

**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
crms@sprb.brussels

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

Avis* de la C.R.M.S. émis en séance du 28 mars 2018

Adviezen* van de K.C.M.L. uitgebracht in de Vergadering van 28 maart 2018

* **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
o/oo/ooo	L'astérisque est remplacé par le symbole ^o en cas d'ouverture d'enquête Wanneer een vooronderzoek is geopend, wordt het sterretje vervangen door een ^o
A.G.	Arrêté du Gouvernement
B.R.	Besluit van de Regering
B.U.P.	Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
B.S.E.	Brusselse Stedenbouw en Erfgoed
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
PUN	Permis unique
UV	Unieke Vergunning
PU	Permis d'urbanisme
SV	Stedenbouwkundige Vergunning
ZP	Zone de protection
VWZ	Vrijwaringszone
INV	Inscription à l'inventaire
INV	Ingeschreven op de inventaris
PROT	Protection
BESCH	Bescherming

Demandes à examiner / Te onderzoeken aanvragen.

PERMIS UNIQUE – UNIEKE VERGUNNING

1. BXL21243

BRUSSEL. Wolvengracht 18. Voormalig revuetheater *La Gaîté*.

(= voorgevel ingeschreven op de bewaarlijst als monument)

UNIEKE VERGUNNING : herbestemming van cultureel centrum tot handelspand, verbouwing van het interieur, omvorming van het voormalig artiestenverblijf van de 2^{de} verdieping tot wooneenheid en vervanging van het buitenschrijnwerk op de begane grond van de voorgevel.

Aanvraag van B.S.E. – D.M.L. van 2/03/2018.

AANVRAAG EN HISTORIEK VAN HET PAND

Het voormalige revuetheater *La Gaîté* werd in 1912 opgericht door de Frans impresario Leo Berryer en werd gebouwd n.o.v. architect Auguste Evrard. Het theater bestond uit een schouwburgzaal, een cabaret in het souterrain en een opbrengsteigendom op de verdiepingen. Het geheel werd meermaals aangepast en sloot zijn deuren in 1982, waarna het complex zwaar verbouwd werd, opeenvolgend tot discotheek, handelspand en cultuurhuis. Voor meer details verwijst de Commissie naar de volledige en degelijke historische nota die bij de aanvraag gevoegd is.

De bepleisterde en geschilderde gevel in Beaux-Artsstijl is als monument ingeschreven op de bewaarlijst bij besluit van 5/03/1998, wegens zijn historische en esthetische waarde.

De voorliggende aanvraag betreft de verbouwing en de bestemmingswijziging van het Vlaams-Marokkaans cultuurhuis 'Daarkom' tot handelspand, waarbij de bestaande bovenliggende appartementen behouden worden. De ingrepen beogen de inrichting van een grote winkelruimte met toegang vanaf de Wolvengracht, maar die op de verdiepingen ook uitgeeft op de Nieuwstraat. Ze betreffen de vervanging van het schrijnwerk van de pui die deel uitmaakt van de gevrijwaarde gevel aan de Wolvengracht alsook een aantal interne verbouwingen en inrichtingen.

ADVIES KCML

Herbestemming

De KCML betreurt de bestemmingswijziging die in deze aanvraag voorgesteld wordt. De (huidige) culturele functie, die aansluit bij de oorspronkelijke bestemming van het pand, past veel beter bij het gebouw dan de voorziene winkelruimte, en geeft zin aan de gevel die onder meer omwille van zijn historische waarde gevrijwaard werd. Door dit project gaat opnieuw een culturele functie verloren aan de Wolvengracht, ten voordele van de uitbreiding van de commerciële functie van de Nieuwstraat. Voor de Commissie vormt dit een zoveelste verarming in het aanbod van cultuur en entertainment dat aan het Muntplein en de Wolvengracht aanwezig is.

De gevrijwaarde voorgevel

Zoals te zien is op onderstaande foto links, is de bestaande pui momenteel ongeveer 140 cm achteruitgeschoven t.o.v. de rooilijn. De huidige toestand verschilt sterk van de oorspronkelijke 'ontdubbelde' inkompartij met haar monumentale trappen (foto rechts). Vanuit architecturaal en historisch oogpunt vormde deze inkom door haar interessante diepte-effect, één van de kenmerkende elementen van de gevel van de Gaîté.

In tegenstelling daarmee voorziet het huidige ontwerp de plaatsing van aluminium schrijnwerk quasi in het gevelvlak (+/- 50 cm achteruitgeschoven). **De Commissie kan niet akkoord gaan met deze evolutie en meent dat men bij de herinrichting, ongeacht de bestemming van de binnenruimte, een achteruitgeschoven pui moet behouden om zo een zeker reliëf van de gevrijwaarde gevel te garanderen.** Het achteruitleggen van het gevelvlak zou niet alleen de architecturale en esthetische waarde van de gevel ten goede komen (reden van de wettelijke vrijwaring) maar laat ook toe om de opsplitsing van de toegang tot de woningen te integreren zonder afbreuk te doen aan de eenheid van het centrale portiek. **De Commissie brengt bijgevolg ongunstig eensluidend advies uit over de positionering van de pui in het gevelvlak en vraagt het ontwerp op dit punt te herzien.**

Zoals men uit bovenstaande plannen kan aflezen, vertoonden de initiële grondplannen geen schrijnwerk. Wel duidelijk zichtbaar was de monumentale (inmiddels afgebroken) trappenpartij waarlangs zowel de taverne in de kelder, het theater als de bovenliggende woningen toegankelijk waren. Op korte afstand van de eerste gevelportiek (op ongeveer 2,40 m) werd de trap opgesplitst in drie delen, met een brede centrale beuk en twee zijbeuken die alle naar verschillende delen van het gebouw leidden.

Voor de Commissie blijft een minimalistische invulling – zoals voorgesteld in de huidige aanvraag – mogelijk. Wel raadt zij daarbij aan het gevelvlak terug te trekken tot een diepte van ongeveer 2,40m. Indien dit onmogelijk zou blijken, dan vraagt ze op zijn minst de huidige dieptewerking te respecteren.

Het plaatsen van een glazen gordijngevel is ook enkel aanvaardbaar op voorwaarde dat een niet reflecterende beglazing wordt gebruikt. Het type glas wordt inderdaad niet gespecificeerd in het bestek. Dat moet extra klaar zijn (low E) ; reflecterende beglazing (blauw, groen, e.a.) wordt niet toegestaan. Technische fiche en glasstalen moet voorafgaandelijk voor akkoord worden voorgelegd aan de DML.

Betreffende de glaswand bevat het dossier twee varianten (details A/B/C). Enerzijds met een profiel uit aluminium met diepte van 231 mm en anderzijds een profiel uit aluminium intern versterkt met staal van 147 mm. De KCML vraagt om het minder diepe profiel te gebruiken omdat dit de neutraliteit van de gevel zal versterken en dieptewerking van de gevel ten goede zal komen (een neutrale kleur gebruiken). Vulpanelen worden evenzeer niet toegestaan.

Over wat er gebeurt met de huidige kleursamenstelling van het mascaroon en de omlijstingen van de inkomportiek met opvallende lichte en donkere blauwe en goudtinten wordt geen aanduiding gemaakt in het dossier. De bouwhistorische nota bevestigt dat de huidige (opvallende en inadequate) kleuren vrij recent zijn. Uit een fotovergelijking blijkt dat de oorspronkelijke kleur meer dan waarschijnlijk identiek was aan deze van de rest van de gevel.

De Commissie dringt erop aan dat men de oorspronkelijke kleurstelling van het mascaroon zou hervinden op basis van stratigrafisch onderzoek en in de mate van het mogelijke de volledige gevel zou restaureren volgens de regels van de kunst.

Binnenruimte

In de huidige aanvraag wordt tevens de indelingen van de ruimten achter de gevrijwaarde gevel aangepast. Zo wordt de tussenwand tussen de linker en rechter travee op de gelijkvloerse verdieping weggenomen. Ook de verdiepingsvloer van de entresol, boven de gelijkvloerse ruimte, wordt verwijderd zodat achter de gevrijwaarde gevel één grote ruimte ontstaan in de breedte en over een hoogte van meer dan 9 meter. Anderzijds blijft de bestaande toegang tot de woningen langs de linkerzijde wel behouden.

Volgens de KCML stemt de aldus gecreëerde, gapende ruimte niet overeen met de gevelopbouw bestaande uit een monumentale inkompartij met korbogportaal en de meer vlakke rechter zijtravee.

De KCML raadt deze ingreep af aangezien ze de samenhang tussen de buitenzijde en de binnenruimte teniet zou doen ten koste van esthetische waard van de gevel. Ze vraagt dan ook de bestaande indeling zoveel mogelijk te respecteren.

Dit geldt in elk geval voor de rechter scheimuur die zeker behouden dient te blijven, eventueel voorzien van nieuwe muuropeningen. In de mate van het mogelijke moet men ook de vloer van de tussenverdieping behouden, bijvoorbeeld in de vorm van een mezzanine (dit vergemakkelijkt ook het onderhoud van de bovenlichten).

Tenslotte is bij nazicht van de bouwaanvraag m.b.t. de verbouwing tot Vlaams-Marokkaans cultuurhuis, vergund op 15/04/2010 (04/PFU/275273), gebleken dat, ondanks zware ingrepen van de jaren 1990, nog enkele schaarse elementen van het vroegere theater behouden waren. Dit betreft onder meer het stucplafond met cirkelvormige glaskap van de voormalige spektakelzaal dat zich onder de koepel bevond en delen van de metalen draagstructuur van de theaterzaal.

In dat kader stelde de toelichtingsnota “aanvulling voor op bewaarlijst ingeschreven goed” dat: “*het plafond van de voormalige theaterzaal blijft ongewijzigd behouden en wordt afgeschermd door de structuur van de nieuwe polyvalente zaal. Op die manier wordt het plafond beschermd en is de situatie volledig omkeerbaar zodat het plafond in zijn oorspronkelijke staat en vorm kan worden geherwaardeerd*” ((07/04/2008 - bouwaanvraag 04/PFU/189176 en 275273 - nota toegevoegd in bijlage).

De Commissie vraagt bij het demonteren van de bestaande structuren zo zorgvuldig mogelijk tewerk te gaan. Indien het plafond nog bewaard is, dringt ze aan op het behoud en de restauratie ervan. Een adequate integratie van de bestaand elementen zal zeker een meerwaarde betekenen voor de vernieuwde binnenruimte.

2. AND20006

ANDERLECHT. Ecole Vétérinaire.

(= façades et toitures protégées comme monument, le site et les bâtiments protégés comme site)

PERMIS UNIQUE aménagement de 116 emplacements de parking, rénovation des chemins, trottoirs et voies d'accès.

Aanvraag van B.S.E. – D.M.L. van / Demande de B.U.P. – D.M.S. du 23/03/2018.

L'Assemblée rend un avis conforme défavorable.

