraag heeft alleen betrekking op de buitenschil en omvat de restauratie van de straatgevel, de achtergevel en het dak van de woning. De werken aan het interieur zijn voorzien in een volgende restauratiefase. Het huidige dossier bevat echter reeds een degelijke en omvangrijke bouwhistorische studie van het pand (stedenbouwkundige evolutie, bouwhistoriek, materiaal-technisch onderzoek) die ook reeds het interieur documenteert.

De belangrijkste werken uit het huidige project zijn:

- . de restauratie van de voorgevel volgens de referentiefase van 1921 : reconstructie van het similipleisterwerk van de plint; reconstructie van de kroonlijst van de klokgevel; plaatsing van een nieuw bovenlicht boven de toegangsdeur. De dubbele straatdeur zelf wordt (nog) niet vervangen of aangepast.

- . de vervanging van de betonnen trap, die in 2003 tegen de achtergevel werd geplaatst omwille van veiligheidsredenen, door een nieuwe stalen trap die losstaat van de gevel en volledig omkeerbaar is.

- . de restauratie van het dak en de verwijdering van de interventies van 2003 door de vorige eigenaar werden uitgevoerd: verwijdering van de twee dakkapellen langs de kant van het huis gelegen nummer 20 en van de uitbouw tussen het dak en de gemene muur met het huis gelegen op nummer 22) ; plaatsing van nieuwe dakpannen overeenkomstig de vaststellingen van de historische studie.

De Commissie brengt een gunstig advies uit over de aanvraag die een eerste, belangrijke stap vormt in de restauratie en herwaardering van het beschermde pand. In dat kader waardeert ze ook het initiatief van de bouwheer om reeds een grondige bouwhistorische studie te laten uitvoeren. Ze moedigt hem dan ook aan binnen afzienbare tijd een aanvraag in te dienen voor de restauratie van de overige delen van het pand.

Wat de huidige aanvraag betreft, wordt gevraagd om volgende voorwaarden na te leven tijdens de uitvoering van de werken:

- De DML nauw betrekken bij de uitvoering van de werf en in voorkomend geval haar vóór de uitvoering van de betreffende werken elk element of document voor te leggen dat nodig is voor de goede uitvoering van de handelingen en werken, zoals stalen, proeven, resultaten van sonderingen en analyses, details en technische fiches, opmetingen,...

N.B. De bouwhistorische studie omvat aanbevelingen inzake restauratietechnieken en materialen. Op die manier vormt ze een belangrijke aanvullende en onmisbare bijlage aan het restauratiebestek.

- Tijdens de werken moeten alle waardevolle elementen van het interieur (waaronder de muurschilderingen die aan het licht kwamen) zorgvuldig beschermd en bewaard worden en alle nodige maatregelen worden getroffen om te verhinderen dat deze tijdens de werken verder beschadigd worden.

- Overwegende de ligging van het perceel binnen de historische kern van de Vijfhoek, in de wijk van de oude haven, en gezien de aard van de huidige bebouwing (traditioneel huis uit het ancien regime) dient de vergunninghouder aan de Cel Archeologie van de Directie Monumenten en Landschappen de organisatie toe te laten van de archeologische opvolging van de renovatie/afbraakwerken met documentatie van de tijdens de werken vrijgelegde elementen en eventuele recuperatie van de gedemonteerde elementen (planning en modaliteiten af te spreken vanaf ontvangst van de vergunning; contact 02/204.24.35, archeologie@gob.brussels). Verder moeten volgende bemerkingen aangaande de technische bepalingen in acht worden genomen :

- 01.05.12 Slopen van de buitentrap aan de achtergevel: “de stenen worden zo voorzichtig mogelijk gedemonteerd om een zo groot mogelijk aantal te kunnen hergebruiken bij de heropbouw van de muurdelen. Deze bakstenen worden op de werf opgeslagen en afdoend beschermd”: deze werkwijze wordt aangemoedigd;

- 01.06.27 Verwijderen van daktimmerwerk: kepers van de daken “na volledige verwijdering van de kepers zal door de architect worden aangeduid welke delen vervangen zullen worden”: dit moet gebeuren in overleg met de DML (cel werken en cel archeologie);

- 01.06.61 Controle van de goede toestand van het daktimmerwerk “de aannemer zal in overleg met de architect bepalen welke delen danig verweerd en/of defect zijn zodat restauratie en /of hergebruik niet meer mogelijk zijn. Deze elementen worden, na akkoord van de architect en na een gedetailleerde opmeting (ifv reconstructie of reproductie) afgevoerd worden (demonteringen en afvoer inbegrepen in de navolgende artikels)”: dit zal gebeuren in overleg met de DML (cel Werken en cel Archeologie);

- 01.06.62: Controle door een specialist naar eventuele aantasting door insecten en schimmel: die controle moet zo snel mogelijk worden uitgevoerd (zie ook artikel 01.06.63 Behandeling van aantasting van insecten en / of schimmels “indien er een behandeling noodzakelijk is volgens de bevindingen tijdens de controle, wordt dit voor de verdere restauratie onmiddellijk uitgevoerd”).

- 04.01 Gevelreiniging: “de in onderhavig lastenboek opgenomen gevelreinigingswerken beslaan het volledige geveloppervlak van het gebouw bestaande uit blauwe hardsteen, zandsteen en pierre-simili. Uit testen zal blijken welke gevelreinigingstechniek voor welk oppervlak best geschikt is” : de criteria die de keuze voor ene bepaalde reinigingstechniek motiveren, moeten nader toegelicht worden, in samenspraak met de DML.

- 04.02.11 Restauratie kapconstructie “de kapconstructie wordt nauwkeurig nagezien op gebreken die structurele problemen zouden kunnen veroorzaken. Dergelijke onderdelen worden indien mogelijk hersteld. De te vervangen onderdelen worden in overleg bepaald met de architect.”: dit zal gebeuren in overleg met de DML (cel Werken en cel Archeologie);

- 04.02.12 Restauratie kapconstructie “De afstand tussen de gordingen aan de straatkant is te groot, er wordt een derde gording tussen de twee bestaande toegevoegd”: waarop baseert dit voorstel zich precies? Deze interventie moet verder gemotiveerd worden, in samenspraak met de DML.

- 04.02.30 Reconstructie kroonlijsten – voorgevel “deze zijn gebaseerd op historische plannen, foto’s en sporen. Omdat voor de desbetreffende kroonlijsten geen historisch model bestaat voor de reconstructie, baseert de aannemer zich bij de uitwerking van de reconstructietekeningen op de zelf uitgevoerde detailtekeningen en de principedetails voor de reconstructie van de kroonlijst. De aannemer dient een voorstel voor de aansluiting en de structuur van de te reconstrueren kroonlijst die boven het bestaande metselwerk zal worden uitgevoerd”: de uitvoeringstekeningen zullen voorafgaand aan de DML voor akkoord worden voorgelegd.

- 04.07.61. Nieuw buitenschrijnwerk in hout naar historisch model “het nieuw schrijnwerk wordt t.a.v. het bestaande schrijnwerk technisch geoptimaliseerd: dubbele beglazing en een goede dichting van de aansluiting tussen het schrijnwerkgeheel en de ruwbouw – het voorleggen van de uitvoeringstekeningen ter goedkeuring van het bouwteam – de opmaak van de nodige berekeningsnota’s voor het schrijnwerk, de beglazing”.- “uitvoering – bestaande ramen in de gevels (boven de inkom deur en ramen aan de voorgevel op zolderniveau) dienen als model voor de nieuwe te maken ramen. De gereconstrueerde ramen zijn wat betreft vorm en uitzicht en profilering en wat betreft plaatsing- en verbindingstechnieken identiek aan de oorspronkelijke ramen. De

houtsecties van de ramen dient in voorkomend geval aangepast voor het plaatsen van een dubbele beglazing”: uitvoeringstekeningen en, indien nodig, een proefmodel zullen voorafgaand voor akkoord worden voorgelegd aan de DML.

- 04.08.71 Reversibel antigraffiti : *een testoppervlakte zal voorafgaand voor akkoord aan de DML worden voorgelegd.*

- 05.03.13 Thermische isolatie van het dak: er wordt geen zichtbare verhoging van het dak toegelaten, de plannen ARD – SVAR D02 verduidelijken dat er bij het isoleren van het dak geen verhoging aan te pas komt.

- 05.04.40. Dakbedekkingen met leien: deze post wordt best verwijderd uit het typebestek aangezien er geen leien worden gebruikt bij de nieuwe dakbedekking maar dakpannen.

3. BRUXELLES (2.1577)***

(24-26 : façades, toitures, structures

portantes, totalité des caves, y compris

les structures archéologiques en ss-sol,

totalité de l'aménagement d'origine de

Dupuis au rez et au 1er étage / 28 :

à appartenant à l'ensemble classé formé

par les biens 28 à 46, classé pour totalité /

zone tampon Unesco)

Rue au Beurre, 24-26 et 28 – Bijouterie De Greef (arch. DUPUIS et GUILISSEN-HOA).

Extension de la bijouterie au bâtiment voisin (n°28), réaménagement intérieur.

Demande de B.D.U. – D.M.S. du 14/06, reçue le 15/06/16.

L'Assemblée rend un avis conforme favorable sous réserve.

L'Assemblée rend un avis conforme favorable sous réserve.

SYNTHESE DE L'AVIS CONFORME

La CRMS souscrit aux grandes lignes du projet d'extension de la bijouterie De Greef car il permet la remise en valeur des aménagements réalisés par les architectes Dupuis et Guilissen-Hoa et contribuera à la bonne conservation de la maison située au n° 28. La Commission rend un avis conforme favorable sur la demande sous réserve de :

- soumettre à l'approbation de la DMS les plans adaptés du mobilier neuf qui sera revu pour ne chercher ni à concurrencer, ni à compléter les décors de Dupuis ;

- maintenir les armatures d'éclairage intégrées entre les lames du plafond en gradins et, le cas échéant, adapter le type de sources ;

- atténuer par un traitement architectural adapté le dessin asymétrique de la porte d'entrée du n° 26 ;

- réduire la largeur de chacune des baies donnant sur l'ancienne cour couverte du n° 28 : conserver les têtes de mur de part et d'autre de celles-ci sur une largeur significative et recourir à des techniques constructives plus respectueuses du bâti ancien ;

- recouvrir l'ancienne cour arrière du n° 28 d'un dispositif largement vitré afin de conserver la lisibilité de la façade arrière, comme c'est actuellement le cas ;

- préciser avant le début des travaux, l'entièreté des modalités pratiques des différentes restaurations prévues : la restauration des meubles de Dupuis (comptoir, lustre, coffre-forts, lambris), des planchers, gîtages et escalier du n° 28, des enduits des façades arrière ;

- réutiliser les couvre-murs sur les mitoyens à rehausser ;

- conserver et restaurer tous les éléments anciens, y compris les deux portes simples datant vraisemblablement de la fin du XVIII^e siècle ;

- au n° 28, encager l'escalier d'un dispositif opaque et opter pour une implantation moins invasive des sanitaires;

- ôter les éclairages led placés sur chacun des appuis de fenêtre des étages du n° 28, ainsi que les films adhésifs gris collés sur les vitrages des châssis de fenêtres ;

- soumettre le modèle de tous les appareils visibles liés aux techniques du bâtiment à l'approbation de la DMS ;

- signaler toute découverte en cours de chantier et tout décapage fortuit au Département du Patrimoine archéologique de la DMS.

LA DEMANDE

La bijouterie De Greef est le résultat du remembrement et de la transformation en 1953, par les architectes Jacques Dupuis et Simone Guilissen-Hoa, de deux maisons datant de la reconstruction après le bombardement de 1695. Leur intervention a essentiellement consisté à rhabiller l'immeuble d'une nouvelle façade tout en conservant les structures intérieures et à réaménager l'espace commercial. Très caractéristique des courants d'avant-garde des années 1950, la bijouterie De Greef était conçue comme une œuvre d'art totale réalisée avec un soin particulier du détail, y compris pour le mobilier dessiné par les mêmes architectes.

Cet ensemble remarquable a fait l'objet d'une rénovation lourde en 2001, ayant supprimé plusieurs éléments d'origine, ce qui a malheureusement enlevé une partie de la cohérence et du raffinement de l'ensemble.

Le 16/12/2014, le permis unique portant sur la restauration des façades et des toitures des maisons 28, 30 et 32 de la rue au Beurre, a été délivré sur avis conforme du 10/09/2014.

La présente demande vise l'extension des activités commerciales de la bijouterie au rez-de-chaussée et aux étages du n° 28 ainsi que la remise en valeur des aménagements d'origine de Dupuis qui subsistent aux n° 24-

26. Il a fait l'objet de plusieurs réunions et visites en 2012-2013 et de deux avis de principe favorables sous réserve, rendus par la CRMS en ses séances du 30/01/2013 et du 25/02/2015.

Le projet prévoit :

* au niveau du gros-œuvre :

- de créer trois percements dans le mitoyen 26/28,
- de surhausser les annexes et démolir la façade arrière du rez-de-chaussée du n° 28,

* en façades :

- de réorganiser le sas d'entrée au n° 26 et installer une nouvelle devanture au n° 28,
- de restaurer les façades arrière,

* concernant les aménagements de Dupuis :

- de supprimer les dispositifs et le mobilier ajoutés en 2001,
- de créer un nouvel espace de vente à l'arrière du comptoir laissé en place : surhausser les faux-plafonds de l'espace comptoir, déplacer un des deux coffres forts en cuivre (n'occupant déjà plus son emplacement originel), ajout de nouveaux présentoirs,
- de restaurer les éléments restés en place (comptoir-vitrine, balustrade et châssis donnant sur la mezzanine, lustre) et d'intégrer un nouvel éclairage dans le plafond en gradins,

* dans la maison n° 28 :

- d'étendre l'espace commercial dans la partie arrière et d'encager l'escalier,
- d'aménager les étages en musée et locaux de réception,
- d'installer une kitchenette et des sanitaires au +1,
- de restaurer les planchers et l'escalier,

* les équipements techniques seront renouvelés et les maisons seront équipées d'un système de ventilation (de type D).

AVIS DE LA CRMS

La CRMS souscrit aux grandes lignes du projet d'extension car celui-ci garantit la pérennité des activités commerciales de la bijouterie établie dans la rue au Beurre depuis 1848, tout en permettant la remise en valeur des aménagements réalisés par Dupuis et Guillissen-Hoa. Le projet contribuera également à la bonne conservation de la maison située au n° 28.

La CRMS émet un avis conforme favorable sur la demande sous certaines réserves. Celles-ci concernent essentiellement les interventions envisagées dans l'espace commercial de Dupuis et les travaux de stabilité prévus sur le bâtiment ancien.

Les plans devront être adaptés en fonction des remarques formulées ci-après et devront être soumis à l'accord préalable de la DMS, tout comme les conclusions des tests qui restent à effectuer ainsi que les modifications intervenues en cours de chantier. Toute découverte ainsi que tout décapage d'anciens murs et façades devront être signalés au Département du Patrimoine archéologique de la DMS afin de permettre de documenter la façade selon les normes scientifiques.

Plusieurs des observations ci-jointes avaient déjà été formulées par la Commission dans son avis de principe de février 2015. Elle s'étonne que ces remarques n'aient pas été intégrées au projet et les réitère. Le travail qui restera à effectuer sur le dossier de restauration aurait pu être évité si ces recommandations avaient été prises en compte en temps utile.

1) L'espace commercial au n° 24-26

En devanture du n° 26, l'encombrant sas de sécurité sera remplacé par un nouveau sas réalisé dans la profondeur des vitrines existantes. Il s'agit d'un point positif du projet qui fera disparaître la saillie disgracieuse existant dans l'espace commercial.

La Commission comprend que la disposition du sas proposée est dictée par des raisons fonctionnelles mais demande que le dispositif de la porte d'entrée fasse l'objet d'un traitement permettant de dissimuler sa composition asymétrique plutôt que de l'accuser comme le montre le plan de devanture.