HISTORIQUE DU BIEN

« Au lendemain de la révolution de 1830, Léopold Ier signe un arrêté créant une commission chargée d'examiner les candidats et de délivrer les diplômes officiels de médecine vétérinaire. Deux ans plus tard, l'Ecole vétérinaire est fondée par

deux médecins, MM. Froidemont et Graux, et trois vétérinaires, MMM. Crèvecoeur, Godart et Deceuleneer. Les premiers cours se donnent dans le centre de Bruxelles, rue d'Assaut, puis rue des Sols. Par un arrêté du 8 juin 1836, l'Etat prend en charge l'installation de l'école à Cureghem. Après un hébergement provisoire au boulevard Poincaré, l'école finit par s'installer ses meubles en 1909, sur un terrain d'environ 4 ha, dans un complexe d'une vingtaine de bâtiments: aile administrative et aile académique (à front de la rue des Vétérinaires), logement du directeur, de l'assistant et de l'économe; grande et petite clinique; office vaccino-gène (où l'on produit le vaccin contre la variole); bâtiment des machines; forge; instituts de physiologie, de bactériologie et d'anatomie. Toutes les façades sont de style Renaissance flamande, conformément aux conceptions architecturales de l'époque, caractérisées par un retour au passé. Les bâtiments sont en pierre blanche d'Euville ou en brique du canal (selon qu'ils donnent ou non sur la rue) avec un soubassement en pierre bleue. Vu la proximité de la Senne et la nature marécageuse du sol, le complexe est construit sur un réseau de caves reliées par des galeries et pourvues d'un système de cheminées de décompression. La toiture est caractérisée par le nombre impressionnant des paratonnerres à pointes multiples qui y sont disséminés. La chose s'explique par le fait que leur inventeur, Louis Melsens, était professeur à l'Ecole vétérinaire. En 1965, l'école devient faculté. Quatre ans plus tard, elle est intégrée à l'Université de Liège »¹

CONTEXTE DE LA DEMANDE

La question du réaménagement du site perdure depuis de trop nombreuses années, vraisemblablement à cause de la situation juridique des lieux, des difficultés de copropriété et de contradictions entre certains actes de vente et de copropriété.

La CRMS n'a connaissance d'aucune autorisation urbanistique, en vigueur à ce jour, qui cadre la question du parking. La construction d'un parking souterrain sous l'ellipse aurait été autorisée en 2001 par un arrêté du Gouvernement, dans le cadre du développement d'un autre projet de réaménagement du site. Dans un permis délivré en 2014 (01/PFU/276985), 28 emplacements de parkings étaient autorisés sous la cour sud de la Grande Clinique. Ces permis sont aujourd'hui périmés, aucun parking en sous-sols n'a été mis en œuvre.

Le stationnement s'effectue actuellement de manière 'sauvage', ce qui dévalorise et détériore fortement le site, classé. Si ces dernières années, plusieurs réunions se sont déroulées sur le site de Cureghem et à la Direction des Monuments et des Sites, avec quelques copropriétaires, pour dégager des pistes pour un futur réaménagement du site, dans le cadre de la présente demande, aucune consultation avec la Direction des Monuments et des Sites n'a vraisemblablement eut lieu.

OBJET DE LA DEMANDE

La demande porte sur la restauration des allées, des trottoirs et des 4 accès au site existants (2 côté rue des vétérinaires et 2 côté rue du Docteur Kuborn) mais aussi sur le réaménagement de certaines parties du site afin de placer, en surface, au sein du parc, 116 emplacements de stationnement (ce qui correspond aux 116 logements actuels ?). La demande porte également sur l'intégration de nouveaux dispositifs types bollards et éclairage,.. Les espaces verts ne sont pas concernés par les travaux projetés.

1. Stationnement Les 116 parkings sont regroupés en différentes zones réparties sur le site (cf. plan 03) soit sur des surfaces semi-perméables (existantes pour certaines), soit sur des parties en zone de gazon renforcé (dalles gazons) aménagées en bordure des espaces verts.
2. Restauration des tracés existants : l'ensemble des allées s'est progressivement élargi au détriment des espaces verts. Le projet entend revenir aux tracés d'origines (1908).
3. Restauration des trottoirs existants : L'ensemble des trottoirs est constitué de pavés platine de grès 14x14 et de bordures en pierre bleue. De manière générale, ils sont en bon état de conservation, cependant certaines portions ont disparu, ont été réparées/modifiées sans respecter les appareillages et/ou les pierres d'origine, sont affaissées ou sont abimées. Le projet prévoit la restauration complète des trottoirs : reconstruction des éléments disparus, correction des mauvais appareillages, remplacement des pierres non conformes à l'origine, remplacement des fondations affaissées, remplacement des pierres non restaurables,
4. Restauration des allées : Le revêtement des allées actuelles n'est pas d'origine à l'exception des zones en briques aux abords du 'Lazaret', et des pavés grès 11x11 cm subsistant sur le chemin de la cour d'honneur, en pavés de.
Abords du Lazaret : le revêtement en briques sur chant a majoritairement disparu ou est fortement détérioré, en partie recouvert de béton et de gravier. Seules les parties non carrossables sont reconstruites et/ou restaurées avec démontage complet pour tri et nettoyage des briques, remplacement de la fondation et repose des briques

¹ extrait de <http://arbres-inventaire.irisnet.be/sites>

existantes restaurées, complétées par des nouvelles briques identiques. Les briques seront posées sur un lit de mortier et rejointoyées au mortier, comme à l'origine.

Cour d'honneur : le chemin en pavés est en partie recouvert d'asphalte. Les pavés en grès devant la Grande Clinique ont été remplacés par des pavés en porphyre. Le chemin à restaurer sera démonté complètement pour tri et nettoyage des pavés, évacuation des pavés en porphyre, remplacement de la fondation et repose des pavés existants restaurés, complétés par des nouveaux pavés identiques de récupération. Les pavés sont posés sur lit de mortier et rejointoyés au mortier, comme à l'origine.

5. Nouveau revêtement des allées : A l'origine, les allées étaient en asphalte. Estimant que l'asphalte noire fait désormais partie d'un langage plus « urbain », il est proposé de nouveaux revêtements de couleur beige, plus proche d'une typologie de parc urbain.

Allées devant résister à un trafic lourd : il est prévu un béton coloré dénudé composé de granulats de quartz beige et d'un liant coloré beige. Le béton coloré est préféré à l'asphalte coloré car la structure de la voirie se veut moins importante, et que ce revêtement en béton est plus durable et demande également moins d'entretien.

Allées devant résister à un trafic léger : il est prévu un concassé de quartz beiges renforcés par des dalles synthétiques. Les dalles invisibles, le niveau de gravier dépasse de 2 cm le niveau des dalles.

Allées piétonnes : il est prévu un concassé de quartz beige, toutes les fondations existantes sont remplacées par des nouvelles fondations en empierrement.

6. Restauration des portails : Il y en a quatre sur le site, celui situé au numéro 45 de la rue de Vétérinaires a déjà fait l'objet d'une rénovation et est automatisé. Celui du numéro 49 de la même rue et les deux situés rue Kuborn seront restaurés avec reconstruction des ornements disparus, remplacement des pièces métalliques rongées par la rouille, le traitement et remise en peinture de l'ensemble et le montage sur moteur à pivot encastré dans le sol.

7. Nouveaux accessoires : Il est prévu, dans un design sobre et contemporain, la mise en place de nouveaux dispositifs de type :

- *bollards* (interdire l'accès des voitures aux zones piétonnes et contrôler les stationnements),
- *Range-vélos* (fixés sur les bollards)
- *éclairage* : Le site bénéficie de l'éclairage urbain indirect et il est souhaité un complément pour mettre en valeur certains éléments tel que l'ellipse de la cour d'honneur, ainsi que la pose de spots enterrés afin de mettre certains arbres en lumière.
- *Borne de recharge pour véhicules électriques* : en bordure du site pour minimiser l'impact visuel

AVIS

Le projet comporte des objectifs positifs à encourager comme la restitution des 4 entrées (réhabilitation des 3 entrées aujourd'hui non fonctionnelles), **la restauration des portails** (la CRMS n'est pas opposée à un système d'automatisation si le dispositif n'est pas préjudiciable à l'esthétique), le retour aux tracés historiques (sur base de la situation de référence de 1908), **la restauration complète des trottoirs** avec reconstruction des éléments disparus, **l'enlèvement de l'asphalte et le retour à certains revêtements d'origine.**

La CRMS estime, cependant, que le réaménagement du site ne peut être approuvé tel que proposé puisqu'il suppose la dispersion, en surface, de 116 places de stationnements, majoritairement au droit des espaces verts. Bien que l'option est de les disposer hors de l'emprise originelle des espaces verts, le résultat est une dispersion des véhicules, partout dans le site et majoritairement en bordure des espaces verts, sur des dalles gazon. C'est particulièrement dévalorisant pour le site classé. Les espaces verts doivent renforcer la structure du site. Ils ne peuvent pas être traités comme des zones de parkings. La CRMS rappelle en outre que le RRU n'impose pas une place de parking par logement en cas de réaffectation de bâtiments existants et qu'il **convient de prendre la mesure de la valeur patrimoniale du site prioritairement. La CRMS ne peut en effet autoriser l'invasion de la voiture dans le site car elle est incompatible avec son statut de protection.**

Stationnement

La Commission demande, dès lors, de revoir le parti général d'implantation des véhicules. Elle invite prioritairement à réétudier les possibilités de parking en sous-sol car cette option, si elle est étudiée sans occasionner de risque pour la stabilité des bâtiments et que son accès est bien pensé, libère le site des voitures. Elle est la plus valorisante pour le site d'un point de vue patrimonial.

Si l'aménagement en surface devait toutefois être retenu, la CRMS demande d'étudier des implantations par poches de 5 à 15 voitures (pas de dispersion dans tout le site) selon l'espace disponible en privilégiant des endroits discrets **libérant au maximum les espaces verts** (pas de stationnement le long des allées qui bordent les zones vertes).

Les poches devraient être organisées **dans le respect des caractéristiques fortes et structurantes du site, y compris de ses perspectives**, idéalement sans faire la distinction commun / privé.

La CRMS conseille d'étudier les possibilités suivantes : le long du mur de fond, au droit de l'ancienne crèche, dans le pli des ailes de la grande clinique, à l'arrière de la grande clinique, de part et d'autres des entrées, ... Elle demande de veiller à l'intégration paysagère de ces parkings, ce qui constitue une condition sine qua non pour leur intégration dans le site.

Entrées

La CRMS se réjouit de la réhabilitation des 3 des 4 entrées du site actuellement non-fonctionnelles. Cela va permettre de prévoir une entrée et sortie sur les deux rues bordant le site, d'éviter les conflits entrée/sortie aux accès et de soulager la rue de Vétérinaires. Dès lors, **la CRMS suggère d'étudier une circulation via des boucles pour décourager la traversée automobile du site et lui conférer la quiétude et la valorisation qu'il mérite.**

Plan paysager complet

La CRMS demande par ailleurs que le dossier s'inscrive dans un plan paysager complet, ne laissant pas de côté les espaces verts existants, tel que c'est le cas dans la présente demande. Dans ce cadre, il y a lieu de procéder dans les meilleurs délais à un inventaire complet des plantations existantes ainsi qu'à une étude permettant d'évaluer l'état sanitaire des arbres et d'évaluer la pertinence de replantations hautes tiges pour rétablir la composition paysagère du site

Revêtements de sol

Dans ce cadre, il y a lieu également de **simplifier la palette des revêtements de sol proposés et de retenir des choix en fonction des contraintes futures de circulation, mais aussi un plus grand respect des types de matériaux et palettes chromatiques originelles.** Si la CRMS est favorable à la suppression de l'asphalte, elle demande de renoncer à des allées colorées beige (en béton ou concassé et dalles synthétique) car ce choix est contraire aux caractéristiques « urbaines et fonctionnelles » qui confèrent au site son identité et son urbanité. La CRMS déconseille également fermement l'utilisation des dalles de gazon et/ou dalles synthétiques, sans lien avec le site classé. La CRMS souscrit par contre à la remise en place de pavés de grès devant l'ancienne clinique comme à l'origine et recommande d'étudier la mise en place de ce même revêtements au niveau des 4 entrées (allées) pour lesquelles, revenir à une situation d'origine paraît inapproprié vu l'usage.

Dans tous les cas, la CRMS demande, pour la totalité du site un plan cohérent reprenant clairement les modes de circulation, les zones carrossables et les zones piétonnes et les revêtements liés à ces utilisations.

Éclairage

La CRMS ne souscrit pas au positionnement des projecteurs balises autour de l'ovoïde ni aux projecteurs sous les arbres. **Une nouvelle proposition devra être étudiée afin de prévoir un éclairage doux et fonctionnel pour éclairer le plus sobrement possible les lieux, là où nécessaire en préservant les arbres et les logements.**

Pour conclure, la CRMS rend un avis défavorable sur le projet considérant que les questions de stationnement ne sont pas résolues et que le projet requiert un plan paysager intégrant les espaces verts et un choix de matériaux plus respectueux de la valeur patrimoniale du site.

Compte tenu de la difficulté de traitement lorsque les actes administratifs sont divisés et pour une gestion cohérente de l'ensemble, la CRMS encourage enfin la copropriété à élaborer un plan de gestion paysager du site. Cela permettra de cadrer les différentes demandes au départ d'une vision unique et respectueuse du site et de ses bâtiments classés. Elle insiste enfin pour qu'il soit rapidement remédié à l'état désolant de la grande clinique.

3. BXL21612

BRUSSEL. Stoofstraat 55.

(= gevels, dak, draagstructuur, kelders, gemene muren, oorspronkelijke plankenvloer, koeren en achterhuizen Stoofstraat n° 43-55 beschermd als monument / UNESCO bufferzone)

UNIEKE VERGUNNING : wijziging bestaande vergunning: nieuwe indeling van de handelsruimte en niet heropgebouwde tussenverdieping, bijkomende plaatselijke wijzigingen.

Aanvraag van het B.S.E. – D.M.L. van 23/03/2018.

De Commissie brengt een eensluidend ongunstig advies uit over het weglaten van de tussenverdieping van de handelsruimte; de overige wijzigingen van de bouwvergunning roepen geen bemerkingen op.

Dit pand heeft een vermoedelijke 17de eeuwse kern maar werd begin 19de eeuw en daarna eind 19de- begin 20ste eeuw meermaals verbouwd. Daarbij werd de geveltop vervangen door een halve verdieping in neoclassicistische stijl. Ook de begane grond en de tussenverdieping werden aangepast terwijl de bovenverdiepingen hun laat-barokke ordonnantie behielden.

HISTORIEK DOSSIER EN HUIDIGE AANVRAAG

Het project voor de renovatie en de herbestemming van dit huis gaat terug tot 2011 en heeft een lange voorgeschiedenis die als volgt kan worden samengevat.

- 07/09/2011, principeadvies KCML:

de Commissie vroeg bij de renovatie de goed gedocumenteerde 19de-eeuwse / begin 20ste-eeuwse toestand als referentieperiode te hanteren. Dit impliceerde onder meer het behoud van een tussenverdieping alsook van de asymetrie in de voorgevel;

- 08/12/2011, plaatsbezoek in aanwezigheid van de KCML en de DML:

hoewel de bouwheer en de ontwerper vasthielden aan hun voorstel om de tussenverdieping te verwijderen om meer natuurlijk daglicht in de winkelruimte te brengen en de esthetische kwaliteiten van de commerciële ruimte te vergroten, meenden noch de Commissie, noch de Directie Monumenten en Landschappen dat er geen nieuwe, doorslaggevende argumenten waren om haar principeadvies te wijzigen;

- 19/10/2011 brief van de ontwerper gericht aan de KCML met toelichting van zijn standpunt;

- 24/04/2013: gunstig eensluidend advies onder voorbehoud van de KCML:

de aanvraag tot unieke vergunning voorzag het behoud van de bestaande 19de-eeuwse toestand, zowel van de gevel als van de opdeling van het interieur;

- 07/10/2013: bouwverunning afgeleverd (04/PFU/479018);

- maart 2014: start van de werken;

- 04/04/2014, werfongeval (zie verslag van de ontwerper toegevoegd aan het dossier)

een vermoedelijk 20ste-eeuwse schouwmantel op de tussenverdieping stortte gedeeltelijk in, met ernstige schade aan de plankenvloer tot gevolg. Het overblijvende stuk schoorsteen en de beschadigde vloer werden daarop ontmanteld en niet heropgebouwd.

- zomer 2014, einde van de werken en opening van de handelszaak:

de winkel vormt vandaag één open ruimte over twee bouwlagen. Van de tussenverdieping rest uitsluitend een smalle strook (mezzanine) achteraan en één bewaarde moerbalk.

De aanvraag tot wijziging van de bouwvergunning beoogt het regulariseren van de bestaande configuratie van de handelsruimte en van enkele, minder belangrijke afwijkingen (sanitair, airco, plankenvloer van de kelders en tellers).

ADVIES VAN DE KCML

De Commissie heeft steeds aangedrongen op het behoud van zowel de tweeledige, asymetrische voorgevel als van de tussenverdieping. Die zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en maken integraal deel uit van de bouwgeschiedenis van het pand. Het werf-incident van 2014, waarbij de plankenvloer van de tussenverdieping gedeeltelijk beschadigd werd, is in dat opzicht betreurenswaardig. Toch had dit geen voorwendsel mogen zijn voor de quasi volledige sloop van de plankenvloer, noch om de tussenverdieping definitief achterwege te laten, zoals gebeurde. Daardoor raakte de samenhang tussen gevel en interieur immers volledig zoek, wat afbreuk doet aan de leesbaarheid van dit beschermde erfgoed.

De KCML brengt daarom ongunstig advies uit over dit luik van de aanvraag en vraagt de tussenverdieping te herstellen. De ontmanteling van de schoorsteen kan wél geregulariseerd worden op voorwaarde duidelijk leesbare sporen te behouden van het schouwlichaam en van de schouwkoker.

Tegen de overige wijzigingen die het voorwerp van deze aanvraag uitmaken, uit de Commissie geen bezwaar.

Tot slot benadrukt ze dat dit een aanvraag tot regularisering betreft een niet tot wijziging van de vergunning.

4. BXL20479

BRUXELLES. Avenue Louise, 340 (arch. E. DELUNE, 1899).

(= façades à rue et toitures classées comme monument)

PERMIS UNIQUE : régularisation d'une situation existante depuis 2003 et aménagement d'une terrasse en toiture

Demande de B.U.P. – D.M.S. du 23/03/2018.

La Commission rend un avis conforme favorable sous réserves.

ÉTENDUE DE LA PROTECTION

La façade à rue et la toiture de l'immeuble sis avenue Louise, 340 ont été classées comme monument le 13/12/1990 en même temps que celles des n^{os} 52 et 54 rue du Lac.

Le bien se situe en zone d'intérêt régional et en ZICHEE. Il borde également la zone structurante de l'avenue Louise. Par ailleurs, il se trouve dans l'environnement immédiat de l'hôtel Max Hallet (Avenue Louise, 346), construit par Victor Horta en 1904 et classé comme monument le 16/10/1975.

HISTORIQUE DU BIEN

Cet ensemble de trois maisons, situé à l'angle entre l'avenue Louise et la rue du Lac, date de 1897-1899. Il a été construit selon les plans de l'architecte Ernest Delune pour le propriétaire M. Sticker. Les façades, de style néo-renaissance flamande, sont en brique rouge et pierre bleue, avec des ardoises en toiture. Une tourelle caractérise le bâtiment d'angle.

Dans les années 1980, une polyclinique médicale occupait les bâtiments. Depuis 1995, des transformations ont été apportées (avec ou sans permis). Les immeubles auraient ensuite fait l'objet d'une vente à la découpe en 2003.

HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Suite à un projet de démolition du bien pour laisser place à un immeuble à usage commercial, administratif et résidentiel de 8 étages (1983), la CRMS a introduit une demande de classement comme monument, effective le 13/12/1990.

En 1995, des travaux de remplacement des toitures, nettoyage et traitement des façades et remplacement des châssis débutent sans autorisation préalable. Le chantier est arrêté le 09/11/1995. La CRMS rend un avis défavorable pour la seconde partie de la restauration en sa séance du 06/12/1995 en acceptant cependant le remplacement des toitures uniquement (les travaux sont autorisés par AGRB du 22/12/1995). En 1996, des informations complémentaires sont introduites concernant le nettoyage et traitement des façades (restauration des ferronneries et des balcons) et le remplacement des châssis (2043-0188/TR374). La CRMS rend, en sa séance du 22/05/1996, un avis favorable sous réserves pour le nettoyage des façades, défavorable pour la restauration des balustrades. Les travaux de nettoyage de façade sont autorisés par l'AGRB du 08/07/1996. Enfin, le 07/08/1996, la CRMS rend un avis favorable sous réserves pour la restauration des châssis, ferronneries et balustrades.

ANALYSE DE LA DEMANDE

La présente demande concerne :

- La régularisation de la division de la maison en 4 appartements. La maison (Avenue Louise, 340) comporte actuellement un appartement par niveau, soit 4 appartements au total (bel-étage, 1^{er} étage, 2^{ème} étage, 3^{ème} étage). Les trois appartements inférieurs présentent une surface d'environ 90 m² habitables et le dernier étage, sous combles, est d'environ 68 m² habitables. Une chambre avec salle de bain est aussi aménagée en cave, côté jardin. Il n'est pas mentionné si cette chambre dépend d'un des appartements supérieurs. On ne dispose pas d'information sur la date de la division des maisons en appartements. La demande de régularisation (parties non classées) concerne l'aménagement de ces appartements.

Si les travaux intérieurs portent sur des parties non classées, la division du bien suppose plusieurs interventions sur les façades et toitures, et donc sur des éléments classés :

En versant de toiture avant (classée) :

- La régularisation de deux fenêtres de toit existantes (type velux environ 1,25 m x 85 cm - châssis en bois brun). D'après les photographies aériennes visibles sur Bruciel, deux tabatières existaient déjà en 1953 au même emplacement et aux dimensions similaires que les deux fenêtres de toit de l'actuelle demande de régularisation.
- Le placement d'une troisième fenêtre de toit

En versant de toiture arrière (classée) :

- Le placement d'une fenêtre de toit
- La création d'une lucarne (dimensions 2,93 m de haut et d'une largeur de 3,65 m), matériaux suivants : enduit beige, bois pour les corniches et châssis de fenêtre et aluminium gris porte fenêtre

En façade arrière :

- La construction d'une terrasse en bois sur la toiture plate existante en intérieur d'îlot (24 m²) avec rehaussement des deux murs mitoyens et pose d'une balustrade en métal
- La création, au rez-de-chaussée, d'un perron et d'un escalier donnant accès à une terrasse

AVIS

Les travaux envisagés, ou déjà réalisés, sur les parties classées ne portant pas atteinte à la valeur patrimoniale des éléments protégés, l'Assemblée émet un **avis conforme favorable**.