A l'intérieur du magasin, les éléments intérieurs ajoutés en 2001 seront supprimés. Le démontage devra concerner l'ensemble des éléments neufs, y compris la profusion de miroirs récents qui sèment aujourd'hui la confusion dans la lecture des différents espaces. Par rapport au nouveau mobilier, la CRMS demande d'observer une subtile mais nette distinction entre le mobilier originel et ajouté, ce qui n'est pas le cas dans le projet (proposition de portes neuves habillées de laiton, de bois identiques aux essences présentes, recours systématique au laiton).

Comme demandé en 2015 déjà, il conviendra d'éviter une nouvelle surenchère de matériaux ou d'éclairages et d'opter pour des conceptions qui ne cherchent ni à concurrencer, ni à compléter les décors originels. Les nouveaux aménagements devront donc jouer sur un autre registre et miser sur la sobriété, des qualités qui n'empêchent pas l'usage d'essences rares et de matériaux raffinés aptes à conférer à la bijouterie un cachet luxueux.

Pour se distinguer des réalisations de Dupuis, le nouveau mobilier adoptera une modénature et des ton neutres.

. Il ne fera pas usage de laiton (ni d'imitation laiton ou d'éléments de couleur dorée) ou de bois présentant un traitement identique/comparable au mobilier originel.

. Afin de dégager le remarquable plafond en gradins, le grand meuble prévu au n°26 (à droite en entrant) se terminera horizontalement (et non en gradins), soit au niveau du garde-corps de la mezzanine soit au niveau du caisson de vitrine.

. Le nouveau tapis plein sera de ton neutre, clair et sans motifs (NB : à l'origine, le tapis était gris dans le magasin et gris tirant vers le noir dans l'escalier).

La Commission demande de revoir les dessins en ce sens et de les soumettre à l'approbation de la DMS préalablement à la délivrance du permis.

Dans le faux-plafond en gradins, les éclairages à néons intégrés entre les lames seraient remplacés par des rails de led. Cette option est motivée par le fait que la lumière des néons perturbe la vue depuis l'étage et vise à diminuer la consommation électrique (mais est-ce que le coût énergétique des néons constitue dans ce cas un élément réellement déterminant ?). Etant donné que l'éclairage néon constitue un élément caractéristique de l'aménagement originel qui devrait être conservé, cette intervention semble inadéquate. Si le remplacement des néons s'impose réellement, on pourrait recourir aux sources led qui peuvent se « clipser » aux armatures existantes en remplacement des tubes TL tout en conservant la même configuration.

2) Travaux de stabilité

Une des interventions lourdes envisagées consiste à remplacer et à surhausser la couverture de l'ancienne cour du n° 28 au moyen d'une toiture plate, et à démolir le mur de façade arrière au rez-de-chaussée pour agrandir cet espace d'un mètre vers la rue. Dans cette même pièce, le mitoyen avec le n° 26 serait ouvert sur toute sa largeur. Les deux murs anciens donnant sur l'ancienne cour seraient donc repris en sous-œuvre au niveau du rez-de-chaussée, ce qui impliquerait des transferts de charges importants au niveau du bâti ancien et fragile. Le projet renseigne l'installation de colonnes en béton et de poutres de fondation. Ces interventions sont peu détaillées et ce volet du projet ne peut être approuvé sous sa forme actuelle. La CRMS demande de réduire la largeur de chacune des baies, de conserver les têtes de mur de part et d'autre de celles-ci sur une largeur significative et de recourir à des techniques constructives plus respectueuses du bâti ancien.

L'espace arrière devra être recouvert d'un dispositif largement vitré s'appuyant contre la façade arrière conservée. Le dispositif proposé actuellement devra être adapté en ce sens.

3) Les options de restauration

De manière générale, les interventions de restauration sont assez sommairement décrites et ne sont pas fondées sur un diagnostic des éventuelles pathologies. Le dossier devra être complété sur ce point en collaboration avec un restaurateur agréé spécialisé en la matière. Les modalités pratiques des restaurations et des essais qui s'imposeraient dans ce cadre devront être précisément définis et soumis à l'accord de la DMS.

Ceci concerne en particulier les aménagements originels de Dupuis mais également les éléments anciens conservés au n° 28, comme l'escalier (la rampe serait reconstituée à l'identique là où elle a disparu mais le cahier des charges oublie de prévoir un départ à cette rampe), les planchers ou les portes anciennes. Les interventions seront limitées au strict minimum et l'on optera pour des remplacements que dans le cas où ils sont indispensables à la bonne conservation du bien et seulement lorsque il n'y a aucune autre alternative.

4) La maison n° 28

Au n° 28, les réaménagements proposés sont respectueux de la disposition des lieux. Les portes, planchers et autres structures existantes seront conservées, ce qui est positif.

La restitution à l'identique de la partie de la rampe qui manque au rez-de-chaussée et la création d'un nouveau départ de rampe sont également encouragés. Les options de restauration de l'escalier devront être précisées et soumises pour accord préalable à la DMS.

Au rez-de-chaussée, le nouvel encagement de l'escalier devra être conçu comme un dispositif réversible et indépendant de l'escalier ancien (ne pas oublier de reconstituer le départ de la rampe d'escalier). Il sera composé d'éléments opaques et non de parois translucides comme envisagé dans la demande.

Des sanitaires sont prévus au premier étage. L'installation de toilettes dans la maison semble justifiée par la nouvelle affectation des étages. Toutefois, leur implantation devra être revue pour préserver les qualités spatiales de cette pièce et pour rendre le dispositif moins invasif (les placer contre le mur mitoyen). Les descentes d'eaux devront être intégrées de manière plus adéquate au bâti car le projet actuel obligerait d'intégrer les descentes d'eaux dans un des présentoirs du rez-de-chaussée – ce qui lui donnerait le statut d'un mobilier fixe, au détriment de la flexibilité des aménagements sur le moyen terme. Le dispositif envisagé pour l'instant risque aussi de soulever des problèmes de gestion (bruit, problèmes d'entretien, etc.) L'installation de la kitchenette prévue à l'arrière des toilettes doit également être étudiée plus en détail, notamment concernant les descentes d'eau.

La cheminée de la pièce à rue serait conservée, mais pas celle de la pièce arrière, encore présente aux étages +1 et +2. Bien qu'elle n'ait plus de souche en toiture et ne se prolonge pas au rez-de-chaussée, sa démolition ne revêt pas un caractère indispensable. La Commission demande de la garder comme un élément significatif de la maison ancienne.

Au 2^e étage existent deux portes simples articulées par des fiches avec serrures appliquées forgées, vraisemblablement de la fin du XVIII^e siècle, assorties aux cheminées. Ces éléments seront conservés et si nécessaire soigneusement restaurés.

5) Les façades

Le cahier des charges prévoit plusieurs options pour la restauration des façades arrière : dérochage complet, ragréage local au mortier de ciment, nouvel enduit à la chaux.

La CRMS n'est a priori pas opposée à la restauration des façades en question pour autant que les travaux soient réellement indispensables à leur bonne conservation. Le dossier devra donc être complété par le diagnostic précis des pathologies qui auraient été constatées. Si l'option du dérochage était confirmée, un test devra être effectué afin d'évaluer l'ampleur des dégâts provoqués sur la maçonnerie ancienne par le dérochage. S'il se révèle trop dommageable (ou non indispensable) il faudra renoncer au décapage et recourir à d'autres méthodes d'intervention (démonter les parties non adhérentes et les remplacer par un matériau compatible avec le cimentage). Une peinture devrait être appliquée en finition (obligatoirement minérale).

Les couvre-murs sur les mitoyens à rehausser (en partie arrière) devront être réutilisés.

Les baies bouchées en façade arrière dans la cage d'escalier et le WC font-elles partie d'une configuration originelle ? Si oui, il faudrait les maintenir.

Des éclairages led RGB (red green bleue) ont été placés sans autorisation sur les appuis de fenêtre du 28 et des films adhésifs gris ont été collés sur l'entièreté des vitrages des fenêtres. Cette décoration dévalorise la façade et devrait être ôtée dans le cadre de cette campagne de travaux.

6) Les techniques spéciales

Enfin, la CRMS demande d'apporter une attention particulière à la bonne intégration des techniques spéciales. Les plans d'exécution ainsi que les appareils visibles liés aux techniques du bâtiment (chauffage, ventilation, électricité, alarme, détection incendie, ...) seront soumis à l'approbation de la DMS en cours de chantier.

- 4. BRUXELLES (2.762)*** Rue Henri Maus, 5-7.**
(l'auvent surplombe le site classé de la Bourse qui jouxte le bien concerné / **Installation d'une nouvelle terrasse suite à l'enlèvement de la terrasse couverte.**
z.p. de l'ensemble classé des maisons **Demande de B.D.U. – D.M.S. du 09/06, reçue le 10/06/16**
17-51 rue H. Maus / avant 1932 /
zone tampon Unesco)

L'Assemblée rend un avis conforme favorable sous réserve.

L'avis conforme de la CRMS est requis en raison du surplomb de l'auvent au-dessus du site classé de la Bourse.

L'immeuble a été édifié en 1882 sur les plans de l'architecte H. Rieck, en style éclectique d'influence néo-renaissance flamande. Il a fait l'objet de transformations successives de sa devanture dès 1902, rendant la lisibilité du rez-de-chaussée d'origine pratiquement impossible. Un auvent a notamment été adjoint. Plus tard, un entresol a été créé. Au rez-de-chaussée, seuls subsistent les pilastres en pierre bleue et quelques traces des bossages du soubassement, dont l'état est jugé critique.

Suite à la décision du 19 mars 2015 prise par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles de révoquer l'autorisation de pouvoir bénéficier de terrasses fermées sur plancher démontable sur les trottoirs du pourtour de la Bourse, une demande de permis d'urbanisme est introduite pour la restitution d'une devanture en alignement des façades au n°5-7, rue Maus.

PARTIES NON PROTÉGÉES

- La proposition de restitution de la devanture est limitée par les différentes contraintes imposées par la situation de fait, à savoir essentiellement la présence d'une dalle en béton /plancher de l'entresol à hauteur de l'auvent, la présence des trumeaux d'origine, vraisemblablement très abimés, la présence de plusieurs éléments techniques derrière les piliers et dans le faux-plafond.

Compte tenu de leur état, le projet prévoit d'habiller les deux trumeaux entre les baies d'une tôle en métal noir anthracite. Les autres trumeaux seraient recouverts d'un ciment gris clair. Ce même ciment gris clair recouvrirait également les linteaux au-dessus des portes et fenêtres du rez-de-chaussée.

De manière générale, la CRMS demande prioritairement de conserver et de restaurer les éléments de la façade d'origine.

Dans le cas présent, une fois la « boîte » de la terrasse démontée, il conviendra d'abord d'évaluer l'état des éléments structurels redécouverts. Ce constat sera réalisé en présence de la DMS.

Si la restauration des piédroits s'avère impossible, la CRMS plaide pour que les dispositifs actuels soient couverts d'un enduit dont la couleur devra être soumise préalablement à la DMS, à l'instar du contour des baies. Les linteaux non existants à l'origine pourraient être également enduits.

En tout état de cause, la CRMS s'oppose à la pose de tôles métalliques noir anthracite ainsi qu'à la pose éventuelle d'un bois lamellé collé (pour laquelle un devis a été fourni à la DMS) qui seraient peu qualitatifs eu égard à la qualité de l'ensemble architectural auquel l'immeuble appartient.

- En ce qui concerne les menuiseries des châssis, le projet les prévoit en chêne vernis clair. Elles seraient pourvues d'impostes vitrées, d'allèges en bois et de double vitrage feuilleté.

La CRMS demande de prévoir des châssis en bois massif à finition vernie satinée ou mat (de teinte sombre, entre acajou et teck), proche de la teinte des menuiseries du 1^{er} étage et en harmonie avec les autres devantures de la place de la Bourse (essence de qualité, de préférence du chêne, pas de méranti).

Par contre, la pose des petits bois collés prévus sur les vitres de l'entresol est à proscrire, en raison de leur caractère particulièrement inesthétique pour ce type de façade.

PARTIES PROTÉGÉES (AUVENT)

- L'auvent sera déballé de sa boîte, restauré et soutenu par deux nouvelles consoles de couleur noir anthracite.

La CRMS demande de peindre les consoles dans la même teinte que l'auvent sur base de recherches stratigraphiques réalisées sur place ou à défaut, de peindre l'ensemble dans la même teinte que les consoles de l'immeuble classé voisin, La Traviata.

- Une tente solaire sera placée à l'extrémité de l'auvent et couvrira autant les baies que la porte des appartements, ce qui permettra de cacher les linteaux.

Plutôt qu'unie, elle devrait être rayée de préférence et d'un gris plus clair que le ton prévu, s'harmonisant ainsi avec les autres devantures du pourtour de la Bourse. On veillera également à réduire sa hauteur à l'extrémité de l'auvent. Le photomontage joint au dossier fait en effet apparaître une tente particulièrement disproportionnée.

- Pour les autres aspects relatifs aux enseignes, la CRMS s'en réfère aux recommandations formulées par la DMS en 2014 en ce qui concerne les devantures de la rue Maus. Les dispositifs projetés seront soumis à l'approbation préalable de la DMS (dimensions, lettrage, couleurs, etc.).

5. **BRUXELLES (2.2486)***** **Rue de la Bourse, 34.**
(l'auvent surplombe le site classé de la **Renouvellement de la devanture commerciale (régularisation).**
Bourse qui jouxte le bien concerné / z.p. **Demande de B.D.U. – D.M.S. du 14/06, reçue le 15/06/16.**
du « Cirio » et des maisons entourant
l'église St-Nicolas / avant 1932 /
zone tampon Unesco)

L'Assemblée rend un avis conforme favorable sous réserve.

L'avis conforme de la CRMS est requis en raison de la présence de l'auvent qui surplombe le site de la Bourse classée monument et comme site par AR du 19/11/1986.

RETROACTES

Le rez-de-chaussée de l'immeuble concerné par la demande a fait l'objet de plusieurs transformations.

Ainsi, un PV d'infraction a été établi en date du 15/11/2012 et réitéré en date des 14/05/2013 et 4/08/2014 étant donné que divers travaux ont été réalisés sans qu'un permis d'urbanisme ait été délivré à cet effet : la devanture du rez-de-chaussée (composée auparavant d'une porte à gauche commune avec les logements et d'une vitrine fixe à droite avec soupirail en dessous) a été remplacée par une porte en accordéon s'ouvrant sur l'entièreté de la façade ; un caisson de volet opaque a été placé au-dessus de la devanture ; le parement de façade en grès a été remplacé par du marbre noir ; des néons ont été accrochés à l'auvent ; l'auvent d'origine a été entièrement supprimé et remplacé par un nouvel auvent peu qualitatif en état de délabrement avancé.

Le Service Inspection et Sanctions administratives de B.D.U. a établi un programme strict de remise en ordre urbanistique et a suspendu le prononcé de la sanction moyennant l'introduction de demandes de permis d'urbanisme pour la transformation de la façade et la remise en état de l'auvent et ce, pour le 30 septembre 2015 au plus tard.

Une première demande de permis a été introduite auprès de la Ville de Bruxelles par le locataire, visant la transformation de la façade.

Pour rappel, interrogée à cette occasion par la Commission de concertation, la CRMS a émis une série de remarques et recommandations en date du 13/05/2015. Elle a notamment demandé qu'un permis unique soit introduit, visant à la fois la transformation de la devanture et la régularisation de l'auvent. Elle estimait en effet que l'auvent ne pouvait être dissocié de la vitrine avec laquelle il forme un ensemble dont il y avait lieu d'assurer la cohérence.