Toutefois, pour ce qui concerne le volet non conforme, la CRMS constate qu'aucun PV d'infraction n'a été dressé pour les travaux réalisés sans permis. Le dossier vise la régularisation du n° 340. Mais, lors de la visite sur place, la CRMS a constaté la présence de quatre boîtes aux lettres au n° 52 et au n° 54. Ceci laisse penser que ces deux immeubles, qui ne font pas l'objet de la demande, ont également été divisés. Par ailleurs, l'arrière du n° 54 rue du Lac semble équipé d'une terrasse à laquelle on accède via une lucarne percée dans la toiture, semblable à l'aménagement projeté au n° 340 avenue Louise au sein de la présente demande. La CRMS n'a pas été consultée dans le cadre de ces travaux. La fiche de renseignements urbanistiques jointe au dossier n'offre pas d'informations au-delà de 1989. Nova ne donne pas d'informations complémentaires.

Dès lors qu'il s'agit d'un ensemble classé, la CRMS recommande de clarifier les situations autorisée et de fait des 3 habitations afin d'assurer une gestion cohérente de l'ensemble classé et d'évaluer, dans ce cadre, l'habitabilité des différents logements et, le cas échéant, l'impact sur les éléments classés.

5. BXL20922

BRUXELLES. Grand-Place, 12A (Le Roi de Bavière, 1690 ; act. Hard Rock Café).

(= façades, toiture, poutraison, charpente, caves et mitoyens classés comme monument / zone tampon UNESCO)

PERMIS UNIQUE : installation de 3 bannes solaires au rez-de-chaussée, avec inscription de l'enseigne sur les bordures flottantes.

Demande de B.U.P. – D.M.S. du 23/03/2018.

La Commission rend un avis conforme défavorable.

La demande vise la pose de tentes solaires au-dessus des trois baies de fenêtres du rez-de-chaussée de la maison « au Roi de Bavière » situé 12A, Grand-Place (bannes de couleur bi-chrome rouge et vert, comportant une enseigne sur la bordure flottante). Réalisé après le bombardement de 1695 et restauré à la fin du 19^{ème} siècle, le bien a été classé comme monument pour ses façades, toitures et certains éléments intérieurs. Il est compris dans la zone tampon délimitée autour de la Grand-Place, reconnu patrimoine mondial Unesco.

La CRMS rend un avis défavorable sur la demande en raison :

- de l'aspect inesthétique et peu discret des tentes solaires envisagées, en particulier de leur structure métallique en inox, qui n'est pas en adéquation avec l'architecture baroque de l'immeuble et sa situation le long du site protégé de la Grand Place;
- de la technique de fixation portant matériellement atteinte à la façade (forage dans la pierre, mise en place d'une cheville et serrage par vis).

Les inscriptions prévues viendraient en outre se superposer aux enseignes « Hard Rock Café » déjà présentes en façade, notamment celles autorisées sur les impostes des 3 baies. La façade ainsi surchargée d'enseignes, porterait atteinte à la lecture globale du bien et nuirait à l'intérêt patrimonial de la Grand-Place. A remarquer que ces tentes solaires paraissent anecdotiques compte tenu de la hauteur des fenêtres qu'elles surplombent et qu'elles n'apporteraient qu'une très faible protection aux clients attablés en terrasse.

6. BXL22486

BRUXELLES. Rue de la Bourse, 34.

(= site classé de la Bourse / ZP café Cirio et maisons traditionnelles entourant l'église St-Nicolas / zone tampon UNESCO)

PERMIS UNIQUE : Reconstruction (et restauration) des consoles et de l'auvent.

Demande de B.U.P. – D.M.S. du 23/03/2018.

La Commission rend un avis conforme favorable sous réserves.

LA DEMANDE

La demande vise la remise en état de l'auvent du 34 rue de la Bourse, et la restitution de sa structure de support. Le projet s'inscrit dans la campagne de requalification de l'enfilade des rez-de-chaussée commerciaux de la rue, soutenue par la DMS et la Ville de Bruxelles, et constitue la dernière de la série de demandes de permis uniques introduites à cette fin (voir avis de la CRMS du 18/11/2015 et du 31/05/2017).

Les auvents de l'ensemble d'immeubles situés 4 à 40, rue de la Bourse appartiennent au site classé formé par la Bourse et l'espace public qui l'entoure. Ces immeubles sont compris dans les zones de protection du café Cirio au n° 18-20, de la Grand-Place et des maisons traditionnelles entourant l'église Saint-Nicolas ainsi que dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place.

Réalisés vers 1883 selon les plans de l'architecte Ch. Gys, les immeubles étaient dès l'origine équipés d'un auvent commun reposant sur des consoles ouvragées. Seules 7 d'entre elles subsistent à hauteur du café *Cirio*, uniquement conservées pour leur partie inférieure puisqu'en 1953, leur partie supérieure a été simplifiée tout en y ajoutant des tirants. Pour autant que l'on puisse actuellement en juger, la façade n° 34 ne conserve aucun élément de l'auvent originel contrairement à certains autres immeubles de l'ensemble qui conservent encore quelques éléments ponctuels. Les auvents présentent aujourd'hui un aspect hybride et peu esthétique qu'il convient de remettre en valeur.

La demande de permis vise les interventions suivantes:

- × réaliser des consoles et écoinçons selon le modèle de référence,
- × restituer l'évacuation d'eau à l'identique des éléments conservés ailleurs sur l'ensemble,
- × peindre les éléments métalliques selon les conclusions des études stratigraphiques disponibles,
- × recouvrir la structure d'un nouveau vitrage,
- × réparer certains éléments en pierre bleue.

AVIS CRMS

La CRMS rend un avis conforme favorable sur la demande, moyennant les réserves formulées ci-après.

La devanture commerciale

Au préalable, la Commission rappelle que la restitution de l'auvent et de sa descente d'eau sont tributaires du renouvellement de la devanture qui devra épouser le rythme originel du plan Gys. Or sur ce point, le bien est grevé d'une infraction puisque la devanture existante a été réalisée en infraction (PV BR/75/14). Elle devra dès lors être remplacée au plus vite par une nouvelle vitrine, réalisée selon les conditions du permis y relatif, délivré le 19/08/2016, à savoir :

- reconstruire les piédroits en maçonnerie pleine présentant une finition en pierre bleue ou, à défaut, les enduire avec un décor à bossage de teinte pierre bleue (pas de finition bois);
- prévoir des châssis en chêne massif ou de qualité de bois équivalente à finition vernie teintée,
- associer la D.M.S. à la réalisation du chantier (permis 04/PFU/595841 - avis CRMS du 22/06/2016).

A remarquer que cette devanture projetée n'est pas reproduite fidèlement sur le plan transmis par l'architecte servant au permis des consoles. Les documents devront être corrigés sur ce point.

Les nouveaux châssis devront être réalisés en bois massif avec profils fins et élégants, à finition vernie satinée ou mat (essence de qualité, de préférence du chêne, pas de méranti). Il y aura lieu de veiller à ce que les menuiseries et la devanture soient en harmonie avec les autres devantures/projets de devanture du pourtour de la Bourse (référence : devanture restituée au n°4, rue de la Bourse).

Remplacement de l'auvent

Tout comme la devanture, ce volet du projet sera réalisé en collaboration étroite avec la Direction des Monuments et des Sites. Tous les documents techniques (échantillons et essais, résultats des sondages et analyses, fiches techniques, détails d'exécution) lui seront soumis pour approbation avant la réalisation des travaux. Une coordination étroite devra être assurée entre les demandeurs, les architectes et les entrepreneurs qui seront associés aux différents chantiers prévus sur l'ensemble des immeubles concernés.

Les consoles

Le remplissage des consoles se fera selon le modèle ci-joint, comme prévu dans la demande.

La CRMS demande d'évaluer la possibilité d'éviter l'usage des tirants complémentaires. Cela suppose un examen complémentaire des modes d'ancrages des consoles dans les façades.

Elle préconise d'associer un ferronnier et un ingénieur en stabilité, spécialisés en restauration du patrimoine, à l'élaboration des plans d'exécution (fournir les plans à grande échelle 1/5).

Mise en couleur des éléments métalliques

Depuis l'examen des dossiers similaires en mai 2017, des investigations supplémentaires ont été effectuées, notamment sur la descente d'eau du n°4, bien conservée car jusqu'alors cachée par un revêtement.

Elles confirment les découvertes précédentes, à savoir une première mise en peinture dans un ton vert clair (proche de NCS S2020-G20Y), recouverte d'un vert foncé rehaussé d'une couche foncée à noir (imitation bronze - proche de NCS S7020-B50G). Ces deux teintes ont été retrouvées sur l'ensemble des consoles et descentes d'eaux, la teinte foncée étant la mieux documentée (visible sur les photographies anciennes). L'étude jointe au dossier, p.21 conclut « Les deux options restent ouvertes pour la remise en peinture des éléments métalliques ». Le choix de la teinte définitive devra se faire sur base de tests effectués in situ et soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Type de vitrage

Le choix définitif du verre (prévu de type « cathédrale ») se fera sur base d'échantillons et des fiches techniques afin de s'assurer de l'adéquation du verre, notamment par rapport au poids et à son impact sur la stabilité. Lors de la coordination des différents chantiers, on veillera à la mise en œuvre de verres de même type et de mêmes dimensions sur l'ensemble de l'auvent.

Evacuations d'eau

Ce dispositif devra être reconstitué selon le modèle des colonnes d'évacuation d'origine toujours présentes sur d'autres façades de l'ensemble. Elles seront ancrées dans les façades et réalisées en fonte (fonte GS nodulaire ou fonte grise, en fonction des prélèvements et/ou analyse destinés de déterminer le type de fonte utilisée). Toute évacuation d'eau récente sera supprimée.

Eléments en pierre bleue

Le cas échéant, il conviendra de restaurer les pierres bleues qui apparaîtraient après l'enlèvement du granit existant et/ou qui composent les balcons surplombant les marquises. Leur restauration se fera en préservant au maximum la matière existante (brochage, dépose, ...). Les remplacements éventuels se feront à l'identique des éléments originels conservés ailleurs.

7. BXL-2.1521

BRUXELLES. Rue des Eperonniers, 59.

(= ensemble classé composé de certaines parties des 59-43 rue des Eperonniers et 61-73 impasse du Duc de Savoie : n° 59 classé pour façades, toitures, impasse et courette, structures portantes, cage d'escalier du bâtiment en L / zone tampon UNESCO)

PERMIS UNIQUE : réaffectation partielle du bien, restauration intérieure (notamment réparer les dégâts de l'incendie), restauration des façades.

Demande de B.U.P. – D.M.S. du 23/03/2018.

La Commission rend un avis conforme favorable sous réserves.

PROTECTION DU BIEN

Le bien appartient à un ensemble classé le 20/09/2001 regroupant des maisons traditionnelles sises rue des Éperonniers n°s 43 à 59 (impaires) et ancienne impasse du Duc de Savoie n°s 61 à 73 (impaires). Pour le n° 59, connue comme l'ancienne Auberge du Duc de Savoie, sont classés le portail à front de rue et l'ancienne impasse du Duc de Savoie, les façades, les caves, les structures portantes, les cages d'escalier, les toitures et charpentes des ailes nord et ouest, les façades et la toiture de l'aile sud, ainsi que la pompe accolée à la façade et la porte du couloir menant vers la rue de la Violette.

La construction se situe dans une ZICHEE. Elle se trouve également au sein de la zone tampon délimitée autour de la Grand-Place, inscrite sur la liste du Patrimoine mondial par l'UNESCO en 1998.

HISTORIQUE ET DESCRIPTION DU BIEN

Dans la rue des Éperonniers, entre les n°s 57 et 61, une porte du 1^{er} quart du XVIII^e siècle donne accès à l'Impasse du Duc de Savoie menant à l'ancienne auberge du même nom située en intérieur d'îlot. Selon l'état de référence réalisé en mai 2015, l'ensemble se compose de deux volumes :

- le bâtiment principal, de plan en L, construit en 1770 (ailes nord et ouest) ;
- l'annexe sud, érigée entre 1835 et 1866.

Aucune affectation n'est renseignée par les anciens permis d'urbanisme. L'affectation de droit n'est donc pas connue. En 1905, le bâtiment était un hôtel-café-restaurant « Auberge du Duc de Savoie » comme l'atteste une archive fournie par le maître d'ouvrage. Jusque très récemment, le bien était divisé en appartements : plusieurs logements dans le volume en L (nombre difficile à préciser exactement) et une seule habitation dans l'annexe sud. La date exacte du changement d'affectation de fait de « horeca » en logements est inconnue (avant 1993).

Les bâtiments ont été exhaussés : les ailes nord et ouest au XIX^e siècle, l'annexe sud en 1909. Les remaniements réalisés à cette occasion sur les encadrements primitifs des baies du dernier niveau sont parfaitement lisibles. Malgré ces interventions, les bâtiments semblent avoir conservé une grande partie des structures présumées de l'époque de leur construction.

Le bâtiment en L est construit sur un noyau ancien probablement antérieur au bombardement de 1695, et dont subsiste encore une partie de la voûte de la cave et de l'élévation du corps ouest. D'après son style, l'escalier qui dessert le volume principal a été reconstruit au tournant des XIX^e et XX^e siècles, peut-être à son emplacement d'origine.

De la structure portante du bâtiment, vraisemblablement conservée dans son ensemble, seules les poutres d'origine, en chêne, sont visibles. Une partie des planchers probablement d'origine, à larges lames en résineux, est conservée aux différents niveaux.

Les charpentes d'origine sont en partie conservées. Trois des cinq fermes subsisteraient de la charpente primitive du corps nord. Ces fermes auraient été remontées un étage plus haut lors de la surélévation du bâtiment au XIX^e siècle, avance l'étude. En réalité, on peut tout au plus dire que ces trois fermes sont réalisées en éléments de chêne de réemplois récupérés d'une charpente faite à la main, probablement de l'Ancien Régime, mais tronçonnés puis remontés via plaques perforées à vis en quinconce, une technique qui n'existe certainement pas avant les dernières décennies du XX^e siècle.

À l'inverse, les fermes de la charpente du corps ouest, encore parfaitement cohérentes bien que privées de leurs pannes, ont sans doute, elles, été remontées un étage plus haut lors de l'exhaussement du XIX^e siècle.

Les menuiseries du bâtiment, en relativement bon état, relèvent d'époques différentes et présentent des intérêts divers. Ainsi, plusieurs châssis du premier étage du bâtiment principal, remontant vraisemblablement à 1770, sont d'un modèle exceptionnel, à guillotine, aujourd'hui transformée en battant, qui justifie leur restauration minutieuse. D'autres châssis et portes remontent, pour certains au XIX^e siècle (rez-de-chaussée et deuxième étage du bâtiment principal, travée gauche du rez-de-chaussée de l'annexe sud), pour d'autres, au début du XX^e siècle (étage de l'annexe sud). Ces menuiseries présentent un intérêt et participent à la cohérence d'ensemble du bâtiment.

Les façades, assez décrépités, sont en briques, tantôt enduites à la chaux (façades ne donnant pas sur la cour), tantôt au ciment (façades donnant sur la cour) et peintes en blanc. Les encadrements de baies sont en pierre blanche et en très légère saillie.

Un incendie s'est produit en 2016, fort heureusement rapidement circonscrit par les pompiers. Des dégâts significatifs, limités au deuxième étage et aux combles de l'aile ouest, touchent néanmoins la structure portante et la charpente. Le bâtiment, inoccupé depuis l'incendie, reste malgré tout dans un état général relativement bon, en ce compris ses toitures.

ANALYSE DE LA DEMANDE

Pour le PRAS, le bien se situe en zone d'habitation. Or, la demande porte sur la **transformation en bureaux des ailes nord et ouest** ; un logement est maintenu dans l'annexe sud. Ce changement d'affectation garantit davantage la protection de la valeur patrimoniale puisqu'il implique moins d'interventions que la mise aux normes de logements au sein des bâtiments concernés.

Le projet porte également sur la réalisation de **travaux intérieurs**, comprenant la réparation des dégâts dus à l'incendie.

En ce qui concerne les structures portantes :

- Dans l'aile ouest, tous les planchers, fort dégradés notamment en raison d'attaques d'insectes xylophages, de moisissures et de l'incendie, sont démontés. Les lattes jugées qualitatives sont conservées afin de constituer une réserve permettant la restauration des planchers de l'aile nord. De nouveaux planchers en chêne sont installés.
- Dans l'aile nord, tous les planchers sont restaurés tant au niveau de leur surface que de leur flottement. De plus, les faux-plafonds sont démontés afin d'évaluer l'état de la structure portante. Des interventions ponctuelles sont menées avant d'isoler au moyen de laine de roche puis de placer de nouveaux faux-plafonds en gyproc.

En ce qui concerne les charpentes, toutes les fermes sont maintenues, sablées, traitées et vernies, même les trois de l'aile ouest touchées par l'incendie. Ces dernières seront peintes si un aspect cohérent ne peut être retrouvé. La couverture, récemment refaite, est simplement inspectée et fait l'objet de réparations ponctuelles si besoin. Un velux est supprimé sur le versant sud de l'aile nord.

De nouvelles portes palières RF remplacent celles remontant aux environs de 1900. Du carrelage en pierre naturelle est prévu au rez-de-chaussée, sauf dans le hall, au pied de l'escalier, où un carrelage en pierre bleue visuellement assorti à celui de la cour existe.

Enfin, le projet comprend la **restauration des façades**, y compris les menuiseries extérieures.

Les façades donnant sur la cour intérieure sont traitées différemment des autres. Pour les premières, il est prévu de retirer le ciment s'il est possible techniquement de le faire sans créer de trop gros dégâts aux briques, et de le remplacer par un enduit à la chaux. Si le cimentage ne peut être éliminé sans trop de détérioration, il sera maintenu, complété et réparé au mortier de ciment. L'enduit est ensuite recouvert d'une peinture au silicate. Pour les secondes, seul un rejointoiement est programmé. Les encadrements de baies en pierre blanche sont, quant à eux, réparés au mortier de reconstitution minérale.

Quelques châssis, essentiellement ceux détruits par l'incendie, sont reproduits. D'autres, localisés en façade arrière (1.9, 2.9 et 2.10), sont remplacés par des châssis standards. La plupart des châssis sont restaurés. La peinture est décapée, les défauts éliminés, le vitrage contrôlé et remastiqué, la peinture refaite, les quincailleries remises en état tout comme les joints périphériques. Les prescriptions de restauration s'en tiennent aux généralités. Il n'est pas précisé en outre si l'on va remettre en service les guillotines transformées en battant.

Des caches-boulins tournés seront placés dans les trous de boulins existants (modèles tournés relevés sur un bâtiment du centre, vers 1840) qui fonctionnera esthétiquement avec les façades.

AVIS

La CRMS émet un **avis favorable moyennant les réserves suivantes** :

- Laisser les poutres maîtresses des planchers apparentes;
- Veiller à ce que le nouvel enduit soit très mince, de manière à ne pas supprimer la saillie des encadrements de baie;
- Préférer un filet noyé dans l'enduit à un entoilage de l'enduit (une toile nécessite un encollage, donc un risque de film imperméable néfaste à l'évaporation de l'humidité dans les maçonneries). Il serait possible également de « fibrer » l'enduit, par l'ajout de fibres adéquates dans le mortier de chaux;
- Renoncer au sablage des parements de briques après dérochage de l'enduit, car cette opération n'est pas utile;
- Réparer ponctuellement les encadrements de baies au mortier de chaux, sans pour autant les recouvrir d'enduit. Une peinture permettra de protéger les pierres tout en maintenant les traces de tailles visibles;
- Appliquer, pour les façades qui ne donnent pas sur la cour, la même méthode de restauration que celles prévues pour les façades sur cours;
- Pour les châssis restaurés, identifier en début de chantier avec le menuisier, les diverses pièces à greffer, à remplacer et à démonter pour chaque châssis. Dans la mesure du possible, remettre en service les guillotines transformées en battants. Il ne faudrait pas dérocher systématiquement la peinture (sauf problèmes d'adhérence ou de fissuration des couches existantes);
- Soumettre à l'approbation de la DMS les détails des châssis qui seront placés en remplacement. Il faudrait des châssis qui présentent des modénatures extérieures (largeur des bois-vus et mouluration) scrupuleusement identiques aux autres châssis de l'étage, en ce compris pour le remplacement de châssis de façades ne donnant pas sur la cour. Les châssis standard proposés pour les façades arrières ne sont pas acceptés, car ces châssis ouvrent sur le tronçon de l'impasse vers la rue de la Violette, lui aussi classé et pour lequel une mise en valeur est souhaitable;
- Ne pas effectuer une étude stratigraphique des finitions des châssis en cours de chantier. Ce genre d'étude ne paraît en effet pas pertinente pour un bâtiment dont les enduits et les menuiseries remontent à différentes époques et pour lequel il sera difficile de dégager une époque de référence particulière. En outre, les châssis ne seront pas décapés et la possibilité de faire une étude dans le futur reste entière;
- Limiter au strict nécessaire les dimensions de la baie dont le percement est prévu au rez-de-chaussée dans le mur de la cage d'escalier pour connecter l'aile nord à l'aile ouest. Les modalités techniques de la réalisation de ce percement seront soumises pour accord à la DMS qui fera intervenir si nécessaire sa cellule archéologique;
- Le mur de façade de l'aile nord donnant vers la cour présente un dévers dans sa partie supérieure probablement imputable à un défaut de conception de la charpente (modifiée au moment de la surhausse du bâtiment et plus

tardivement). Ce point fera l'objet d'une attention particulière lors du chantier. Une étude de stabilité pourra être exigée par la DMS si elle le juge nécessaire au vu de l'état des maçonneries composant la tête du mur éventuellement mis en évidence lors du décapage de l'enduit.