La présente demande porte sur les points suivants

- les proportions de la porte d'entrée ont été modifiées : une imposte a été ajoutée de manière à rendre à la porte la même hauteur que la devanture. La teinte noire de la porte considérée comme non adéquate par la CRMS a été revue. Elle est maintenant proposée en bois de chêne de couleur naturelle. L'imposte sera quant à elle vitrée avec des châssis de même couleur que la porte ;

- le revêtement de la devanture en marbre noir, considéré par la CRMS comme un matériau non adéquat, a été remplacé par un revêtement en pierre bleue. Les trumeaux en pierre mitoyens seront ainsi reconstruits. Une allège en pierre bleue d'une hauteur de 50 cm sera intégrée et percée d'une fenêtre de cave ;

- la CRMS avait demandé que les boîtes aux lettres soient intégrées de manière plus discrète, voire placées à l'intérieur. Il est proposé de les intégrer dans l'un des trumeaux de la devanture ;

- un caisson à volet sera placé à l'intérieur de l'immeuble, derrière la vitrine. Le volet sera micro-perforé et de couleur acier ;

- la vitrine ne présente maintenant plus de divisions, comme c'est le cas sur le dessin de Gys, le châssis à guillotine ayant été supprimé ;

- la CRMS demandait d'examiner la possibilité d'utiliser l'entrée de droite pour entrer à la fois au logement et au commerce, comme c'était le cas à l'origine. Elle laissait toutefois entrevoir la possibilité de créer une porte d'entrée latérale, située à droite de la vitrine, pour accéder directement au commerce bien qu'elle ne figure pas sur le dessin de Gys.

AVIS DE LA CRMS

De manière générale, la demande de transformation de la devanture se conforme aux remarques et recommandations émises par la CRMS dans son avis préalable de mai 2015.

Elle émet donc un avis conforme favorable sous les réserves suivantes :

- La proposition d'utiliser l'entrée de droite pour accéder à la fois au logement et au commerce, comme c'était le cas à l'origine, n'a pas été retenue dans le présent projet. Compte tenu de l'étroitesse de la devanture, la composition en deux travées s'avère pourtant la plus adéquate et semble faisable sur base du plan des situations existantes/projetées, d'autant qu'il existe une porte intérieure d'accès aux logements, en plus de la porte d'entrée. *Pour autant, la CRMS ne s'oppose pas à la composition en trois travées en référence aux devantures voisines (avec porte d'entrée latérale, à droite de la vitrine, pour accéder directement au commerce). La largeur du montant droit de la vitrine devrait être réduite afin de donner un peu de largeur à cette dernière et adopter un profil plus fin.*

- *La Commission demande que les piédroits, qui seront reconstruits en maçonnerie pleine, présentent une finition en pierre bleue, ou à défaut enduits, avec un décor à bossage de teinte pierre bleue (pas de finition bois).*

- *La CRMS demande de prévoir des châssis en chêne massif à finition vernie satinée ou mat (de teinte sombre, entre acajou et teck).*

- *Dans un souci de cohérence, le propriétaire est invité à introduire au plus vite une demande de permis unique pour la restitution de l'auvent classé. (A ce sujet, la CRMS renvoie aux remarques qu'elle a formulées en sa séance du 18/11/2015 à l'attention de la DMS.)*

- 6. BRUXELLES (2.2542)*** Rue de la Bourse, 4-6.**
(l'auvent surplombe le site classé de la **Démolition / reconstruction de la devanture commerciale.**
Bourse qui jouxte le bien concerné / z.p. **Demande de B.D.U. – D.M.S. du 14/06, reçue le 15/06/16.**
du « Cirio / avant 1932 / zone
tampon Unesco)

L'Assemblée rend un avis conforme favorable sous réserve.

L'avis conforme de la CRMS est requis en raison du surplomb de l'auvent sur le périmètre du site de la Bourse des Fonds publics classée comme monument et comme site (AR 19/11/1986).

L'immeuble en question fait partie d'un ensemble de dix immeubles de rapport à rez-de-chaussée commercial, élevé par la société Les Constructions Réunies, sur les plans de l'architecte Ch. Gys, en 1883.

Les rez-de-chaussée étaient occupés à l'origine par une suite de devantures commerciales et d'entrées privées séparées par des piliers à refends. Ils ont été remaniés à de nombreuses reprises, à l'exception de la devanture du café « *Le Cirio* ».

Le rez-de-chaussée de l'immeuble concerné par la demande a subi d'importantes transformations. Les piliers des immeubles du n°4 au n°12 ont en effet fait l'objet d'un remaniement à l'occasion duquel ils ont été épaissis et garnis de pierre blanche. Depuis lors, le n°4 a bénéficié de l'autorisation de pouvoir construire un volume débordant sur l'espace public qui a entraîné la suppression de l'intégralité de la devanture, à l'exception de tout ou partie des trumeaux. Ensuite, l'immeuble a vu son rez-de-chaussée lourdement modifié (en infraction) pour accueillir un restaurant indien. Plusieurs PV d'infraction ont été dressés. Celui du 4/08/2014 pointait : la multiplication d'enseignes non conformes, l'habillage ou la modification de l'auvent classé, le placement de dispositifs d'éclairage, de chauffage et mobiliers fixes, de décorations et de publicités non autorisées, de panneaux, etc.

Le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles, en sa séance du 19 mars 2015, a par ailleurs pris la décision de révoquer l'autorisation dont jouissait le restaurant de bénéficier de terrasses fermées sur plancher démontable sur les trottoirs du pourtour de la Bourse.

La présente demande porte sur la restitution d'une devanture en alignement des façades.

PARTIES NON PROTÉGÉES

- Devanture

Le demandeur propose de restituer la devanture en s'inspirant de la situation historique de l'immeuble (permis de 1920 suivant AVB TP 27062). Après l'enlèvement du volume débordant sur le trottoir, la CRMS demande de procéder à la vérification des éléments de structure existants en présence de la DMS.

Le projet prévoit une porte vitrée en bois avec allège pleine en bois et imposte vitrée à gauche, une devanture à droite avec guillotine et allège pleine en bois, et un soubassement en pierre bleue.

La CRMS n'émet pas de remarque sur la composition de la devanture.

Par contre, en ce qui concerne le trumeau qui sépare la porte d'entrée de la vitrine, le projet prévoit de le recouvrir en bois de méranti peint en gris imitant des bossages. *La Commission s'oppose à cette intervention. Elle demande de démonter l'emballage existant et de privilégier une nouvelle finition en pierre bleue ou, à défaut, une finition enduite*

avec un décor à bossage de teinte pierre bleue (pas de méranti à faux bossage). Elle demande également de prévoir une allège pleine en pierre bleue, ou à défaut, une allège avec une finition enduite de teinte pierre bleue.

En ce qui concerne les menuiseries des châssis, la CRMS demande de prévoir des châssis en bois massif à finition vernie satinée ou mat plutôt que lasuré (de teinte sombre, entre acajou et teck), en harmonie avec les autres devantures de la place de la Bourse (essence de qualité, de préférence du chêne, pas de méranti).

- Enseigne placée sur le bandeau de la devanture

Une enseigne parallèle sera placée sur le bandeau surplombant la porte d'entrée et la vitrine de l'immeuble (hauteur 0,69 m et saillie de 0,10 m). Sa largeur correspondrait à celle de la devanture ainsi qu'au prolongement des baies (article 38 RCUZ). L'enseigne serait constituée d'un caisson composé d'une part, d'une tôle d'acier comprenant une découpe au nom du « Restaurant Maharani » et d'autre part, d'un cadre en bois peint. Dans le caisson se trouveraient deux sources de lumière destinées à éclairer l'enseigne. La tôle d'acier serait de couleur rouge, tandis que l'encadrement serait en bois peint en gris.

La CRMS émet un avis défavorable sur cet aspect de la demande car l'enseigne projetée (particulièrement visible et criarde) serait totalement inadéquate eu égard au contexte patrimonial environnant et à la qualité de la façade du bien en question qui s'inscrit dans un ensemble architectural remarquable (modèle, matériaux, couleurs, etc.).

Cette enseigne viendrait en outre se superposer à la tente solaire au droit de l'auvent, déjà munie d'une enseigne au nom du restaurant. Une enseigne parallèle en vinyle placée directement sur le vitrage, qui se situe à une autre hauteur que l'enseigne placée sur la tente solaire, de manière à ne pas entrer en concurrence avec cette dernière pourrait être envisagée, en concertation avec la DMS.

PARTIES PROTÉGÉES (AUVENT)

Le demandeur souhaite placer une tente solaire à l'extrémité de l'auvent, s'inspirant des stores à enrouleur avec toiles rayées qui existaient à l'origine au droit des auvents dans tout le quartier : elle tomberait verticalement et serait de coloris bordeaux et blanc crème.

Une enseigne au nom du restaurant indien « La Maharani » serait placée sur la tente solaire elle-même et serait d'une hauteur maximum de 0,75 m.

La CRMS n'émet pas d'objection sur cette intervention qui est conforme aux recommandations formulées par la DMS pour les devantures situées autour de la Bourse. ***Son avis est dès lors conforme favorable sur cet aspect de la demande.***

7. ST-AGATHA-BERCHEM (3.11) Sentier du Broeck – Abords du saule blanc inscrit sur**

(z.p. de la ferme "Pie Konijn" ***)

saule blanc inscrit sur
la liste de sauvegarde)

la liste de sauvegarde.

Aménagement d'un bassin d'orage avec cabanon technique.

Demande de B.D.U. – D.U. du 14/06, reçue le 15/06/16.

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

Le Saule blanc sis sentier du Broeck est inscrit sur la liste de sauvegarde par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 13.07.2006. La ferme Pie Konijn est classée comme monument par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10.10.2002. Le projet se situe dans la zone de protection de la ferme Pie Konijn et à proximité directe d'un saule blanc inscrit sur la liste de sauvegarde.

La demande concerne la réalisation d'un bassin d'orages (2000m³) sur une parcelle communale, ainsi que la pose de conduites en fouilles ouvertes, pour soulager le système d'égouttage en cas d'épisodes orageux. Le bassin lui-même serait enterré dans une parcelle actuellement occupée par un pré. Un édicule d'accès serait construit en surface. La majorité des conduites serait réalisée en voirie.

AVIS DE LA CRMS

Bien que l'étude d'incidence valide la nécessité de la construction d'un bassin d'orage dans ce secteur (rue de Grand-Bigard), ainsi que l'absence d'impact de cette construction sur la nappe (niveau, sens d'écoulement), la CRMS estime que la pertinence de sa construction est très peu motivée dans le dossier. Elle s'interroge en effet sur le bien-fondé et à l'efficacité réelle de l'intervention eu égard à son implantation (dans une partie haute du terrain) et sa capacité limitée (2000m³).

Toutefois, si la construction du bassin d'orage s'avère indispensable, *la CRMS ne s'y oppose pas mais formule les réserves suivantes :*

- La CRMS s'interroge sur la nécessité de prévoir un édicule en surface pour accéder au bassin. Elle préconise de *privilegier une trappe d'accès plutôt que cet édicule.* Ce type d'accès réduirait en effet l'impact de l'équipement dans le paysage urbain.

Au cas où une trappe ne pourrait être mise en œuvre, la CRMS demande au minimum de *revoir l'implantation de l'édicule :* il devrait être déplacé vers le nord et se rapprocher de la limite parcellaire, parallèlement à la rue pour le rendre moins visible de l'espace public.

Son aspect devra être le plus discret possible pour en limiter l'impact tant sur le saule et la ferme Pie Konijn que sur l'espace public. Au lieu d'essayer de le « camoufler » par des plantes grimpantes sur treillis, il convient de prévoir un parement soigné (en un matériau adéquat et durable).

- Il convient de maintenir une *plus grande distance entre le bassin d'orage et la clôture* (côté Selliers de Moranville) pour garder le niveau existant sur une largeur de 80cm/100cm avant le reprofilage du terrain vers l'accès souterrain.

- *La D.M.S. doit être associée au suivi du chantier* et, le cas échéant, on lui soumettra pour approbation, avant la réalisation des travaux correspondants, tout document et/ou élément nécessaire à la bonne réalisation des actes et travaux tels que les échantillons et essais, les résultats des sondages et analyses, des mesures aux piézomètres, accéléromètres et fissuromètres, les détails et fiches techniques, les relevés.

8. BRUSSEL (2.1199)**

(stationsgebouw en omliggende tuin)

Pachecolaan – Halte Brussel-Congres.

Compartimentering van de drie tunnelkokers.

Aanvraag van B.S.O. – D.S. van 14/06, ontvangen op 15/06/16.

De Commissie formuleert een eensluidend gunstig advies onder voorbehoud.

Het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 13 april 1995 schrijft als monument de Congreshalte, met inbegrip van de omringende tuin, gelegen Pachecolaan te Brussel op de bewaarlijst in. De ondergrondse perrons en trappenhallen van de Congreshalte vallen onder deze inschrijving op de bewaarlijst.

Het Congresstation maakt deel uit van de ondergrondse Noord-Zuid spoorwegverbinding in Brussel. De halte werd in 1948 ontworpen door architect Maxime Brunfaut en afgewerkt in 1953. Het station werd destijds aangelegd in functie van het Rijksadministratief Centrum en staat in nauw verband met het Centraal Station. Net als het Centraal Station, is de architectuur van deze halte een getuige van de internationale stijl van die tijd, gekarakteriseerd door het functionalisme.

De Noord- Zuidverbinding bestaat uit drie kokers van telkens twee sporen (dus zes sporen in totaal). Ter hoogte van het Station Congres bestaat reeds een scheidingswand tussen de kokers 1 en 2. Enkel sporen 5-6 worden regelmatig gebruikt.

De huidige aanvraag kadert in een breed investeringsprogramma die een verbeterde veiligheid en stiptheid van de exploitatie beogen en betreft de vervanging van de bovenleidingen, de vervanging van de seinrichting, de plaatsing van nieuwe kabelgoten met daarboven de evacuatiewegen voor passagiers, de vervanging van de elektrische kabels, de plaatsing van bewakingscamera's, de plaatsing van nieuwe verlichting en signalisatie voor evacuatie, de terbeschikkingstelling van lorries en kasten voor noodapparatuur, de verbetering van de watervoorziening (aantal en omvang van brandkranen), de verwezenlijking van nieuwe nooduitgangen en de vernieuwing van de ventilatie met de plaatsing van kokerwanden om een doeltreffende rookafvoer te verzekeren en de evacuatie te vergemakkelijken. Enkel dit laatste punt wordt beschreven en uiteengezet in deze aanvraag voor unieke vergunning.

BESCHRIJVING VAN DE WERKEN

De voorgestelde werken betreffen de volledige compartimentering van de tunnel van de Noord- Zuidverbinding ter hoogte van Station Congres, dus enkel tussen de kokers 2 en 3 aangezien er reeds een scheidingsmuur bestaat tussen de kokers 1 en 2. In de nissen van de kolommen die tussen de sporen gelegen zijn, wordt een dunne metselwerk wand voorzien die brandwerend is. De bestaande ritmering van de nissen wordt daarbij behouden, gezien de wanden zich dieper in de nissen bevinden. De wanden worden geschrant geplaatst, zodat er op regelmatige afstand vluchtniches zijn voor het onderhoudspersoneel. Om de drie nissen wordt er een schuifdeur als nooduitgang in het midden van de nis voorzien. Omwille van veiligheidsredenen wordt deze groen gekleurd.

Na een bezoek ter plekke, een voorafgaand principiële advies uitgebracht door de KCML tijdens de zitting van 23/09/2015 en een vergadering op 19/02/2016 in aanwezigheid van de ontwerper, de DML en de KCML werden verscheidene scenario's ontwikkeld: de scheidingsmuur geheel of gedeeltelijk beglazen, een sobere bekleding (cementerij) die nauw aansluit bij de bestaande scheidingsmuur, een interpretatie van de bestaande architectuur op de perrons (bekleding met rechthoekige crèmewitte tegels).

Er wordt niet geopteerd voor een glazen wand, in zijn geheel of deels beglaasd, omwille van het feit dat er geen sociale controle van één perron naar het andere nodig is (aangezien er slechts één eilandperron in de praktijk gebruikt wordt) en omwille van de hoge kostprijs en onderhoudskosten.

ADVIES VAN DE KCML

De KCML is geen voorstander om de nieuwe scheidingsmuur te bekleden met dezelfde crèmewitte betegeling als op het perron. Ze vraagt om de nieuwe scheidingsmuur op dezelfde wijze als de bestaande scheidingsmuur uit te voeren: de metselwerk wanden worden afgewerkt met een vlakke pleisterlaag, die in dezelfde midden grijze kleur wordt bepleisterd als het pleisterwerk boven de kolommen van het perron. Zo wordt ook aangetoond dat de scheidingsmuren geen deel uitmaken van het ontwerp van Brunfaut en er later aan toegevoegd zijn.

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

Nihil.

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

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

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 BRWO).

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 BRWO).

Nihil.

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

- | | |
|--|---|
| <p>9. KOEKELBERG (2.105)
(z.p. de l'école réalisée par l'architecte
H. Jacobs située, 35-37 rue
Herkoliers ***)</p> | <p>Rue Herkoliers, 39.
Transformation d'un immeuble de rapport, isolation extérieure des façades, renouvellement des menuiseries.
Demande de la Commune du 04/05, reçue le 23/05/16.</p> |
|--|---|

L'Assemblée formule les remarques et les observations suivantes.

Le bien concerné par la demande forme l'angle de la rue Herkoliers avec la rue Sainte-Anne et se situe dans la zone de protection de l'école classée, sise rue Herkoliers, 35-37 due à l'architecte Henri Jacobs.

Suite aux nombreux ponts thermiques et au problème de condensation apparus dans l'immeuble, le demandeur souhaite isoler les façades à rue. Il s'agirait d'un isolant extérieur posé entre la corniche du rez-de-chaussée commercial et celle de la toiture. Les châssis des étages seraient également remplacés par de nouveaux châssis en aluminium. A l'angle de la rue Herkoliers et de la rue de l'Eglise Sainte-Anne, l'immeuble présente un pan coupé orné d'une inscription « BOUCHERIE » (des années 40 ?) en référence au rez-de-chaussée commercial toujours présent. Cette inscription serait masquée par la couche d'isolation projetée. L'éventuelle installation d'un système de ventilation, pourtant recommandée dans ce type d'interventions, n'est pas documentée.

Les interventions projetées n'auront pas d'impact sur l'édifice classé et n'en modifierait peu le contexte. En raison de la fragilité du pan coupé qui est due à son exposition à l'angle des deux rues, sa couverture par un isolant et la disparition de l'enseigne existante semblent également justifiées. La demande n'appelle donc pas de remarques sur le plan patrimonial.

Toutefois, étant donné que le pan coupé constitue un élément significatif de l'immeuble et renforce sa présence dans le tissu urbain, il pourrait faire l'objet d'un traitement architectural afin de mettre en valeur la façade aveugle (p.e. léger relief, baies aveugles, etc.). *La CRMS suggère d'adapter le projet en ce sens.*

10. FOREST (2.15)
(à proximité directe du bâtiment administratif, classé pour façade, toitures et certaines parties intérieures ***)

Avenue Van Volxem, 366 à 374 – Site des anciennes brasseries Wielemans-Ceuppens.
Réalisation d'un complexe de logements, de commerces et de bureaux avec parking souterrain.
Demande de B.D.U. – D.U. du 01/06/16.

L'Assemblée formule les remarques et les observations suivantes.

La CRMS a émis d'importantes remarques et recommandations sur les aspects urbanistiques du projet et sur la procédure de permis adoptée, qui sont explicitées et motivées dans l'avis détaillé ci-dessous.

SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA CRMS

En raison du caractère atypique de cet ancien terrain industriel (en bordure du domaine ferroviaire) et du parti urbanistique adopté (urbanisation en ordre ouvert), la Commission demande de poursuivre l'étude de l'implantation et des gabarit des immeubles projetés en se fondant sur une évaluation urbanistique globale de différents aspects influant directement sur la qualité des espaces urbains et des logements :

- la gestion des vents;
- les aspects acoustiques (implantation entre zone ferroviaire et axe structurant);
- la question de l'ensoleillement et des ombres portées;
- la gestion des eaux et les problèmes d'affleurement de la nappe phréatique qui handicapent le site depuis toujours.

Cette évaluation devrait permettre l'évolution du projet compte tenu d'un triple objectif, à gérer de manière concertée dans le cadre d'une demande de permis unique :

- dégager des vues profondes depuis l'espace public vers le talus et l'espace ferroviaire qui constituent le véritable « horizon » du projet afin de l'inscrire dans un grand paysage ;
- intégrer la réflexion sur la reconversion et la remise en valeur de l'édifice classé au cœur même du projet puisqu'il en constitue naturellement le point focal ;
- lui concevoir un contexte permettant sa valorisation du point de vue de l'échelle des interventions et de leur impact ;
- lui prévoir une destination « publique » et une bonne interface avec l'avenue ;
- réétudier l'emprise des parkings de manière à préserver des entités conséquentes et continues de pleine terre, et concevoir une réelle valorisation paysagère de l'ensemble.

LE CONTEXTE DE LA DEMANDE

Le site concerné par la demande (Zir n°7 – Van Volxem) était jadis occupé par les anciennes brasseries Wielemans-Ceuppens dont plusieurs édifices proches situés avenue Van Volxem ont été protégés et remis en valeur ces dernières années :

- le bâtiment de l'architecte Adrien Blomme (le Wiels),
- l'ancienne salle de brassage,
- la salle des Machines (Brass).

Le même arrêté du Gouvernement (AG du 20.07.1993) classe aussi certaines parties (façades à rue et latérales, toiture, salle de réception du rez-de-chaussée — y compris le mobilier immeuble par destination) de l'ancien immeuble de bureau de la brasserie, sis 366-368 avenue Van Volxem, baptisé Le Métropole dans la demande de PU.

Ce bâtiment se trouve au milieu de l'alignement du terrain faisant l'objet de la présente demande de permis et, par conséquent, au centre du nouvel aménagement proposé.

Cet immeuble a été construit en 1893, lorsque la brasserie Wielemans-Ceuppens était à son apogée, pour accueillir les bureaux et la direction de l'entreprise. Il récupérait et remettait en valeur des éléments de la monumentale façade néoclassique de l'ancien siège de la Caisse Générale d'Epargne et de Retraite (construite en 1872-1876 par l'architecte Trappeniers) située place des Augustins (future place de Brouckère), rachetée par les brasseurs en 1892 en vue de construire l'hôtel Métropole et démontée pour être récupérée en raison de son intérêt architectural. *L'ancien immeuble de bureau de la brasserie se présente donc non seulement comme un bâtiment significatif des ambitions de l'industrie bruxelloise au tournant du XXe siècle mais aussi comme un des premiers édifices à avoir « recyclé » une façade exceptionnelle — sur l'exemple du Temple des Augustins jadis situé place de Brouckère, en face du Métropole, démonté à la même époque et remonté dans l'axe de la rue du Bailli à Ixelles. Cet immeuble témoigne en cela de l'intérêt d'une famille d'industriels bruxellois pour le patrimoine urbain : en dehors de la brasserie, elle a en effet laissé dans la capitale plusieurs autres immeubles aujourd'hui classés : hôtel Métropole (place de Brouckère), le cinéma Métropole (rue Neuve), la taverne Aux Armes des Brasseurs (boulevard Anspach) et hôtel Wielemans (rue Defacqz).*

En dépit de son intérêt et de son état préoccupant, cet édifice remarquable, situé à front de l'avenue Van Volxem et au milieu du site faisant l'objet du présent dossier, a été extrait de la présente demande de permis d'urbanisme afin que celle-ci ne soit pas traitée selon la procédure du « permis unique » appliquée lorsqu'un bien comprend un élément classé. Or, par son expression néoclassique très appuyée, l'ancien immeuble de la direction constituera de facto le point focal de tout projet d'aménagement de ce site. Comme l'explique la notice

explicative de la demande, il a d'ailleurs conditionné la réflexion des auteurs à propos des caractéristiques urbanistiques et architecturales des nouveaux bâtiments à construire de part et d'autre, à l'alignement de l'avenue (voir notice, p. 61). *Par conséquent, cette manière d'éviter la procédure du permis unique à propos d'un terrain enveloppant complètement le bâtiment protégé est particulièrement non justifiée et non pertinente.* Comme le nombre d'emplacements de parking limité sous le seuil nécessitant une étude d'incidence, elle apparaît comme une manière de faciliter une opération immobilière privée extrêmement rentable, sans prise en compte globale de la complexité du contexte et sans contrepartie pour le patrimoine protégé qui en occupe pourtant l'emplacement le plus en vue. Aucune mesure de conservation ni de remise en valeur n'est donc envisagée pour l'ancien immeuble de la Direction des brasseries Wielemans laissé à l'abandon depuis plus de 20 ans alors qu'il apparaît comme l'unique témoin de l'ancienne fonction industrielle du site. Lors de la dernière visite que la CRMS y avait effectuée en 2008, dans le cadre d'un projet de réaffectation peu judicieux, le bâtiment était dans un état de délabrement avancé et les toiles marouflées qui ornaient la salle de réception étaient pratiquement perdues. La Commission avait donc demandé de remédier à cet état de manière urgente (voir avis rendu en séance du 23 janvier 2008, réf. AVL/KD/FRT-2.15/s.427) – ce qui n'a pas été suivi d'effets. Il est à noter que, à cette époque, c'est sous forme d'une demande de permis unique que le réaménagement de l'entièreté du site avait été traité, conformément au prescrit du CoBAT. Or, la principale différence existant entre ces deux projets est la plus-value beaucoup plus importante qui résulterait de la nouvelle demande (aujourd'hui : 11 immeubles neufs de 7 à 9 niveaux, totalisant 229 logements, 178 emplacements de parking, des commerces, des bureaux, et un équipement. En 2008 : 6 petits immeubles de bureaux et un horéca dans l'immeuble de la direction). *Par conséquent et en toute logique, la CRMS demande que la présente demande soit traitée selon la même procédure que celle adoptée alors.* Elle demande aussi une nouvelle visite de ce bâtiment en compagnie des auteurs de projet et de la DMS en vue de lister les travaux de conservation à y entreprendre de manière prioritaire.

LE PROJET

Le site occupe un vaste emplacement situé sur la rive concave (donc la plus visible) de l'avenue Van Volxem, entre celle-ci et la ligne de chemin de fer, en face d'un front bâti continu composé principalement de maisons de rapport du début du XXe siècle. Le projet nécessite la démolition d'un immeuble supplémentaire, situé à la limite droite de l'alignement sur l'avenue Van Volxem. Le terrain est situé en ZICHEE et en bordure d'un espace structurant, à proximité du Wiels qui se situe à la rencontre de deux voies importantes : l'avenue Van Volxem (30 m de large) et la Grande Ceinture (représentée ici par l'avenue Wielemans-Ceuppens et l'avenue du Pont de Luttre ; 30 m de large) où une ligne de tram serait envisagée à terme (carte 3, projet de PRDD 2013). Par conséquent, le projet justifierait que le terminus du tram 7 actuellement (prévu par la STIB sous le parc de Forest) soit reporté à l'avenue du Pont de Luttre (avant sa prolongation vers l'ouest du canal) afin de desservir correctement les activités culturelles développées aux abords du Wiels ainsi que le nouvel ensemble prévu.

Un schéma directeur a été élaboré, qui sert de base à l'intervention de différents bureaux d'architectes sur le site. Il tient compte de la nécessité de reconstruire à l'alignement – ce qui est positif – et de l'échelle des différents immeubles de l'ancienne brasserie Wielemans qui ponctuent encore ce front de l'avenue. Ainsi, le bâti prévu à l'alignement ne dépasserait pas la hauteur de l'ancienne salle de brassage et le raccord avec les bâtiments existants se ferait par des constructions plus basses (bâtiment D et bâtiment IK dont le gabarit correspond à celui de l'immeuble à démolir en bordure du site) tandis que les 6 immeubles prévus en second rang, le long du chemin de fer, auraient le gabarit du Wiels (9 niveaux) et seraient conçus sous forme de « tourettes ». Un espace libre est prévu de part et d'autre de l'ancien immeuble de la direction (Le Métropole, extrait du projet). Les espaces compris entre celui-ci et les bâtiments E à gauche et IK à droite seraient traités à l'aide de grilles en recul, de même que l'espace compris entre les bâtiments D et E. Les aménagements prévus à front de l'avenue sont peu précis, de même que le traitement des abords des immeubles qui est plus que schématique et se limite essentiellement à un aménagement sur dalle puisque le parking souterrain couvre quasiment tout le site. Le schéma directeur détermine également les règles de concordance architecturales des différents immeubles (pages 18/75 de la note explicative), autorisant une certaine cohérence entre les interventions des différents bureaux d'études à front de l'avenue et plus de liberté pour les « tourettes ».

Pour mémoire, une ancienne partie du site de la brasserie, située au-delà du chemin de fer, serait occupée par un équipement de proximité : « Diversity », qui constitue le phare du contrat de quartier « Primeurs / Pont de Luttre » et se trouve séparé de l'immeuble classé par un tunnel de raccordement ferroviaire désaffecté.

AVIS DE LA CRMS SUR LA DEMANDE DE PERMIS

La CRMS émet plusieurs observations importantes sur le paysage urbain ainsi que sur l'implantation des immeubles plutôt que sur le détail de l'architecture. Elle recommande également d'inclure le bâtiment classé situé au milieu du site dans le projet global de réaménagement du site et d'appliquer à l'ensemble la procédure de permis unique, conformément au prescrit du CoBAT.

Le parti général a été de concevoir des « tourettes » le long du chemin de fer, disposées en quinconce par rapport aux immeubles plus bas implantés à front de l'avenue Van Volxem. Ce parti présente plusieurs inconvénients qui risquent de ne favoriser ni la convivialité de l'ensemble, ni la mise en valeur du bâtiment protégé.

1. L'élévation « Façade avant – avenue Van Volxem » donne une idée du paysage « bouché » qui résulterait du parti de l'implantation en quinconce qui a été adopté. A une exception près, aucune vue profonde n'est aménagée vers le talus du chemin de fer qui participe du maillage vert de la Région, ni aucune échappée vers le domaine ferroviaire non construit dont le vaste espace devrait être valorisé visuellement comme une occasion unique de ménager des respirations dans la ville dense.
2. Selon la notice explicative, le parti de concevoir des immeubles plus étroits que profonds résulte de la volonté de ne pas orienter trop de vues droites vers l'espace ferroviaire. On ne comprend pas cette explication car cette vue n'a rien de pénalisant, au contraire. Mais on observe que l'option adoptée permet la multiplication des immeubles élevés (6 immeubles en second rang) et limite la vue de la majorité des appartements aux immeubles élevés situés en vis-à-vis direct.
3. Les auteurs ont tenté de résoudre le problème des vues en jouant sur l'implantation alternée (par reculs et avancées) des immeubles de second rang. Toutefois, là où les « tourettes » s'avancent vers les immeubles de premier rang, la promiscuité des vis-à-vis oblige la réalisation de façades très fermées, en grande partie aveugles (immeubles B, C, G, par exemple). Or, ce sont précisément ces façades que l'on apercevra entre les vides des immeubles de l'avenue Van Volxem, ce qui accentuera encore le côté « fermé » de l'ensemble.
4. On ne comprend pas pourquoi ce parti d'implantation se poursuit « comme si de rien n'était » au droit du bâtiment classé (avec les bâtiments F et G). L'immeuble F, dont la façade avant présente en outre des porte-à-faux aux étages supérieurs, est le plus rapproché de tous alors que le bâtiment protégé présente un gabarit bas. En outre, pour être utilisable, cet édifice devra nécessairement recevoir un nouveau traitement et être agrandi du côté arrière (la façade arrière est un vaste mur aveugle d'arrachement). Par conséquent, la Commission se demande si un immeuble de gabarit limité, implanté parallèlement aux voies et en recul par rapport à l'immeuble classé ne serait pas une formule favorisant une scénographie plus judicieuse.
5. Les immeubles IKH, prévus à l'extrémité nord du site (nettement plus étroite) présentent une implantation particulièrement dense, sur cour fermée, dont on ne comprend pas la raison d'être sur un terrain aussi vaste.
6. Le parti paysager est réduits à sa plus simple expression alors que la notice explicative parle de « tourettes dans un parc » (p. 15) : une dalle de parking recouvre la quasi totalité du site (on est loin des 50% de surface perméable). Cette dalle serait couverte de 78 cm de terre seulement – ce qui ne peut garantir le développement d'aménagements plantés influant sur les microclimats urbains ni un volume végétal digne de ce nom.