8. BXL-2.824

BRUXELLES. Boulevard Adolphe Max, 144A (arch. L. VAN AUTGAERDEN, 1873).

(= façade à rue et toiture du n° 142-144 classées comme monument)

PERMIS UNIQUE : transformation des devantures, remplacement des menuiseries extérieures du rez-de-chaussée et de l'entresol, restauration du parement de la partie inférieure.

Demande de B.U.P. – D.M.S. du 23/03/2018.

SYNTHESE DE L'AVIS

La CRMS salue l'opération de restauration de façade et la remise en valeur de sa partie inférieure, ce qui permettra de restituer la monumentalité originelle et la lecture générale de l'immeuble, souhaitées depuis plusieurs années. Elle se prononce donc favorablement sur le projet mais demande de retravailler certains éléments du dossier (à soumettre à l'approbation de la DMS) au niveau de la conception et du dessin des nouveaux éléments de châssis. Elle formule en outre une série de réserves techniques sur les opérations de restauration de façade.

LA DEMANDE ET SON CONTEXTE

L'arrêté du 28/04/1994 classe comme monument la façade à rue et la toiture du bien sis boulevard Adolphe Max, 142-144.

Conçu par l'architecte L. Van Autgaerden en 1873, cet immeuble avait été primé par la Ville de Bruxelles au premier concours de façades bordant les nouveaux boulevards du Centre, réalisés à partir de 1872 suite au voûtement de la Senne. Sa façade inférieure se distinguait notamment des autres façades des boulevards par le traitement particulier du porche d'entrée central qui offrait un accès en retrait aux étages permettant ainsi, également, un accès latéral aux deux rez-de-chaussée commerciaux équipés de grandes vitrines fixes en façade avant.

La partie inférieure de la façade a progressivement perdu ses caractéristiques suite aux transformations successives des commerces et des vitrines durant les années 1930 et 1950 et aux remaniements de la distribution du rez-de-chaussée vers une disposition plus traditionnelle des accès dans le plan de la façade. Ces interventions ont été suivies dans les années 1990-2000 d'une série de travaux illicites, dont le remplacement d'une vitrine et la réalisation d'une nouvelle porte d'entrée (PV d'infraction du 8/12/2008).

Afin de régulariser cette situation illicite et en vue d'améliorer l'état du bien, des modifications à la façade inférieure sont envisagées. Elles ont fait l'objet de deux avis de principe et d'un avis conforme (défavorable) de la CRMS rendus respectivement en séances du 14/05/2009, du 9/11/2009 et du 22/09/2010. Le projet s'est soldé par un refus de permis en 2011, tandis qu'un permis délivré le 24/10/2014 rend licite l'affectation en appartement de l'entresol (travaux de minime importance). La partie supérieure de la façade a fait récemment l'objet d'un nettoyage et d'une restauration.

La présente demande vise la restauration des parements et le remplacement de toutes les huisseries de la partie inférieure de la façade avant (rez-de-chaussée et entresol). La restitution du dispositif d'entrée du rez-de-chaussée, en retrait de la façade avant, est impossible du fait des transformations successives. Le projet prévoit donc de placer la porte d'entrée principale dans le plan de la façade, ce qui impose d'équiper d'une entrée chacune des 2 vitrines latérales.

AVIS CRMS

Les menuiseries

Travaux envisagés :

- × restauration des deux châssis métalliques latéraux d'origine qui subsistent à l'entresol de gauche (profilés métalliques décorés, très minces et fixes),
- × à cet étage, remplacement des châssis bois par de nouvelles menuiseries bois : fenêtre centrale ouvrant divisant les baies en 4 et plus en 3 comme à l'origine et placement de garde-corps en verre,
- × remplacement des châssis du rez-de-chaussée (bois, pvc, aluminium) par des châssis en bois de même facture que ceux prévus à l'entresol,
- × renouvellement de la porte d'entrée à double vantaux, réalisée à partir de profilés standards garnies en éléments moulurés imitant les portes panneautées d'époque.
- × de part et d'autre de l'entrée principale, installation de vitrines avec portes d'accès centrales à double vantaux et imposte.

La CRMS approuve le remplacement des huisseries récentes qui sont particulièrement dévalorisantes pour le bien classé, et se réjouit de la restauration des châssis métalliques d'origine et de l'amélioration du rez-de-chaussée. Pour les nouveaux éléments, afin de s'inscrire dans la finesse et l'unité de traitement qui conféraient à la façade son identité et intégrer le plus sobrement possible la nouvelle porte centrale, la CRMS demande :

- de concevoir les nouveaux châssis au départ des châssis d'origine et d'en reproduire la finesse de profil, le cas échéant avec des châssis en acier ;
- de renoncer à une porte centrale en bois (profilés standards équipés de moulures et de rappliques) historicisante (aucune porte ancienne n'a existé dans le plan de façade) avec emploi de la grille d'origine de la porte en retrait ; d'opter pour une nouvelle porte sobre et discrète (pleine ou vitrée) (nb : la grille d'origine pourrait quant à elle rester à sa position actuelle) ;
- de manière générale, pour l'ensemble de la composition (y compris le remplacement de châssis de l'entresol datant probablement de 1936) opter, pour la même gamme de matériaux, profils fins et teintes au bénéfice d'un ensemble cohérent ;
- d'assurer une composition symétrique axialement, ce qui permet, le cas échéant, et pour réserver un maximum d'espace aux vitrines d'y placer les portes latéralement, respectivement à gauche et à droite (et dès lors d'abandonner la division tripartite). Dans la mesure du possible, ces portes devraient s'intégrer le plus discrètement (finesse des profilés ; porte à pivot, feuilles de verre, .. ?) ;
- d'étudier, pour l'entresol, un système d'ouverture qui permet le retour aux divisions d'origine et qui n'induit pas de garde-corps en verre, très visibles et dénaturant l'architecture ancienne (par exemple châssis oscillant ?) ;
- dans la mesure du possible, démonter les bardages devant les fines colonnes en fonte situées derrière les châssis pour rétablir la lisibilité des montants verticaux des divisions de la baie

Interventions sur les façades

Travaux envisagés :

- × restauration des parements et restitution de sa modénature originelle, soit par des greffes, soit par des mortiers de ragréage en fonction des dégradations,
- × restitution des éléments sculptés disparus avec de la pierre de Comblanchien,
- × restitution des soubassements visibles sur les clichés de 1875, adaptés pour accueillir les accès désormais situés en façade avant.

Malgré les efforts de restitution du dessin d'origine, le dessin du soubassement s'en écarte au niveau des détails du seuil et du pourtour des soupiraux. Le pilastre de gauche du porche a préservé un témoin de ces détails. La CRMS demande de revoir les dessins de restitution à la lumière de cet élément conservé et des iconographies disponibles. Les détails devront être soumis à la DMS pour approbation préalable.

S'agissant des interventions sur les façades, les joints et les pierres, la CRMS formule les réserves suivantes :

- la fixation des échafaudages se fera dans les joints, en aucun cas les pierres ne peuvent être altérées ;
- toutes les pierres démontées feront l'objet d'un reportage photographique avant démontage, seront ciblées sur plan et numérotées ;
- les caractéristiques des pierres (la taille de finition sera manuelle) et des échantillons seront soumis pour approbation à la DMS,
- toute réparation de pierre au mortier minéral fera l'objet d'essais préalables soumis pour approbation à la DMS ;
- les fiches techniques des mortiers de ragréage et de la chaux seront soumises pour approbation à la DMS ;
- réaliser les nouveaux joints (essais à soumettre à la DMS) à la chaux aérienne et/ou hydraulique naturelle (NH2 ou 3.5) (l'analyse des mortiers actuels n'est pas indispensable). Les interventions de rejointoiement ultérieures au mortier de ciment devront faire l'objet d'un déjoints et d'un rejointoiement au mortier de chaux ;
- le coulis de ciment sur les pièces horizontales du balcon est à exclure. Dans le cas où, des fissures devraient être assainies, un coulis de chaux est plus approprié ;
- il n'y aura pas d'adjonction de ciment dans le mortier de pose et dans le mortier de rejointoiement ;
- tous les éléments de fixation des pierres bleues en acier inoxydable ne pourront être sectionnés à l'aide d'une disqueuse ou tout autre outil pouvant chauffer le métal et en changer la composition le rendant plus sensible à la corrosion ; tous les éléments d'ancrage métallique des pierres seront en acier inoxydable ;
- le nettoyage de la pierre blanche par grésage hydropneumatique pouvant s'avérer agressif pour la bonne conservation de la pierre, la DMS souhaite qu'un essai par vapeur saturée soit réalisé. Dans le cas où cet essai ne serait pas concluant, des essais de grésage hydropneumatique seront réalisés en partant de la pression la moins forte et du grain le moins abrasif afin de trouver la technique la plus appropriée ;
- la mise en patine au mortier minéral ne se fera que si les pierres neuves ne s'intègrent pas dans l'ensemble. Auquel cas, celle-ci ne sera appliquée que sur les pierres de remplacement et après essai soumis à l'approbation de la DMS ;
- Au vu de la bonne qualité de la pierre et de l'absence de pathologie liée à la porosité de la pierre, la façade ne sera pas hydrofugée.

Le cahier des charges

Le cahier des charges devra être amendé sur base des modifications de projet liées aux remarques précitées.

9. BXL-2.1165

BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes, 46 et 50 / Petite rue des Bouchers, 2-14.
(= n^{os} 46 et 50 rue du Marché aux Herbes compris dans l'ensemble classé formé par les n^{os} 22 à 30, 34 à 36, 42 à 50 rue du Marché aux Herbes et 1-3 rue de la Fourche; n^{os} 2-14 de la Petite rue des Bouchers compris dans la zone de protection de l'ensemble classé précité / Inventaire du Pentagone / zone tampon UNESCO)
PERMIS UNIQUE : implantation d'un appartement dans une arrière maison, modification des accès communs des logements, de la devanture d'un commerce et de l'implantation des caves, pose de panneaux photovoltaïques (demande de permis modificative).
Demande de B.U.P. – D.M.S. du 23/03/2018.

La Commission rend un avis conforme favorable sous réserves.

ÉTENDUE DE LA PROTECTION

Les n^{os} 46 et 50 rue du Marché aux Herbes sont compris dans l'ensemble de maisons traditionnelles sises aux n^{os} 22 à 30, 34 à 36, 42 à 50 rue du Marché aux Herbes et 1-3 rue de la Fourche, classé comme monument le 20/09/2001 (façades avant et arrière, toitures, structures portantes d'origine, charpentes, caves et tous éléments intérieurs d'origine). Ils bordent également l'espace structurant de la rue du Marché aux Herbes.

Les n^{os} 2-14 Petite rue des Bouchers sont, quant à eux, compris dans la zone de protection de l'ensemble classé précité. Ils sont également repris à l'Inventaire du Patrimoine.

De plus, tous les biens se situent en ZICHEE et appartiennent à la zone tampon défini autour de la Grand-Place, inscrite sur la liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1998.

L'avis de la CRMS est conforme pour ce qui concerne les travaux menés sur les bâtiments de la rue du Marché aux Herbes.