Par conséquent, la Commission suggère de poursuivre l'étude du nombre, de l'implantation et du gabarit des immeubles, en se fondant sur une évaluation urbanistique globale de différents aspects influant directement sur la qualité des espaces urbains et des logements. Ces aspects, généralement trop peu ou pas abordés dans le projet jusqu'ici, sont essentiels au vu de la situation très particulière de cet ancien terrain industriel qui sera urbanisé en ordre ouvert.

Il s'agit de :

- la gestion des vents, en particulier autour des « tourettes » et à proximité « espaces verts » dans un terrain atypique de la ville, ouvert sur l'espace ferroviaire ;
- les aspects acoustiques inhérents à une implantation en ordre ouvert entre zone ferroviaire et axe structurant fortement emprunté par la circulation;
- la question de l'ensoleillement et des ombres portées des bâtiments les uns sur les autres en fonction des gabarits, son influence sur la valeur d'usage qui en découle pour les aménagements développés sur le site (par exemple, la Rambla, les bosquets, ...);
- la gestion des eaux : les bassins d'orage prévus le long des trottoirs ainsi que le rejet des eaux (toitures et abords) dans une noue s'étendant sur toute la longueur du site côté chemin de fer devraient être détaillés et motivés, en tenant compte également des problèmes d'affleurement de la nappe phréatique qui handicapent le site depuis toujours.

L'évaluation de ces différents aspects urbanistiques devrait permettre l'évolution du projet compte tenu d'un triple objectif (à gérer de manière concertée dans le cadre d'une demande de permis unique) :

- Dégager des vues profondes depuis l'espace public (c'est-à-dire depuis la courbe concave de l'avenue Van Volxem) vers le talus et vers l'espace ferroviaire qui constituent le véritable « horizon » du projet. Ces échappées assureront une meilleure visibilité du projet dans la ville et l'inséreront dans un grand paysage, lui permettant de prendre toute sa valeur.
- Intégrer la réflexion sur la reconversion de l'édifice protégé au cœur même du projet puisqu'il en constitue naturellement le point focal :
 - o lui concevoir un contexte permettant sa valorisation du point de vue de l'échelle des interventions et de leur impact (il doit demeurer un élément remarquable de la composition, sans devoir disputer la prééminence aux immeubles proches). L'étude de la nouvelle façade latérale de droite et de l'extension éventuelle du bâtiment en façade arrière feront donc partie de la réflexion dès l'abord.
 - o lui prévoir une destination « publique » et une bonne interface avec l'avenue.

- Réétudier l'emprise des parkings de manière à préserver des entités conséquentes et continues de pleine terre, et concevoir une réelle valorisation paysagère de l'ensemble compte tenu du contexte (mise en valeur de l'eau ?) ainsi que des vues et perspectives à privilégier. Un plan des plantations et des clôtures devra préciser la demande.

Par ailleurs (et de manière accessoire), il serait judicieux de préciser ou rechercher de quelle manière le tunnel de raccordement ferroviaire pourrait (ou non ?) contribuer à la connectivité du site par rapport à l'équipement de proximité « Divercity » prévu dans le contrat de quartier « Primeur / Pont de Luttre ».

Enfin, le demandeur serait avisé de prendre contact avec Bruxelles-Mobilité et la STIB dans l'objectif d'étudier l'opportunité de prolonger la ligne du tram 7 jusqu'au Wiels - plutôt que de l'arrêter sous le parc de Forest comme étudié actuellement.

11. AUDERGHEM (2.19b)
(glacières situées en sous-sol
classées pour totalité ***)

**Bd Général. Jacques / bd du Triomphe, 1-19 /
chaussée de Wavre, 1013-1045 – Site des Glacières.**
**Réalisation d'un complexe de logements et de commerces avec
parkings souterrains.**

Demande de B.D.U. – D.U. du 30/05, reçue le 01/06/16.

L'Assemblée formule les remarques et les observations suivantes.

La demande porte sur un vaste projet de construction d'immeubles résidentiels sur le terrain situé entre les boulevards Général Jacques et du Triomphe ainsi que la chaussée de Wavre et comprenant, en sous-sol, les anciennes Glacières royales, classées comme monument.

Pour mémoire, la CRMS a déjà examiné plusieurs projets de construction sur ce terrain (avis du 17/12/2008 et 18/7/2012) pour lesquels des permis uniques ont été délivrés (le 30/11/2009 et le 13/06/2013) mais qui n'ont pas été mis en œuvre, hormis les démolitions. Les projets précédents portaient sur la construction de nouveaux immeubles ainsi que sur l'intégration, dans le projet, des glacières classées. Or, la demande actuelle ne porte pas sur ce dernier aspect : les glacières ainsi que les aménagements qui y sont liés sont indiqués comme étant « hors périmètre de la demande ».

La Commission formule les remarques suivantes sur la demande :

IMPACT DU PROJET SUR LES GLACIÈRES PROTÉGÉES

Il est regrettable que la partie du projet relative aux anciennes glacières ait été retirée de la demande qui n'est, dès lors, plus traitée comme une demande de permis unique. En effet, l'avenir des glacières demeure conditionné par le projet et on ne comprend pas la logique d'un tel choix par rapport aux demandes précédentes. La CRMS demande, dès lors, pour que soient pris en compte dans la présente demande tous les aspects qui sont liés au fonctionnement des glacières ainsi qu'à leur bon comportement dans le temps. Dans ce cadre, il convient de préciser dans la « Note préparatoire à l'étude d'incidences - Propositions relatives au contenu du cahier des charges de l'étude d'incidence » et notamment dans le point 3.5.3. que *l'étude d'incidence doit comprendre un volet sur la conservation des glacières* : les mesures qui étaient à ce sujet prévues dans le cadre des permis octroyés antérieurement, ainsi que les conditions qui y étaient liées, doivent être énumérées dans ce point pour que l'étude d'incidence évalue si le présent projet y répond de manière adéquate.

Dans ce cadre, la CRMS demande de prendre en compte les points suivants :

- *les distances entre les nouvelles constructions souterraines et les parois des glacières doivent être au minimum identiques à celles du projet précédent.* Les études de stabilité menées dans le cadre des projets précédents confirmaient que la construction à 2,5 m de la paroi verticale des glacières était possible sans mettre en péril la stabilité des glacières moyennant la prise en compte de critères très stricts de mise en œuvre. Ceux-ci consistent en la création d'une enceinte fermée autour des glacières afin de « pouvoir compter sur un effet silo sur toutes les parois ». Les pieux, forés sans vibration (à l'abri d'un tube de forage récupéré) doivent, en outre, être suffisamment profonds (ca. 7 m plus bas que le niveau de sol des glacières) afin de pouvoir s'appuyer sur le sol à un niveau inférieur aux glacières. Ces conditions de mise en œuvre doivent aussi être respectées lors de la réalisation du présent projet.

- Le projet prévoit l'aménagement d'une rue (voirie privée) au-dessus des glacières, reliant le boulevard du Triomphe à la chaussée de Wavre. *Cet aménagement doit comprendre le placement d'une couche intermédiaire entre les voûtes des glacières et le revêtement de la rue pour d'absorber les vibrations* (couche de terre ou de sable). Les détails de ce complexe doivent être fournis.

- Le plan du rez-de-chaussée montre que les bouches d'aération qui ventilent les glacières n'ont pas été intégrées dans l'aménagement de la nouvelle rue. *Or, cette ventilation est essentielle pour leur bonne conservation. Il convient, dès lors, d'intégrer, dans l'aménagement de la rue, les trappes d'aération des glacières et de préciser comment ces dispositifs seront actionnés* (pour mémoire, le projet précédent prévoyait de dédoubler les trappes de ventilation existantes dans la nouvelle dalle située au-dessus des Glacières. Ces nouveaux dispositifs étaient fermés par des coupoles en plexiglas et surmontés de « sculptures topiaires). En tout état de cause, la ventilation naturelle des Glacières doit être garantie.

- Les projets précédents prévoyaient la *création d'une sortie de secours pour les Glacières*, au niveau -3 (aboutissant dans le parking souterrain du nouveau complexe). Cette sortie de secours est essentielle pour le fonctionnement des glacières (par ex. accueil de groupes et visites guidés). Elle doit donc également être prévue dans le cadre du présent projet. L'aménagement de cette sortie de secours doit, en outre, respecter une condition imposée préalablement, à savoir : *ne pas ancrer le sas de la nouvelle sortie de secours dans les parois des glacières, mais prévoir un joint souple et réversible et entre les deux constructions*. Les détails d'exécution et les plans de stabilité relatifs à cet aménagement devront également être soumis.

En outre, la Commission attire l'attention sur les autres réserves formulées dans ses avis précédent, qui doivent également être prises en compte dans le cadre de la présente demande. Elle joint en annexe du présent avis, une copie des deux derniers avis conformes qu'elle a formulés à ce sujet.

- Un contrôle strict du chantier, en y associant la DMS, doit être prévu afin de pouvoir détecter le moindre problème dans les glacières en temps utiles. Un suivi minutieux du comportement des glacières après la construction, sur une durée suffisamment longue, doit également être prévu.

- Les plans des étançonnements de la première glacière (côté chaussée de Wavre) doivent être fournis. Il s'agira d'un étançonnement « passif » n'induisant aucun effort dans les voûtes. Durant les travaux, un monitoring permanent doit permettre de détecter toute mise en charge ou déformation éventuelle des glacières. Si des efforts apparaissent, les précautions nécessaires seraient prises lors du retrait de cet étançonnement et de commun accord avec la D.M.S.

- Les plans de stabilité montrant l'implantation exacte du rideau de pieux ainsi que les coupes indiquant les pieux avec la profondeur nécessaire selon les indications du bureau de stabilité seront fournis à la DMS ainsi qu'un plan des phases de terrassements et d'étançonnements.

- L'aménagement de l'entrée aux glacières et des espaces destinés à accueillir le public sera précisé et un accueil approprié au monument sera assuré. A ce sujet, le nouveau projet a-t-il fait l'objet d'un échange de vues ou d'un accord avec le propriétaire des glacières (la VUB) ?

LE PROJET

Le projet prévoit la construction d'un ensemble comprenant 275 logements (22 850 m²), 239 unités de logements d'étudiants (8 354 m²), 3 348 m² de « grands commerces spécialisés », 997 m² de commerces de proximité, 430 m² d'équipement d'intérêt collectif et 380 emplacements de parking (parking souterrain de 3 niveaux). Les immeubles présentent un gabarit de R+4 ou R+5 le long du boulevard du Triomphe et de la chaussée de Wavre et de R+7 le long du boulevard Général Jaques. A l'angle du boulevard Général Jacques et de la chaussée de Wavre, une tour de R+18 serait érigée.

Sans se prononcer sur le traitement architectural de l'ensemble à proprement parler, la CRMS soulève les remarques et observations suivantes à propos des gabarits:

- la construction d'une tour de R+18 devrait faire l'objet d'une étude paysagère plus approfondie avant d'être entérinée par un permis d'urbanisme. *Cette analyse paysagère devrait permettre d'évaluer la pertinence à courte et longue distances de l'implantation d'une tour à cet endroit, avec une éventuelle adaptation de sa hauteur et de sa silhouette à la clé.*

- *Le gabarit des immeubles prévus le long de la chaussée de Wavre et qui se situent en face de l'ancien Arsenal du Charroi devrait être revu à la baisse de manière à mieux dialoguer avec celui de ce bâti historique, ce qui induit la suppression d'au minimum 2 niveaux. Les superficies perdues pourraient éventuellement être compensées ailleurs (éventuellement dans la « tour », si l'étude paysagère confirme la pertinence d'un immeuble élevé à cet endroit).*

12. WOLUWE-ST-PIERRE (2.199) Rue Kelle, 146.

(avant 1932 / à proximité du parc des Sources ***)

Transformation, rénovation et extension d'une construction située en intérieur d'îlot

Demande de la Commune du 25/05, reçue le 26/05/16.

L'Assemblée rend un avis favorable sous réserve.

La demande concerne une construction quatre façades de type rural en intérieur d'îlot, qui date visiblement d'avant 1932 et qui est dans un état d'abandon avancé depuis longtemps. Le bien se situe à proximité du parc des Sources classé et est accessible par une servitude de passage entre les n° 136 et 144.

Le projet consiste à rénover entièrement, isoler, transformer et étendre la construction pour lui fournir le confort nécessaire à une famille avec quatre enfants.

Le volume initial serait préservé, ses parois seraient élargies vers l'extérieur pour la mise en œuvre d'une isolation avec une finition en crépi de ton clair. La toiture serait refaite et le faîte relevé de 30cm.

Le niveau jardin serait étendu avec une annexe d'un seul niveau à toit plat.

De nouvelles menuiseries extérieures en bois de teinte gris clair avec double vitrage et grilles de prise d'air complèteraient la rénovation.

La CRMS remarque que le projet dénature totalement le caractère rural du bien mais qu'il permet d'assainir un bien à l'état d'abandon avancé et d'en faire une habitation répondant aux exigences actuelles d'habitabilité. Elle

constate par ailleurs que le bien est peu visible à partir du site classé et du chemin de fer désaffecté (Bruxelles – Tervueren). La CRMS demande que les prescriptions urbanistiques soient strictement respectées.

13. ANDERLECHT (2.240)

(en face du site de
l'Ecole vétérinaire ***)

**Rues du Docteur Kuborn / des Deux Gares / des Marchandises.
Réalisation d'un complexe de logements et de commerces avec
parkings souterrains.**

Demande de B.D.U. – D.U. du 13/06, reçue le 14/06/16.

L'Assemblée formule les remarques et les observations suivantes.

La demande porte sur la construction d'un ensemble de logements ainsi qu'un parking souterrain dans l'îlot triangulaire compris entre les rues des Deux Gares, Kuborn et des Marchandises, limitrophe du site classé de l'ancienne Ecole vétérinaire. Le terrain est également et situé en ZICHEE au PRAS et contigu à un espace structurant.

Lors de sa séance du 20 avril 2016, la CRMS avait émis un avis sur le projet de lotissement des terrains compris entre les rues des Deux Gares, de Marchandises et des Goujons. Cet îlot, tout comme celui concerné par la présente demande, est compris dans le Masterplan du projet Citygate I, sur lequel la CRMS s'est également prononcé dans son avis du 20/4/2016.

Le projet Citygate I porte sur trois îlots pour un total de 42.103 m² dont 32.888 m² de logements conventionnés. La partie « Kuborn » (16.000m² hors sol) qui nous occupe ici porte sur la construction de 4 immeubles comprenant au total 118 logements ainsi qu'un parking souterrain pour 96 emplacements. Au rez-de-chaussée des immeubles longeant la rue des Deux Gares, des commerces sont prévues. Leur gabarit varie entre R+4 (rue Kuborn et rue des Marchandises), R+6 (rue des Deux Gares) et R+12 (angle rue des Marchandises et rue des Deux gares). Ce dernier volume élevé est situé à l'endroit où l'axe structurant qui longe le site passe de 40 à 20 m.

De manière générale, la CRMS souscrit aux grandes lignes du projet et encourage la construction de nouveaux immeubles de logements dans cette partie de la commune d'Anderlecht. Dans ce cadre, elle réitère cependant la remarque qu'elle avait effectuée sur la construction d'un immeuble élevé à cet endroit. En effet, dans ce contexte d'îlots renouvelés et d'espaces publics rendus plus urbains, *un immeuble (R+12) correspondant à la taille minimale d'un immeuble de grande hauteur (tel que défini dans l'étude BUUR de 2012: « Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des bâtiments élevés ») pourrait poser question.*

Cette « tour » s'inscrit dans la perspective finale du boulevard Industriel, à l'endroit où les aménagements passent à des voiries de caractère plus urbain. S'il ne se trouve pas dans la perspective du boulevard de la Révision qui commande l'aménagement symétrique de l'ancienne Ecole Vétérinaire l'immeuble sera en revanche bien présent dans les vues et perspectives depuis le site sauvegardé et, plus généralement, dans le tissu urbain.

Par conséquent, avant d'être entériné par un permis d'urbanisme, l'immeuble R+12 devrait faire l'objet d'une analyse paysagère approfondie pour en vérifier sa pertinence à courte et longue distances, avec une éventuelle adaptation de sa hauteur et de sa silhouette à la clé.

La CRMS demande, dès lors, à l'autorité délivrant le permis d'imposer au demandeur d'introduire *un complément d'étude en matière d'analyse paysagère.*

En ce qui concerne le parti architectural, et sans se prononcer sur l'esthétique des nouveaux immeubles, la CRMS estime que la *configuration du rez-de-chaussée du bâtiment B mérite d'être améliorée de manière à créer une meilleure interface avec la rue des Marchandises.* En effet, la façade du bâtiment B qui longe la rue des Marchandises sur environ 50 m de longueur ne présente aucune entrée sur la rue. Le bâtiment serait distribué par un système de coursives en façade arrière, accessible depuis le noyau de circulation de l'immeuble de la rue Kuborn. Ce parti est fortement découragé, notamment en raison du manque d'interaction avec la rue et de tous les problèmes de sécurité qui peuvent en découler (manque de contrôle social). La Commission préconise, dès lors, de réétudier cet aspect et de *prévoir au minimum une entrée à rue, bien lisible, par immeuble.*

Enfin, la Commission estime que les propositions d'aménagement de l'espace non-construit sont très peu convaincantes. Il s'agirait, en effet, d'espaces fort morcelés dont la valeur d'usage pose question, outre le fait que leur entretien serait problématique. La CRMS plaide pour l'aménagement d'un espace vert lisible, continu et structuré, s'intégrant davantage dans son contexte et conçu en rapport avec le tissu urbain dans lequel il s'inscrit. Au vu de la densité du projet, il conviendrait également de limiter au maximum la minéralisation des espaces non-construits.

14. UCCLÉ (2.143)
(jouxant le site classé du
chemin du Crabbegat ***)

Avenue Paul Stroobant, 44 – Tennis club de l’Observatoire.
Transformation et extension en complexe sportif.
Demande de B.D.U. – D.U. du 06/06/16.

L’Assemblée rend un avis défavorable.

Le périmètre d’intervention est délimité par le chemin classé du Crabbegat ainsi que par l’avenue Stroobant dont la partie basse est comprise dans le site classé du parc du Wolvendael. Le terrain est inscrit en ZICHEE au PRAS ainsi qu’en zone verte de sport ou de loisirs en plein air.

SYNTHÈSE DE L’AVIS

La CRMS s’interroge sur la pertinence du parti même du projet qui consiste à transformer un club de tennis de taille moyenne en centre de sports et de wellness dont le développement modifierait radicalement l’aspect et la configuration de ce lieu exceptionnel entouré de sites protégés.

Sur le plan patrimonial, le projet présente des garanties insuffisantes pour la bonne conservation des deux sites classés qui le jouxtent. Les aspects liés au régime hydrique, à la stabilité, au relief ainsi qu’aux plantations sont insuffisamment documentés. Les retombées de cette opération ne semblent pas complètement maîtrisées.

La Commission préconise de revoir le programme à la baisse et de réorienter le projet en fonction d’un meilleur équilibre avec son contexte patrimonial et urbanistique, se fondant sur une connaissance plus précise des lieux et sur des études préalables complètes relatives aux enjeux patrimoniaux et urbanistiques.

Dans l’état actuel du projet, elle rend un avis défavorable sur la demande.

LA DEMANDE

L’origine du Club de Tennis de l’Observatoire (TCO) remonte aux années 1920. Le chalet date de la même époque ; il a subi des transformations lourdes vers 2010. Le site présente une forte déclivité depuis l’avenue Paul Stroobant vers le fond de la parcelle ainsi que depuis l’avenue vers le Crabbegat. Il jouit d’une situation particulièrement privilégiée dans un cadre vert exceptionnel.

La demande vise un accroissement très important des constructions du club qui serait transformé en centre de sport et de wellness (1000 membres). Elle porte sur :

- × l’extension des équipements sportifs sur deux niveaux souterrains (terrains de tennis couverts, salles de cours, infrastructures wellness) ;
- × la création de 69 emplacements de parking au sud du chalet (aux niveaux -1 et -2) ; le parking serait recouvert d’un jardin suspendu, intégrant la rampe d’accès pour véhicules, l’accès au parking pour piétons, les « tribunes » du terrain de tennis sud ainsi qu’un potager lié au restaurant ;
- × la construction d’un bâtiment d’accueil à l’entrée du site pour assurer la liaison vers les infrastructures souterraines ;
- × le déplacement et le réaménagement de la zone d’accès donnant dans l’avenue Stroobant ainsi que la création, à droite de l’entrée, d’un espace logistique (zone de déchets, de livraison, etc.) ;
- × la réalisation d’une piscine à ciel ouvert attenante au chalet, en remplacement des terrains de tennis existants (piscine chauffée ouverte pendant toute l’année) ;
- × la réorganisation des terrains de tennis (création de 6 terrains extérieurs et de 2 terrains enterrés) ;
- × l’aménagement d’un practice de golf au centre du site et d’une zone de pétanque située à l’est ;
- × l’abattage de 23 arbres et le réaménagement paysager du site ;
- × la création d’un accès pour l’entretien des terrains de tennis en fond de parcelle.

AVIS DE LA CRMS

En sa séance du 23 octobre 2013, la CRMS avait examiné un projet d’extension du TCO assez similaire. Elle avait déjà pu constater que le programme était trop lourd et inadapté à la configuration du site.

A la différence des plans de 2013, le projet actuel prévoit de développer les nouveaux équipements presque entièrement en sous-sol. Bien que cette nouvelle option prétende à une meilleure intégration des installations dans leur environnement, elle augmente de manière significative l’impact des futurs équipements sur le terrain et sur les sites classés attenants, et cela tant en phase de chantier que de fonctionnement. Sur le plan urbanistique, cette opération impliquerait le bouleversement total des caractéristiques de l’avenue Stroobant et des quartiers résidentiels situés à proximité (chantier, trafic et accessibilité, réseau d’égouts, etc.).

La CRMS ne peut souscrire à cette évolution et rend un avis défavorable sur le projet.

Celui-ci présente des garanties insuffisantes pour la bonne conservation des deux sites classés qui le jouxtent. Sur le plan patrimonial et urbanistique, les retombées de cette opération ne semblent pas maîtrisées. La Commission préconise de revoir le programme à la baisse et de réorienter le projet en fonction d’un meilleur équilibre avec son contexte patrimonial et urbanistique, reposant sur une connaissance plus précise lieux.

1) La CRMS s’interroge sur la pertinence du programme qui consiste à transformer un club de tennis de taille moyenne en centre de sports et de wellness accueillant jusqu’à 1000 membres. Situé à l’articulation du parc de Wolvendael et des quartiers résidentiels d’Uccle, la zone comprise entre le chemin du Crabbegat et l’avenue Stroobant appartient aux derniers vestiges ruraux de la Commune. Si le lieu peut accueillir un petit club sportif (qui a néanmoins causé des dégâts au chemin du Crabbegat), l’implantation d’un équipement de grand envergure tel qu’envisagé serait totalement inadaptée à la nature et à l’échelle du site. Les retombées négatives de cette

opération ne semblent pas maîtrisées jusqu'à présent. Sur le plan patrimonial et urbanistique la présente demande n'offre pas toutes les garanties requises à la bonne conservation des deux sites classés ni à la préservation des quartiers résidentiels voisins.

2) Le dossier soumis à l'avis de la CRMS est fort succinct. Il est assorti de plans A3 fragmentés, ce qui complique fort la lecture du projet.

Le Rapport d'Incidences environnementales (RIE daté de mars 2016) fournit des renseignements utiles. Mais l'impact d'un projet aussi ambitieux sur des sites aussi fragiles que le quartier du Crabbegat mériterait des recherches plus approfondies, menées sous forme d'une Etude d'Incidence réalisée en bonne et due forme, destinée à évaluer tous les effets du projet à court, moyen et long termes.

Si un projet d'extension devait être autorisé il devrait de toute façon se fonder sur une connaissance plus précise des lieux et du contexte, et être documenté par des plans précis et détaillés : le dossier devrait donc être accompagné d'une étude d'incidences ou d'une étude d'impact approfondie, des cartes des reliefs existant et projeté, des données précises sur le régime hydrique ainsi que sur les plantations.

1/ Régime des eaux

Les eaux usées seraient déversées dans le futur réseau d'égout prévu sous l'avenue Stroobant (travaux planifiés en juillet 2016 ?). Au vu des dénivelés importants du site, ceci impliquera l'installation d'une pompe de relevage pour se raccorder au nouveau réseau.

Les eaux pluviales ainsi que celles récupérées au niveau des drains seraient récoltées dans une citerne pour être réutilisées sur le site. Le trop-plein de la citerne serait déversé dans un nouveau bassin de dispersion installé sous les terrains de tennis localisés au nord-est du site d'où les eaux percoleraient dans le sol (citerne de 7.500 L, bassin de 164 m³). En cas de précipitations exceptionnelles, le trop-plein du bassin serait déversé dans le Crabbegat. La capacité du bassin de dispersion a été calculée en fonction de pluies décennales de 33L par m² de zones perméables (en projection horizontale).

Le RIE mentionne à ce sujet:

- « Réduction la perméabilité de l'ensemble du site » ;
- « Modification de l'écoulement des eaux à cause des 'boîtes de béton' nouvellement construites, impossibilité de se prononcer sur leur impact réel » ;
- « Tout raccord au Crabbegat devra faire l'objet d'une demande spécifique puisque ce dernier est classé » ;
- « Lors des pics de fréquentation, le projet pourrait engendrer la production de 66.000 L d'eaux usées par journée » ;
- « Les informations sur la capacité du futur collecteur Vivacqua sont manquantes ».

Cet aspect du projet reste donc très vague et ne permet aucunement d'évaluer la faisabilité des options de gestion des eaux. Faute des conclusions des tests d'infiltrométrie qui devaient être effectués en mars 2016 dans la zone d'implantation du bassin prévu à cet effet, il est incertain si le terrain puisse assurer une percolation suffisante pour pouvoir temporiser les eaux pluviales. *Tant que ces données n'ont pas été fournies et correctement interprétées, rien ne peut garantir la préservation du chemin du Crabbegat situé à proximité directe.*

Ce volet devra être étudié en collaboration étroite avec la Commune et la Direction des Monuments et des Sites ; il sera soumis à leur approbation préalable à l'octroi éventuel du permis. L'écoulement des eaux vers le Crabbegat étant un aspect déterminant de la faisabilité du projet, cet aspect suivra la procédure du permis unique. Ceci se justifie d'autant plus que des efforts considérables viennent d'être consentis par la Région et par la Commune pour la remise en valeur du chemin du Crabbegat et pour pallier les dégradations dues aux ruissellements des eaux.

Le projet soulève également les questions suivantes :

- . Le bassin d'orage créé vers 2012 sur le site (mais dimensionné en fonction d'un « petit » club de tennis) est-il conservé accessoirement au nouveau bassin d'infiltration ou serait-il détruit ?
- . A moyen terme, la percolation de l'eau dans le terrain ne risque-t-elle pas d'être réduite suite à l'encrassement du bassin ? Quelles mesures de gestion seront-elles mises au point à cet égard ?
- . Quel diamètre prévoit-on pour les canalisations envisagées sur le site et donnant vers le Crabbegat.

2/ L'impact et l'organisation du chantier

La réalisation des équipements souterrains implique des travaux de terrassement démesurés: il s'agit de 22.000 à 30.000 m³ de déblais et de remblais. Or, il s'agit d'un sol particulièrement sensible au vu des dénivellations très importantes et de la proximité des sites classés. L'organisation et le phasage du chantier sont décrits dans le rapport d'incidence qui attire notamment l'attention sur le conflit prévisible entre le fonctionnement de l'avenue Stroobant et le chantier (circulation d'environ 2000 poids-lourds étalée sur au moins 24 mois de chantier).

A l'intérieur du site du club TCO, le passage des camions depuis l'avenue Stroobant vers le bas du terrain se ferait via la zone est. En raison de sa très forte déclivité, cette zone ferait l'objet d'un terrassement / empierrement pour aménager le talus en rampe d'accès pour poids-lourds ainsi que pour le (dé-)montage de la grue qui serait installée dans la partie centrale (à l'emplacement de la future piscine).

Ces opérations présentent un risque très réel pour la stabilité des talus et les constructions jouxtant le Crabbegat. Si cette organisation de chantier était autorisée, ces installations de chantier devraient faire l'objet d'une étude de stabilité détaillée jointe au permis.

A remarquer que les déblais et remblais impliqués par le chantier semblent totalement démesurés par rapport aux objectifs du projet. La destination des terres n'étant pas renseignée dans la demande (la Région bruxelloise ne

dispose pas d'un cadastre des terres) le projet soulève la question de la gestion durable de cette matière première. Seule une quantité infime des terres de déblais seraient utilisées pour la création du golf (buttes plantées de pins silvestres) : il s'agit d'un geste symbolique.

3/ Stabilité

Le projet étant en grande partie développé en sous-sol, il est à l'origine de travaux de stabilité démesurés. Le chalet existant serait partiellement repris en sous-œuvre. Les extensions du chalet, le parking et les tennis souterrains seraient construits selon un système de poteaux-poutres. Les parois seraient réalisées au moyen de pieux sécants ou de parois moulées.

Tout comme le déroulement du chantier, ces travaux présentent un risque non négligeable pour les talus (poussées latérales) ainsi que pour les bâtiments existants non seulement sur le terrain concerné mais aussi à ses abords. Dans ce cadre, le RIE mentionne :

- . « risque de tassements différentiels sur les maisons voisines situées au sud ainsi que sur le chalet, même plusieurs années après travaux »,
- . « nécessité de terrassement des talus existants »,
- . « réalisation de parois berlinoises à proscrire ».

L'aspect de la stabilité est insuffisamment documenté. Tout projet envisagé sur le site devra être fondé sur une étude de stabilité détaillée, jointe à la demande de permis.

4/ Aménagement du site

Tous les arbres de haute tige implantés en périphérie de la zone d'intervention seraient abattus (23 arbres, essentiellement des pins silvestres). Or, ils constituent une masse végétale significative qui joue un rôle important comme zone tampon entre les terrains de sport, les sites classés et les zones résidentielles. Le projet envisage la replantation de nouveaux arbres ainsi que le réaménagement paysager du terrain. Néanmoins, vu l'étendue des équipements par rapport aux zones de terre pleine, la minéralisation sera considérablement augmentée par rapport à l'état actuel et les zones de plantation rétrécies d'autant.

Cette conséquence très négative du projet plaide pour une refonte totale des principes d'intervention. La CRMS demande de réduire les ambitions du projet et de les adapter davantage caractéristiques paysagères du site afin de réduire au strict minimum les travaux de déblais / remblais ainsi que de minéralisation. Elle demande également de veiller davantage à l'articulation du projet avec les zones résidentielles ou classées attenantes afin de maîtriser les nuisances qui découleront des aménagements-

Dès lors, les conditions d'implantation des nouveaux équipements seront fondées sur une analyse fine des caractéristiques paysagères du site (évolution historiques, perspectives, relief, plantations).

A tout le moins, on devrait :

- . conserver les arbres les plus importants,
- . renforcer l'écran de verdure devant le bâtiment administratif et masquer la cabine haute-tension,
- . réduire l'impact de la zone d'entrée : installer le portail d'entrée à l'alignement, éviter l'aménagement d'un « rond-point » kiss & ride.

Le volet paysager renseigne le choix des espèces mais pas leur implantation exacte. Il ne semble donc pas abouti et devrait être étudié plus en détail. Un plan précis des plantations reste à fournir (arbres, arbustes, fleurs, potager, etc...).

Une entrée de service et d'entretien serait prévue en fond de parcelle (p. 88 du RIE – 5.4 Accès) mais celle-ci ne n'est pas précisément localisée sur les plans. S'agit-il du petit portillon prévu dans la clôture ouest ou de l'entrée plus large figurée sur la limite nord ?

D'un point de vue patrimonial, un accès carrossable au site via le tronçon classé de l'avenue Stroobant ne peut en aucun cas être autorisé et le caractère confidentiel de cette voirie devra absolument être préservé.