Historique du bien

Les deux immeubles de la rue du Marché aux Herbes ont été reconstruits au lendemain du bombardement de 1695.

Au n° 50, la façade a été simplifiée au XIX^e siècle. Elle devait être sommée d'un pignon à rampants chantournés. Certaines baies ont été modifiées, d'autres murées. Des décors en allège ont disparu.

Les éléments intérieurs susceptibles d'être d'origine (et donc visés par le classement) subsistent :

- Les poutres, gîtages et planchers du 1^{er} et du 2^e étages. La finition d'origine à la chaux des plafonds, qui recouvraient les gîtes et le revers du plancher, formant des caissons oblongs, semble conservée par-dessus les plafonds plats plus récents (également faits à la chaux sur lattis);
- Les poutres du plancher du grenier (qui faisaient office d'entrait de charpente), mais pas le gîtage et les planches de ce même plancher;
- Les deux corps de cheminée (supprimés au rez-de-chaussée)

La charpente est visée par le classement mais a été refaite en 1933 suite à un incendie. Elle est en résineux (sections commerciales débitées à la scie ruban, assemblages en moise boulonnés). Elle n'a pas grand intérêt, outre sa valeur d'usage.

Les cloisons légères qui divisent les étages sont modernes. Le mur de refend qui séparait à l'origine chaque niveau en deux pièces a disparu.

L'escalier remonte vraisemblablement au XIX^e siècle et n'est pas visé par le classement.

Quant au n° 46, sa façade a été simplifiée en 1840 pour être mise à la mode néoclassique. La maison semble avoir été construite simultanément avec le n° 44 voisin et portait le même pignon chantourné.

Les éléments intérieurs susceptibles d'être d'origine (et donc visés par le classement) sont les suivants :

- La charpente en chêne, dont la partie avant est rabattue en croupe en 1840. Sa forme suit le décrochement qui existe, sur toute la hauteur de la maison. La forme de la parcelle est en effet assez irrégulière, à l'instar de celles d'autres maisons du quartier;
- Le mur de refend qui divise le 1^{er} et le 2^e étages en deux pièces;
- les poutres, gîtages et planchers du 1^{er}, du 2^e et du comble. La finition d'origine à la chaux des plafonds, qui recouvraient les gîtes et le revers du plancher, formant des caissons oblongs, semble là aussi conservée par-dessus les plafonds à la chaux plus récents.

La façade arrière, avec son pignon triangulaire, est conservée, mais diverses annexes s'y sont adossées au fil du temps.

Aux 2A à 14 Petite rue des Bouchers s'implantent des maisons assez petites, qui devaient sans doute abriter à l'origine tout au plus une ou deux pièces par niveaux. Il semble s'agir de maisons reconstruites après le bombardement de 1695, puis modifiées à divers degrés par la suite. La plupart sont de gabarit rez+2+combles.

Les circulations intérieures d'origine des bâtiments ont été bouleversées. La plupart des escaliers ont été supprimés et les immeubles communiquent aujourd'hui les uns avec les autres par de multiples percements dans les anciens murs mitoyens. Les rez-de-chaussée ont été remembrés en trois entités : le restaurant « Le Grand Bi » s'étend du 50 Marché aux Herbes jusqu'au 4 Petite rue des Bouchers ; « La Vieille Ville » occupe les 6 et 8 Petite rue des Bouchers et s'avance loin en intérieur d'îlot ; « La Petite Rue » occupe les rez-de-chaussée des bâtiments Petite rue des Bouchers 10, 12 et 14.

Les étages ont, eux aussi, été remembrés. Ainsi, depuis le 50 Marché aux Herbes, il est possible d'aller jusqu'au 12 rue des Bouchers par les étages. Les planchers des bâtiments semblent avoir été maintenus à leur niveau d'origine puisque quelques marches marquent chaque passage d'une maison à l'autre. Par ailleurs, çà et là la structure d'anciens planchers à gîte et poutraison de chêne est lisible. Les quelques escaliers conservés ne semblent pas très anciens. Quelques charpentes anciennes sont conservées. Divers éléments témoignent que les façades étaient pour la plupart à l'origine sommées d'un pignon accompagné d'un toit perpendiculaire à la rue. Les châssis sont modernes pour la plupart. La majorité des corps de cheminée ont disparu.

HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Les bâtiments rue Marché aux Herbes 46 et 50 ont fait l'objet d'une restauration de leur façade à rue et de leur toiture en 2012, selon des permis d'urbanisme de minime importance délivrés le 19/04/2011 pour le n° 46 et le 17/08/2011 pour le n° 50.

Un permis a été délivré par la Ville en 2012 pour rénover les rez-de-chaussée des numéros 8, 10 et 12 Petite rue des Bouchers (non classé). Le projet prévoit de rétablir trois commerces indépendants aux rez-de-chaussée de ces trois maisons distinctes, mais qui avait été malencontreusement réunies pour abriter un seul restaurant dans les années 1960.

Interrogée sur l'aménagement de 11 logements aux étages (alors inoccupés) des immeubles situés aux 46 et 50 rue du Marché aux Herbes et 2 à 14 Petite rue des Bouchers, la CRMS a rendu un avis conforme favorable sous réserves lors de sa séance du 26/06/2013. Les étages sont desservis par deux accès, l'un rue Marché aux Herbes n° 46, l'autre Petite rue des Bouchers n° 8. Les annexes en intérieur de l'îlot sont remodelées afin de diminuer légèrement leur densité et de fournir l'agrément de terrasses aux nouveaux logements. Un permis a été délivré le 23/05/2014 (04/PFU/480838). Le chantier est actuellement en cours.

ANALYSE DE LA DEMANDE

Le présent projet consiste à modifier le permis délivré le 23/05/2014 concernant les points suivants :

- Ajouter un appartement supplémentaire sur un espace autrefois lié à un restaurant
- Modifier l'accès au restaurant et aux logements 6 et 8 Petite rue des Bouchers
- Modifier les accès communs des logements au 46 rue Marché aux Herbes en introduisant une sortie de secours pour le bar du 6-8 Petite rue des Bouchers
- Modifier la devanture du commerce rue du Marché aux Herbes 48
- Revoir l'implantation des caves ; déplacer les locaux compteurs en cave du 46 rue Marché aux Herbes.
- Planter des panneaux solaires photovoltaïques.

Ajout d'un appartement supplémentaire sur un espace autrefois lié à un restaurant

Cet appartement s'implante dans les étages d'un volume d'arrière maison sous bâtière, construit en intérieur d'îlot, à l'arrière des 6 et 8 Petite rue des Bouchers, rattaché à l'un des nombreux restaurants de la petite rue. Ce bâtiment n'est pas classé. Il s'agit visiblement d'une ancienne *achterhuis*. Elle conserve encore une belle charpente en chêne de type Reconstruction. Le plancher de comble a été supprimé et les entrants des fermes ont été remplacés par des tirants métalliques pour faire une pièce montant sur deux niveaux. Cette transformation n'est pas récente.

Le projet porte sur l'ajout d'un appartement dans ce volume. Un appartement une chambre, qui sera modeste, mais agréable. Le niveau de l'ancien comble sera reconstruit. Le living bénéficiera d'une verrière intégrée dans le toit. Le salon et la chambre ouvrent chacun sur une terrasse. Le projet prévoit l'isolation des murs par l'extérieur et l'isolation de la toiture.

Dans le permis délivré, un enduit sur isolant a été accepté pour les façades arrière des n° 8, 10 et 12 de la Petite rue des Bouchers, de typologie beaucoup plus contemporaine. Tandis qu'au n° 6, façade arrière ancienne à pignon, c'est un enduit sur maçonnerie qui a été autorisé. La CRMS demande de respecter le même principe pour le volume arrière.

Modification de l'accès au restaurant et aux logements 6 et 8 Petite rue des Bouchers

Il s'agit d'une modification de permis par rapport au projet précédent. La demande est de respecter la situation existante, à savoir maintenir la devanture en pierre blanche d'inspiration « Belgique joyeuse » du n° 8, et de ne pas mettre en œuvre le projet précédent de deux portes. Cette composition avait été jugée non valorisante sur le plan architectural et fonctionnel par la CRMS dans son avis du 26/06/2013. La nouvelle option, bien qu'essentiellement motivée par des considérations économiques liée au maintien du gros-œuvre et de l'escalier existant, est donc préférable. La CRMS y souscrit.

Modification des accès communs des logements au 46 rue Marché aux Herbes en introduisant une sortie de secours pour le bar du 6-8 Petite rue des Bouchers

Percement d'une porte pour sortie de secours au fond du couloir du 46 rue du Marché aux Herbes. Il s'agit d'une simple amélioration fonctionnelle sans incidence patrimoniale, elle n'appelle pas de remarques particulières.

Modification de la devanture du commerce rue du Marché aux Herbes 48

Il s'agit de la fermeture à rue du porche assez profond existant. C'est une bonne chose parce que la profondeur actuelle est excessive. La CRMS y souscrit.

Révision de l'implantation des caves ; déplacer les locaux compteurs en cave du 46 rue Marché aux Herbes.

Il s'agit d'améliorations fonctionnelles sans incidence patrimoniale qui n'appellent pas de remarques particulières.

Implantation de panneaux solaires photovoltaïques.

Il s'agit du placement d'environ 80 panneaux photovoltaïques répartis par petits groupes sur les divers toits. Une grande partie est placée sur les toits plats des 8, 10, 12 Petite rue des Bouchers. Les autres prennent place sur les versants NE

du n° 14, SE à l'arrière des n°s 6 et 8 Petite rue des Bouchers et enfin les versants SE des n°s 46 et 50 rue du Marché aux Herbes. L'auteur de projet précise : « La situation proposée tient compte des vues depuis l'espace public de sorte qu'aucun équipement ne sera remarquable depuis les rues adjacentes »

AVIS

La CRMS émet un **avis favorable** pour les demandes de modification du permis 04/PFU/480838 délivré le 22/05/14 **moyennant les réserves suivantes** :

- La devanture en pierre blanche d'inspiration « Belgique Joyeuse » exécutée en 1964 à l'entrée du 8 Petite rue des Bouchers a été maintenue avec sa grille d'accès (son enlèvement pur et simple risquait de poser des problèmes de stabilité importants aux étages) de même que l'escalier existant. Toutefois, à l'examen du dossier papier, la CRMS remarque certaines incohérences entre les plans A3 et A0 concernant ce point précis. En effet, le PU200 (A0) montre un nouveau châssis au n° 6 et la grille maintenue au n° 8 alors que le PU201 (A3) présente deux nouveaux châssis, celui du n° 8 surmontant un massif de maçonnerie. La note explicative, quant à elle, indique que « deux nouveaux châssis viennent renfermer les baies cintrées de façade au rez-de-chaussée ». Ce rez-de-chaussée ne comportant qu'une seule baie cintrée, **la CRMS demande de clarifier l'intervention prévue à l'entrée du 8 Petite rue des Bouchers et de la soumettre à la DMS pour approbation.**
- **Les murs du volume situé derrière les n°s 6 et 8 Petite rue des Bouchers ne seront pas isolés par l'extérieur mais feront l'objet d'un traitement enduit sur maçonnerie** afin de respecter le même principe que celui arrêté le 23/05/14 pour la façade arrière du n° 6 (04/PFU/480838).