5/ Expression architecturale

La Commission ne se prononce pas sur l'expression architecturale des nouvelles extensions prévues à l'intérieur du site. En revanche, l'expression du nouveau bâtiment d'accueil donnant vers l'avenue Stroobant devrait être améliorée et son effet *back office* devrait être complètement revu (façade quasi aveugle, grille de ventilation, petites portes donnant accès aux locaux de service, construction précédée de la cabine haute tension).

15. IXELLES (2.457)

(jouxte la z.p. de l'église
Saint-Boniface ***)

Rue du Prince Albert, 32-36.

**Démolition des bâtiments existants sur le site (excepté l'ancien mur de façade du mess de l'entreprise Solvay) et construction d'un hôtel : modifications apportées à la demande de la Commission de concertation – voir aussi l'avis de la CRMS du 27/01/16.
Demande de B.D.U. – D.U. du 06/06/16.**

L'Assemblée formule les remarques et les observations suivantes.

La demande porte sur un projet de démolition et de reconstruction partielle de l'îlot compris entre les rues du Prince Albert, de l'Arbre Bénit et Keyenveld. L'îlot concerné comprend un espace vert inscrit à l'inventaire légal des sites (parc triangulaire situé sur la « pointe » de l'îlot, vers la chaussée d'Ixelles), un arbre inscrit sur la liste

de sauvegarde (aulne à feuilles cordées situé à l'angle de la rue Keyenveld et de la rue de l'Arbre Bénit) ainsi que plusieurs arbres remarquables (un alignement de platanes rue Keyenveld et 3 métaséquoias situés à la pointe sud du site). Du côté de la chaussée d'Ixelles, l'îlot jouxte la zone de protection de l'église Saint-Boniface classée.

Pour mémoire, la CRMS a déjà examiné 2 versions du projet (séances du 01/04/2015 et du 27/01/2016). A cette occasion, elle formulait une série de remarques et de considérations portant notamment sur :

- l'intérêt patrimonial de certaines constructions existantes sur le site, notamment la façade de l'ancien laboratoire Solvay et de l'ancien restaurant de l'entreprise;
- l'accroissement de l'espace vert public du côté de la rue Keyenveld pour compenser la disparition du parc triangulaire situé à l'angle de la chaussée d'Ixelles et inscrit à l'inventaire ;
- l'implantation et le gabarit du nouvel immeuble concerné par la présente demande de PU dans l'objectif de fermer correctement le carrefour à six branches situé du côté de la chaussée d'Ixelles.

La CRMS déplorait, en outre, de n'avoir été interrogée que sur une partie du projet et non pas sur l'ensemble de logements prévu sur le reste de l'îlot alors qu'il était également à l'instruction.

Tout comme la précédente, cette nouvelle demande porte sur un projet modificatif (art.177/1, introduit suite au deuxième avis de la Commission de concertation, rendu le 09/03/2016) et il demeure tout aussi regrettable *que les deux demandes soient traitées de manière séparée empêchant une vue globale sur le réaménagement de l'ensemble de l'îlot.*

En ce qui concerne la préservation du patrimoine sur le site, la CRMS rappelle sa demande antérieure de *préservé l'essentiel des éléments patrimoniaux existants*, à savoir:

- la totalité de la façade des anciens laboratoires Solvay (en ce compris les deux pavillons d'angle et la cour anglaise) construits en 1922 par les architectes Constant Bosmans & Henri Vandeveld et agrandis en 1936 par Paul Bonduelle. Cette condition a été reprise dans l'avis rendu par la Commission de concertation le 08/07/2015.
- l'ancien restaurant de l'entreprise (derrière la façade à préserver), réalisé en 1959 par l'ingénieur Eléazar Cozac en collaboration avec l'architecte André Belpalme. Il s'agit d'un espace monumental de très grande qualité. Cette salle offre, en outre, d'intéressantes potentialités et pourrait être facilement reconvertie. Son maintien constituerait une plus-value pour la mixité du projet et son intérêt architectural. L'avis de la Commission de concertation était plus vague sur ce point (« *11. Démontrer l'impossibilité de maintenir l'ancien laboratoire (mess)* »). Mais la CRMS estime qu'il y a lieu d'être plus ferme sur ce point et de demander le maintien de cette salle.

En ce qui concerne la suppression du square triangulaire inscrit à l'inventaire légal des sites, la Commission confirme ses avis antérieurs : *elle ne s'oppose pas à cette proposition pour autant qu'une superficie au moins équivalente soit ajoutée à l'espace vert situé à l'autre extrémité de l'îlot, du côté de la rue Keyenveld.*

Pour ce qui concerne *la nouvelle mouture du projet d'hôtel* à proprement parler, la CRMS réitère ses *considérations quant au gabarit du nouvel immeuble*. En effet, il serait préférable du point de vue de la continuité urbaine du dispositif exceptionnel des 6 angles, de reconstruire, du côté de la chaussée d'Ixelles, un immeuble respectant l'ancien alignement avec un gabarit de R+4. La prise en compte de ces recommandations permettrait, en effet, de rétablir la cohérence du 6° angle de ce carrefour important, constituant une forme urbaine marquée par la présence d'immeubles néoclassiques (5 des 6 angles).

La Commission estime, par ailleurs, que *l'expression architecturale du nouveau bâtiment soulève toujours des questions*. Si le nouveau dessin de la façade avant présente une plus grande symétrie que celle du projet précédent, *son traitement architectural mérite d'être revu en tenant compte des remarques suivantes :*

- côté chaussée d'Ixelles *les proportions du dernier niveau devraient être revues*. Il présente, en effet, une hauteur plus importante que les étages inférieurs tout en étant visuellement plus large. La Commission demande de revoir les proportions de ce niveau en adoptant une composition hiérarchisée dans le traitement des étages (niveaux supérieurs dégressifs).
- *l'application du concept d'exo-structure semble peu pertinent*. En effet, il s'agit, dans le cas qui nous occupe d'un geste décoratif (puisque la façade arrière est pleine) présentant un aspect incongru dans ce contexte urbain néoclassique. Il semble également peu pertinent de traiter les deux derniers niveaux de la même façon que les étages inférieurs : le fait de poursuivre l'exo-structure devant les étages en recul efface entièrement l'effet de ce recul et accentue d'autant le gabarit déjà trop important de l'immeuble. On devrait, en revanche, traiter les deux derniers niveaux le plus discrètement possible (par exemple prévoir une teinte moins claire pour ces niveaux que pour les niveaux inférieurs).

Enfin, la CRMS rappelle sa demande d'améliorer l'interface entre le nouvel immeuble et l'espace public au niveau des rez-de-chaussées, en particulier par la suppression du recul de l'entrée rue Prince Albert par rapport à l'alignement.

16. BRUXELLES (2.2537)°
(z.p. de l'ancien fourreur Mallien
sis 40, place du Grand Sablon *** /
avant 1932)

Rue des Minimes, 17.
**Transformation de la devanture commerciale, changement
d'affectation d'un atelier en commerce, fermeture de la cour,
suppression de la cage d'escalier (régularisation).**
Demande de la Commission de concertation du 01/06,
reçue le 03/06/16 et visite le 17/06/16.

L'Assemblée formule les remarques et les observations suivantes.

La demande concerne la maison sise 17 rue des Minimes. Elle est comprise dans la zone de protection de l'ancien fourreur Mallien situé 40 place du Grand Sablon ainsi qu'en ZICHEE au PRAS. Le bien est repris à l'inventaire du Patrimoine monumental de Belgique.

Il s'agit d'une maison perpendiculaire de type traditionnel construite au XVII^e siècle, dont la façade a été transformée au XIX^e siècle en style néoclassique. A cette occasion, l'ancien pignon a été remplacé par un 4^e niveau bas. L'enduit clair qui recouvrait cette nouvelle façade à l'époque néoclassique a été décapée à une date récente (dans les années 1970 selon les photographies jointes au dossier).

La demande vise la régularisation du changement d'affectation partiel du rez-de-chaussée ainsi que de travaux effectués en façades et à l'intérieur du bien. Elle fait suite au procès-verbal dressé en 2012 par la Ville de Bruxelles, qui adopte comme situation de droit les plans du permis de bâtir de 1938. Le dossier concerne :

- . la modification de la façade avant du rez-de-chaussée (décapage de l'enduit, modification de la devanture commerciale et de l'entrée) ainsi que de la façade arrière,
- . la fermeture de la petite cour arrière,
- . la modification de la circulation verticale entre le rez-de-chaussée et les étages,
- . la modification de destination de la partie arrière du rez-de-chaussée d'atelier en commerce (galerie d'art).

Au niveau des combles, la charpente ancienne a été partiellement remplacée. Ces travaux ont été effectués selon les règles de l'art.

AVIS DE LA CRMS

Sur le plan patrimonial, les transformations de la devanture et de l'entrée n'appellent pas de remarques particulières. Cette partie de la demande pourrait donc être régularisée à condition toutefois de restituer aux étages leur enduit à la chaux, conformément à l'état attesté du début du XX^e siècle. Pour restituer l'intérêt architectural de la maison et afin de renforcer la cohérence d'ensemble du front bâti, l'enduit devrait être peint dans un ton clair sur l'ensemble de la façade, conformément à la typologie néoclassique (il s'agit par ailleurs d'une exigence reprise dans le PPAS Samaritaine-Chandelier). Le fait que le rez-de-chaussée commercial et les étages appartiennent à des propriétaires différents ne devrait pas empêcher de remplir cette condition.

Les modifications intervenues à l'intérieur de la maison n'ont pas d'impact sur le bien protégé situé à proximité directe en n'en modifiant pas le contexte. Ils relèvent d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial.

En revanche, la fermeture complète de la cour arrière ne semble pas régularisable puisque cette densification excessive de l'intérieur d'îlot est préjudiciable aux conditions d'occupation du bien et donc à sa bonne conservation sur le long terme.

17. BRUXELLES (2.2538)
(z.p. de l'ensemble classé formé par les
maisons traditionnelles situées 58-62,
rue des Eperonniers *** /
zone tampon Unesco)

Rue Duquesnoy, 38-42 / place Saint-Jean, 5.
Création d'une terrasse dans le pan de toiture avant.
Demande de la Commission de concertation du 30/05,
reçue le 01/06/16.

L'Assemblée émet un avis défavorable.

La demande concerne l'aménagement d'une terrasse de 10m² pour le triplex situé au quatrième, cinquième et sixième étages de l'immeuble situé rue Duquesnoy 38-42. Elle concerne également l'agrandissement d'un velux existant. L'immeuble forme avec celui situé place Saint-Jean 5 un ensemble profondément rénové en 1990-91 (avec reconstruction des bâtiments adjacents). L'ensemble qui figure à l'inventaire du patrimoine architectural du pentagone est également compris dans la zone de protection des maisons traditionnelles sises rue des Eperonniers, 58-62. Il est situé en Zichee et le long d'un espace structurant au PRAS ainsi que dans le périmètre Unesco délimité autour de la Grand-Place.

Les interventions prendraient place dans la partie supérieure du versant à rue de la toiture, au niveau du sixième étage et nécessiteraient le démontage d'une partie de la toiture. Le plancher et les parois latérales seraient habillés de bois. Un garde-corps vitré délimitant la terrasse ressortirait du profil de toiture. Par ailleurs, en partie arrière, la terrasse serait partiellement couverte par la partie plate de la toiture.

Si l'objectif du projet semble être offrir une vue sur Bruxelles (puisque la hauteur de l'immeuble permet une vue au-dessus des immeubles voisins), il s'agit toutefois d'un aménagement peu qualitatif : la surface est exiguë et l'accès se fait au départ d'un tout petit bureau situé 2 marches plus haut qu'une chambre. Il est en outre peu approprié d'un point de vue du patrimoine puisqu'il ne respecte pas la typologie des toitures dans laquelle il

s'inscrit.

Malgré la présence d'une terrasse similaire dans l'appartement voisin sur laquelle elle n'a pas été interrogée (cette terrasse a-t-elle fait l'objet d'un permis en bonne et due forme ?), *la CRMS ne souscrit pas à ce type d'intervention particulièrement peu qualitative et dénaturant la toiture sans constituer une réelle plus-value pour l'appartement en question.*

18. BRUXELLES (2.1637)°

(z.p de la Grand-Place ainsi que des biens situés rue des Bouchers, 7-9 et rue des Dominicains, 8-9 *** / avant 1932 / zone tampon Unesco)

Impasse de la Fidélité, 4-8 / Rue de la Fourche, 43.

Réhabilitation de 4 bâtiments avec aménagement du rez-de-chaussée en bar et de l'étage en logement.

Demande de la Commission de concertation du 06/06, reçue le 08/06/16.

L'Assemblée formule les remarques et les observations suivantes.

La demande concerne 4 parcelles du centre-ville occupées par des immeubles anciens datant de la reconstruction consécutive au bombardement de 1695 et possédant un noyau plus ancien. Ils figurent à ce titre à l'inventaire du patrimoine architectural du pentagone.

Ils sont également compris dans la zone de protection des biens situés rue des Bouchers, 7-9 et rue des Dominicains, 8-9 ainsi que dans la zone Unesco délimitée autour de la Grand-Place.

La façade de la rue de la Fourche a été reconstruite dans les années 60 en style néo-baroque.

RETROACTES

En sa séance du 16/02/2011, la CRMS a formulé une série de remarques sur un premier projet visant la réhabilitation des quatre bâtiments et l'aménagement du rez-de-chaussée en bar et de l'étage en logement. Précédemment, en 2002, elle avait émis un avis défavorable sur l'aménagement d'une discothèque dans les n°5, 7 et 9 de l'impasse. A cette occasion, elle avait attiré l'attention sur la qualité historique et patrimoniale de ces maisons qui présenteraient encore des éléments totalement ou en grande partie d'origine.

Depuis le début des années 2000, les immeubles ont fait l'objet d'une série de travaux réalisés en infraction qui ont été sanctionnés par différents procès-verbaux.

Plus récemment, lors d'une inspection effectuée sur place, il a été constaté que le permis d'urbanisme, délivré le 8 mars 2012, n'avait pas été complètement respecté.

La présente demande porte donc sur des travaux visant à régulariser plusieurs de ces infractions :

- modifier le nombre et la répartition des logements (1 studio, 6 appartements),
- fermer l'aérea au 1^{er} étage et aménager une extension au 1^{er} étage en façade arrière rue de la Fourche,
- supprimer la verrière et aménager une toiture plate,
- aménager 3 terrasses,
- modifier les circulations verticales,
- ajouter aux fenêtres de l'impasse de la Fidélité des garde-corps métalliques.

REMARQUES DE LA CRMS

- Malgré certaines améliorations apportées au projet de 2011, la CRMS constate que le programme reste très dense et que les aménagements projetés ne garantissent pas de conditions de logements adéquates. L'imbrication de certains logements et d'équipements horeca (stockage, sanitaires, circulations, etc.) pose la question des conditions de vie offertes par ces logements, notamment du point de vue acoustique.

La CRMS demande de limiter l'activité horeca aux rez-de-chaussée du n°43, rue de la Fourche et des n°s 4-4A, impasse de la Fidélité, et de rendre aux n°s 5-8 de l'impasse de la Fidélité leur totale indépendance par rapport à l'horeca en les réaffectant dans leur totalité à du logement tout en respectant le parcellaire ancien.

Le projet devrait être revu en ce sens en veillant au bon aménagement des lieux.

- *La Commission demande en outre de dégager au maximum la cour intérieure (notamment au niveau du 1er étage arrière) et de limiter le nombre de terrasses projetées pour réduire les nuisances sonores et éviter des circulations complexes en intérieur d'îlot. Ces modifications devraient contribuer à améliorer l'ensemble des conditions de logement.*

- *Le traitement des façades des rez-de-chaussée des 5-8, impasse de la Fidélité devrait être revu et adapté à la typologie d'un logement.*

De la même façon, la façade des n°s 4-4a sera améliorée (suppression de la peinture bleue, etc.) de façon à requalifier l'ensemble de l'impasse.

19. SAINT-GILLES (2.29)
(avant 1932)

Rue Blanche, 29 (arch. L. GOVAERTS).

Transformation d'un immeuble d'équipement d'intérêt collectif en logements avec modification de volume et aménagement de parkings souterrains.

Demande de la Commune du 25/05, reçue le 27/05/16.

L'Assemblée formule les remarques et les observations suivantes.

La demande concerne la transformation d'un vaste hôtel de maître avec dépendance en six logements et un bureau ainsi que l'aménagement d'un parking pour quatre voitures dans le bâtiment arrière.

L'hôtel de maître à front de rue a été construit en 1915 par l'architecte Léon Govaerts pour M. Paul Henricot et transformé en 1939 par l'architecte Georges Dedoyard. Il se présente comme un immeuble R+2+ étage sous mansard de style Beaux-Arts (Louis XIV), conçu autour d'un escalier d'apparat se déployant jusqu'au deuxième étage et fermé par un contre-lanterneau ovale. L'immeuble a conservé sa disposition et ses décors d'origine, à peine retravaillés en 1939 par Dedoyard. Une visite effectuée le 8 mai 2014 a confirmé la qualité exceptionnelle de l'ensemble.

L'hôtel comprenait, à l'origine, un jardin et un garage avec logement du chauffeur en fond de parcelle, desservi par une rue intérieure donnant rue Veyt. Utilisé depuis les années 1980 par la « Maison des Femmes » comme équipement, il s'est vu adjoindre une salle de réunion dans le jardin.

Quatre arbres (quatre érables, dont deux très imposants) ont poussé dans les interstices des volumes construits, et donnent une importante masse végétale très bien placée au centre de l'îlot, profitant à tout le bloc de maisons et masquant le mur d'un immeuble de la rue Veyt.

La CRMS avait examiné un premier projet de transformation et émis un avis en date du 19/5/2014 (AVL/KD/SGL-2.29/s.554) dans lequel elle

-refusait l'aménagement d'un parking souterrain sur la totalité de la parcelle et demandait de conserver une partie de la parcelle en pleine terre et d'y replanter des arbres de haute tige ;

-demandait de conserver dans son entièreté la cage d'escalier se développant sur deux niveaux, y compris le contre-lanterneau ;

-demandait de préserver les éléments architecturaux de grande qualité (cheminées, vitrail peint, mobilier intégré) ;

-pouvait admettre le remplacement de l'ancienne dépendance par un petit immeuble, de manière à « délester » le programme de l'hôtel de maître.

La CRMS avait ensuite examiné un second projet de transformation et émis un avis en date du 23/12/2015 (JMB/SGL-2.296.580) dans lequel elle constatait la conservation de plusieurs

éléments architecturaux d'origine étaient préservés mais réitérait ses observations sur le parking et sur le cloisonnement du palier du premier étage et suggérait d'alléger le nombre de logements dans la bâtisse principale en augmentant la capacité de l'ancienne dépendance ;

Le nouveau projet répond favorablement à une partie des demandes développées ci-dessus, parmi lesquelles :

-la plantation de cinq arbres de haute tige ;

-la suppression du parking souterrain au profit d'un jardin de pleine terre de 100 m² ;

-l'ajout de deux emplacements de parking couverts aux deux emplacements existants dans le bâtiment arrière ;

-le maintien des caves, sans travaux de déblais ni de reprises en sous-œuvre ;

-la valorisation de la grande pièce située au rez-de-chaussée côté rue ;

-l'ajout d'un demi-étage sur le bâtiment arrière ;

-le recul du toit-jardin du bâtiment avant ;

-le maintien autant que possible des anciennes façades.

L'AVIS DE LA CRMS

La CRMS observe que plusieurs efforts ont été consentis dans ce troisième projet afin de répondre davantage aux demandes de la Commission de Concertation et elle en félicite le demandeur. Elle continue par contre de regretter que le nombre de logements prévu impose le cloisonnement et le remodelage du palier du premier étage de la cage d'escalier qui perd ainsi son échelle. Etant donné l'intérêt de cet espace monumental qui constitue un des « clous » de la composition architecturale, elle insiste sur la nécessité d'organiser la distribution de manière à en conserver les principales caractéristiques spatiales et décoratives.

20. BRUXELLES (2.2539)

(z.p. de l'ensemble de logements sociaux situés rues Delva / Fineau / Mabilille ***)

Rue Fransman, 104.

Division d'une maison en un duplex et 2 appartements, extension en façade arrière.

Demande de la Commission de concertation du 01/06, reçue le 03/06/16.

La demande concerne une maison anciennement unifamiliale, actuellement composée de trois appartements, située dans la zone de protection des logements sociaux du Foyer Laekenois sis rues Fineau, Emile Delva et Fransman.

La demande vise à réaménager les appartements en réalisant une extension arrière et en rehaussant la toiture.

Les interventions projetées ne porteraient pas préjudice aux biens protégés. Dans ce cas précis, la demande relève plus des conditions urbanistiques que patrimoniales.

Si nécessaire, la DMS formulera des remarques supplémentaires lors de la Commission de concertation.

21. IXELLES (2.333)

(z.p. de l'Hôtel communal ***)

Rue du Collège, 22.

Remplacement des châssis en alu par des châssis en PVC en façade avant (régularisation).

Demande de la Commune du 03/06, reçue le 07/06/16.

La demande concerne un immeuble de rapport R+5+1, situé dans la zone de protection de la Maison communale d'Ixelles. Le bien n'est pas repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural d'Ixelles et date visiblement d'après 1932.

La demande vise la régularisation du remplacement en façade avant des châssis en aluminium anodisé à simple vitrage par des châssis en PVC imitation bois de couleur gris béton et à double vitrage.

A l'examen du dossier, il apparaît que les interventions projetées porteront préjudice à la lisibilité de l'hôtel communal. La CRMS décourage fortement l'utilisation du PVC, en particulier en façade avant et dans un endroit aussi stratégique et à proximité du bien protégé.

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

22. SAINT-GILLES (2.382)^o

(z.p. de l'église Saint-Gilles *** / avant 1932)

Avenue Jean Volders, 55.

Modification de la répartition des logements, extension du logement aménagé sous combles, construction d'un auvent en intérieur d'ilot.

Demande de la Commune du 06/06, reçue le 08/06/16.

La demande concerne un immeuble de rapport d'inspiration néoclassique R+4 qui abrite un rez-de-chaussée commercial et quatre appartements (un par étage). Le bien, datant de 1908, est situé dans la zone de protection de l'église de Saint-Gilles et inscrit à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Commune. Il forme un ensemble avec les n°51 et 53 ; l'alignement de l'avenue est, par ailleurs, très cohérent (gabarit, expression architecturale).

Le projet vise une rénovation importante de l'immeuble, à savoir :

1/ en façade à rue :

- le changement des châssis existants par des châssis en bois, couleur blanche et à double vitrage ;
- le changement des fenêtres de toiture par des fenêtres de toiture à double vitrage ;
- la réfection complète de la toiture à l'identique avec les parties visibles de la toiture en ardoise, couleur noire.

2/ en façade arrière :

- le changement des châssis existants par des châssis PVC, couleur blanche et à double vitrage ;
- la réfection complète avec un enduit couleur pierre à l'identique de l'existant ;
- le changement des fenêtres de toiture existantes par des fenêtres de toiture à double vitrage.

3/ aménagements intérieurs :

- le réaménagement du sous-sol ;
- la modification des paliers afin d'avoir une seule et unique porte d'accès par appartement ;
- l'utilisation des combles pour l'aménagement d'un duplex ;
- le déplacement des compteurs dans un local technique spécifique.

4/ à l'extérieur :

- l'aménagement d'un espace vélo dans la cour arrière avec un auvent.

Les interventions projetées n'auraient peu d'impact sur le bien protégé. La CRMS décourage par contre les châssis en PVC en façade arrière.

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

23. BRUXELLES (2.2541)
(zone tampon Unesco)

Rue des Pierres, 35.
Transformation et isolation de la façade à rue.
Demande de la Commission de concertation du 06/06,
reçue le 08/06/16.

La demande concerne un immeuble récent de R+4 entre mitoyens situé dans la zone Unesco autour de la Grand Place. Elle vise à transformer la façade avant, à savoir :

- la mise à l'alignement de la baie longitudinale à gauche et de la vitrine du commerce (du rez-de-chaussée au deuxième étage) ;
- le placement d'un nouveau parement sur isolant, créant une saillie de 15cm, à partir d'une hauteur de 2,85m ;
- le remplacement des menuiseries extérieures des rez-de-chaussée, premier et second étages, la modification des dimensions des baies (nouvelle porte et nouveaux châssis en aluminium thermolaqué de teinte gris anthracite) ;
- le placement de garde-corps aux premier, second et troisième étages.

A l'examen du dossier, la CRMS constate qu'elle n'avait été interrogée sur la demande de PU pour la construction de l'immeuble. La demande actuelle concerne quelques petites modifications qui n'ont pas d'impact sur le bien protégé, même si elles ne constituent pas une amélioration pour le bien en question.

Le cas échéant, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

24. VORST (2.138)
(v.z. van de Abdij van Vorst,
beschermd als monument
en als landschap ***)

Jean-Baptiste Vanpéstraat 35-37.
Verbouwing van een handelspand tot medisch centrum
en ophoging.
Aanvraag van de Gemeente van 08/06, ontvangen op 09/06/16.

De aanvraag betreft een goed dat gelegen is in de vrijwaringszone van de abdij van Vorst.

Het ontwerp omvat de herinrichting en verbouwing tot medisch centrum van het pand dat voorheen een bankfiliaal (begane grond), kantoren (1^e verdieping) en een woning (2^e verdieping) omvatte. De voornaamste ingreep betreft de afbraak en vervanging van het bestaande dak door een nieuw dak waarbij de voorgevel wordt opgehoogd.

Het principe van die ingreep is aanvaardbaar op voorwaarde dat het dak de hele gevelbreedte beslaat. De uitsparing van een zijdelings terras aan de kant van het nr. 33 wordt afgeraden aangezien het de continuïteit van het gevelfront niet ten goede komt. Er dient ook over gewaakt te worden dat de stedenbouwkundige voorschriften strikt worden nageleefd.

Verder zou naar een meer doordachte architecturale uitwerking gestreefd moeten worden van het nieuwe bakstenen register dat de opgehoogde gevel zal bekronen (geledingen voorzien in het verlengde van de rest van de gevel).

De DML zal, indien nodig, bijkomende bemerkingen formuleren over de aanvraag tijdens de Overlegcommissie.

25. FOREST (2.128)
(z.p. du parc du Bempt *** /
avant 1932)

Chaussée de Neerstalle, 16 / angle avenue du Bempt 2A.
Construction d'un nouveau volume à l'alignement pour agrandir le
commerce établi dans la maison d'angle.
Demande de la Commune du 08/06, reçue le 09/06/16.

La demande concerne une maison avec rez-de-chaussée commercial (pharmacie) qui est comprise dans la zone de protection de la Maison des Trois Fontaines classée sise chaussée de Neerstalle, 327. Elle est située à l'angle de la chaussée de Neerstalle et de l'avenue du Bempt et en face du site du Bempt.

La demande vise à agrandir le rez-de-chaussée pour la création d'un local pour le personnel de la pharmacie. L'agrandissement se ferait dans l'alignement des bâtiments de la chaussée de Neerstalle et remplace un jardinet existant. Un volume à toiture plate prolongerait le volume existant. Il est prévu d'utiliser des matériaux similaires, de respecter les proportions des baies de fenêtres et de mettre en œuvre un soubassement en pierre bleue dans un souci d'intégration.

A l'examen de la demande, il apparaît que les interventions réalisées n'ont pas d'impact sur le bien classé, ni sur le bien concerné par la demande.

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

26. SCHAARBEEK (2.312)

(z.p. Sint_Servaaskerk *** /
vóór 1932)

Fr. Degreefstraat 3.

**Herinrichting van het appartement op de eerste verdieping en
wijziging van de gevel.**

Aanvraag van de Gemeente van 10/06/16.

De aanvraag betreft een laat 19^{de}-eeuws pand dat gelegen is in de vrijwaringszone van de Sint-Servaaskerk en rechtstreeks uitgaat op de zijgevel van deze kerk.

Ze heeft uitsluitend betrekking op de eerste verdieping van het pand en voorziet de herinrichting van het appartement op die verdieping. Binnen voorziet men de afbraak van een gemene muur tussen de ruimte aan de straatkant en de middelste plaats.

De ramen van de voorgevel worden vervangen door nieuwe raamkaders in donkergrijs PVC (opm.: volgens de verklarende nota worden de bestaande ramen van de boven- en onderliggende verdieping hernomen, maar de foto's tonen witte PVC(?) ramen op die verdiepingen). De raamopeningen van de achtergevel worden vergroot en eveneens voorzien van PVC-ramen.

De nieuwe inrichting van de woning en de wijzigingen aan de achtergevel hebben geen impact op het aanpalende beschermde monument.

De plaatsing van raamkaders in PVC wordt ten stelligste afgeraden om esthetische redenen en omwille van het weinig duurzaam karakter van dit materiaal. Zeker voor wat de voorgevel betreft dient geopteerd te worden voor een meer kwaliteitsvol en duurzaam materiaal (zoals hout, wat aansluit bij het neoklassieke karakter van het pand). Men dient er ook over te waken de voorgevel zijn coherentie bewaard en dat de raamkaders dus qua kleur, materiaal en vormgeving op elkaar zijn afgestemd.

De DML zal, indien nodig, bijkomende bemerkingen formuleren over de aanvraag tijdens de Overlegcommissie.

27. MOLENBEEK-ST-JEAN (2.200)

(z.p. de la maison communale *** /
avant 1932)

Rue du Comte de Flandre, 41-43.

Réaffectation d'un horéca en clinique dentaire.

Demande de la Commune du 08/06, reçue le 13/06/16.

La demande concerne un immeuble de rapport R+4+1 situé dans la zone de protection de l'hôtel communal de Molenbeek-Saint-Jean. Il se situe à l'angle de la rue du Comte de Flandre et de la rue Sainte-Marie. La demande consiste à réaffecter partiellement le premier étage, anciennement restaurant, en cabinet dentaire. Les interventions ne concernent que des divisions intérieures et n'ont aucun impact sur le bien protégé, ni sur l'aspect extérieur de l'immeuble en question. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

28. BRUXELLES (2.2062)

(zone de protection des biens
sis place du Vieux Marché
aux Grains, 50-52)***

Rue des Chartreux, 45 / angle rue du Boulet.

**Transformation de l'entrée et réaménagement des abords :
installation d'une rampe d'accès et aménagement d'emplacement
de parkings extérieurs.**

**Demande de la Commission de concertation du 20/06,
reçue le 25/06/08.**

La demande concerne un immeuble de bureaux récent situé à l'angle de la rue des Chartreux et de la rue du Boulet, qui est compris dans la zone de protection de la maison sise place du Vieux Marché aux Grains, 52 (angle rue des Chartreux).

La CRMS s'était exprimée favorablement sur le projet de valorisation de l'accès au bâtiment et de ses abords en date du 25/06/2014. Il s'agissait d'enlever plusieurs dispositifs des deux côtés de l'immeuble (murets et bacs à fleurs), de remplacer les klinkers des aires de parking par des pavés en pierre bleue avec intégration d'îlots plantés, d'aménager six emplacements de voitures de livraison et un emplacement PMR ainsi qu'une rampe d'accès PMR côté rue du Boulet.

La demande actuelle concerne quelques modifications par rapport à la précédente : le renouvellement d'une aire pavée en klinkers par une aire pavée en pierre de type platine avec incorporation de bacs à plantes au droit de la rue du Boulet et de la rue des Chartreux, le maintien de 15 emplacements de parking avec l'aménagement d'un espace vélo extérieur côté rue des Chartreux, l'aménagement d'une rampe à l'angle des deux rues (une structure légère installée au-dessus de l'escalier existant) et, en intérieur d'îlot, le maintien de 27 emplacements de parking et la création de deux toitures vertes vers l'impasse du Réveil.

Au niveau patrimonial, ces modifications n'auraient peu d'impact sur le bien protégé.

L'aménagement de plus de plantations constitue une amélioration pour le bien concerné et ses abords. Par contre, il est regrettable que le nombre d'emplacements de parking côté rue soit maintenu car cela est peu valorisant et ne contribue pas à une bonne interaction entre le bien et l'espace public.

Le cas échéant, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.