En outre, l'Assemblée émet un **avis défavorable** quant à la pose de panneaux photovoltaïques (ou solaires) sur les toitures des bâtisses de la Zone Unesco (zone tampon de la Grand-Place), qu'elles soient classées ou non, que les panneaux soient visibles ou non de la voie publique. La CRMS estime en effet que la valeur patrimoniale de la ville ancienne en Zone Unesco, caractérisée par une concentration de constructions remontant à l'Ancien Régime, ne s'évalue pas uniquement depuis le pavé et que les toitures à bâtière couvertes d'ardoises ou de tuiles constituent une cinquième façade qui appartient au paysage urbain historique et qu'il convient de valoriser.

10. BXL-2.1175

BRUXELLES. Passage du Nord.

(= monument classé : façades avant, arrière et intérieure, pavement et verrière de couverture)

PERMIS UNIQUE : ouverture de la passerelle centrale.

Demande de B.U.P. – D.M.S. : à la clôture de l'ordre du jour, pas de demande reçue.

L'Assemblée émet un avis *conforme favorable*.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mars 1995 classe comme monument la façade avant donnant sur la place de Brouckère, la façade arrière donnant sur la rue Neuve 40-44, les façades intérieures (en ce compris les cariatides, la passerelle et les lampes en fonte), le pavement ainsi que la verrière de la couverture du Passage du Nord sis à Bruxelles.

HISTORIQUE DU BIEN

Le Passage du Nord est un édifice de style éclectique construit en 1881-1882 par l'architecte Henri Rieck, suite aux travaux de voûtement de la Senne et à la création des boulevards du Centre.

Il a fait l'objet d'une campagne de restauration depuis plus d'une dizaine d'années afin de lui permettre de retrouver progressivement ses devantures complètes telles qu'elles étaient à l'origine. La dernière devanture (n°32-37) a été reconstruite en 2015.

Au centre du passage, une passerelle permet de passer d'une aile à l'autre au 1^{er} étage. Elle est ornée de part et d'autre d'une horloge et d'une sculpture de l'artiste Albert Desenfans (à qui l'on doit déjà celles des façades extérieures du passage, coté place de Brouckère).

Cette passerelle était ouverte à l'origine. Elle a été vitrée vers les années 1910 de façon assez raffinée puisqu'elle était munie de verres colorés et de vitraux.

Dans les années 1970, ces vitraux sont enlevés et remplacés par de simples châssis en aluminium à double vitrage. Puis dans les années 1990, ces derniers sont à nouveau enlevés pour être remplacés par des châssis plus fins, mais néanmoins encore fort présents et toujours encore en aluminium thermolaqué.

Des travaux de restauration des façades intérieures sont actuellement en cours et devraient s'achever à la mi-2018.

PROJET

En cours de chantier, des découvertes intéressantes ont permis de comprendre de quelle manière concrète était agencée la passerelle en question.

Il s'avère qu'un beau décor a été retrouvé du côté intérieur de la passerelle, en accord avec ce qui se trouve sur les faces extérieures.

La demande de PU précédente demandait le maintien de cette fermeture vitrée car l'Hôtel Métropole devait conserver une circulation aisée et chauffée entre les différentes salles de réunion et les bureaux loués pour des congrès, etc.

Entre-temps, suite aux problèmes économiques du Métropole dus au nouveau piétonnier, l'hôtel a dû diminuer ses chambres et se retirer du Passage du Nord.

Dès lors, cette passerelle fermée n'a plus lieu d'être (d'autant plus dans l'hypothèse où des appartements seraient créés aux étages).

La Société du Passage du Nord veut profiter de cette circonstance favorable pour revenir définitivement à la situation d'origine et retrouver la légèreté visuelle qui caractérisait cette passerelle autrefois. La seule adaptation à réaliser est de mettre le garde-corps à bonne hauteur selon les normes en vigueur. Pour cette raison, une lisse en métal est ajoutée, mais en retrait de façon à ne pas être perçue depuis le rez-de-chaussée du passage couvert.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS émet un avis conforme favorable à la suppression de la cloison vitrée existante en aluminium thermolaqué et au rétablissement de la passerelle dans son état d'origine.

PERMIS D'URBANISME - STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

11. FRT-2.15

FOREST. Avenue Van Volxem, 366A à 386.

(= à proximité des 3 bâtiments de l'ancienne brasserie Wielemans-Ceuppens protégés : bâtiment Blomme au n° 366-368 (1930), ancienne salle des machines au n° 364 (1903) et ancienne salle de brassage au n° 354 (1903))

PERMIS D'URBANISME : construction de 176 logements, du commerce, des bureaux répartis en plusieurs immeubles comprenant un parking commun de 175 emplacements en sous-sol. Demande de B.U.P. – D.U. du 7/03, reçue le 8/03/2018.

L'Assemblée émet des *remarques*.

CONTEXTE DE LA DEMANDE

L'avis de la CRMS est sollicité car le projet de construction d'un ensemble de logements est compris en PICHEE en bordure d'un espace régional structurant. 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, à savoir le « Blomme » (actuellement Centre d'Art contemporain WIELS), l'ancienne salle de brassage et l'ancienne salle des machines (actuellement Centre culturel BRASS) dus à l'arch. Blomme.

Le même arrêté du Gouvernement (AG du 20/07/93) 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. Conçu par les architectes Gédéon Bordiau et Champion, 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. Il fera l'objet d'une demande de restauration/rénovation ultérieure.

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).

RÉTROACTES

En 2008, la CRMS s'est prononcée sur un premier projet global à vocation de bureaux à propos duquel elle regrettait notamment l'absence de reconstruction d'un front continu le long de l'avenue Van Volxem, ancien boulevard industriel. Une mouture précédente du présent projet, à vocation résidentielle, a fait l'objet d'un avis de la CRMS en 2016 dans lequel elle formulait d'importantes remarques sur les aspects urbanistiques du projet et sur la procédure de permis adoptée. Ses observations portaient essentiellement sur le paysage urbain et sur l'implantation des immeubles. Elle demandait également d'inclure le bâtiment classé (Le Métropole) dans le projet global de réaménagement du site et

d'appliquer à l'ensemble la procédure de permis unique, conformément au prescrit du CoBAT. Plus spécifiquement, elle demandait de :

- *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. »*

PROJET AMENDÉ

La densité de logements du projet a été revue à la baisse, avec 176 logements au lieu de 229, ce qui constitue une diminution significative du programme. Les constructions situées en second rang passent de 6 à 3, ce qui permet une augmentation des surfaces non bâties et une amélioration de l'ensoleillement. En particulier, tout l'espace situé à l'arrière du « Métropole » (qui devrait faire prochainement l'objet d'une demande de permis unique) serait entièrement dégagé sur toute la profondeur du site ; la limite avec le domaine ferroviaire devant accueillir une piste cyclable régionale là où il est constitué aujourd'hui d'une voie de service principalement destinée à l'entretien du talus arboré.

En compensation partielle à la diminution de capacité de l'arrière, la trouée précédemment projetée à mi-distance entre le BRASS et le « Métropole » a été supprimée. Seules de petites percées visuelles ont été conservées pour garantir la transparence du site.

L'accès en intérieur d'îlot se ferait de part et d'autre du « Métropole » : au sud le long de la façade latérale existante, au nord le long du mur aveugle existant.

Dans le projet, le bâtiment D (anciennement D et E), mitoyen côté droit de l'ancienne salle des machines, se raccorde à son gabarit, puis prend la hauteur de l'ancienne salle de brassage. Cet immeuble comprendrait l'accès parking.

REMARQUES DE LA CRMS

De manière générale, la CRMS estime que le projet amendé tient compte des principales remarques et recommandations formulées dans son avis de 2016 : ouverture des perspectives vers le talus ferroviaire, aménagements de percées visuelles depuis l'espace public, dé-densification du site, dégagement de l'arrière du Métropole, etc. (cf. axonométries des versions 2016 et 2018 ci-dessus). Tout en saluant cette avancée positive du projet, la Commission demande que soient précisés les aspects suivants :

- *le projet prévoit la construction d'un immeuble directement mitoyen à l'ancienne salle des machines (bâtiment D). De ce côté également devrait être aménagée une des rampes d'accès au parking souterrain. La Commission s'interroge sur les risques de cette intervention sur l'édifice classé. Pourquoi ne fait-elle pas l'objet d'une demande de permis unique conformément au prescrit légal ? Celle-ci devrait garantir que toutes les précautions seront prises pour garantir la bonne conservation de l'édifice classé (stabilité).*
- *Il en va de même pour l'édifice classé du « Métropole » dont le dossier laisse entrevoir un projet d'extension. Le plan P-10.099 et la coupe 6 présentent en effet un dédoublement de sa volumétrie (extension de R+1+T). Si la CRMS ne s'opposerait pas au principe de reconstruire un volume flanqué à la façade ouest du Métropole (conformément à la configuration d'origine), ce volet du dossier n'est pas documenté. Il n'est donc pas clair pour la Commission si cette extension est comprise dans le périmètre d'intervention de la présente demande ou dans celle annoncée pour le Métropole même ? Dans ce contexte, et puisque les documents « ad hoc » pour un bien classé manquent, la CRMS demande d'extraire ce volet du projet et de le traiter dans le cadre d'une demande de permis unique concernant le Métropole. Cet édifice remarquable, situé à front de l'avenue Van Volxem est situé au milieu du site faisant l'objet du dossier. Par son expression néoclassique très appuyée, l'ancien immeuble de la direction constituera de facto le point focal du projet d'aménagement. Il convient de ne plus tarder à s'en préoccuper d'autant que son état est préoccupant.*
- *De manière générale, si le projet a gagné en espace vert, la CRMS s'interroge sur la viabilité de la réalisation du parc et sur la gestion des eaux sur le site dès lors que la dalle en béton couvrirait une très grande partie du terrain.*

L'aménagement verdoyé ne semble par ailleurs pas tenir compte du potentiel du site de la SNCB qui devrait accueillir une piste cyclable régionale.

La Commission recommande d'approfondir le volet paysager du dossier en tenant compte des caractéristiques propres au site, à proximité du chemin de fer, afin d'optimiser les conditions de logements et d'assurer un cadre de qualité aux édifices classés.
- *La CRMS réitère sa demande de préciser ou de 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 ».*

- La CRMS met en garde sur le caractère 'clos' du futur ensemble résidentiel accru par le principe des portails d'accès à vantaux comme interface avec l'espace public ainsi qu'en intérieur d'îlot. *Elle recommande un maximum de transparence vers et depuis les édifices classés ainsi qu'avec l'espace public.*

La CRMS ne s'est pas positionnée sur d'autres évaluations relevant d'un examen urbanistique : hauteurs des gabarits, qualité des logements, gestion des vents, aspects acoustiques entre zone ferroviaire et axe structurant, ensoleillement et ombres portées, gestion des eaux et problèmes d'affleurement de la nappe phréatique, etc.

12. BXL-2.2633 **BRUXELLES. Rue de Ligne, 1-9 / rue du Bois Sauvage, 12 (arch. E. DELUNE, 1899).
(= rue de Ligne 5-9 et rue du Bois Sauvage 12 inscrits à l'Inventaire)
PERMIS D'URBANISME : démolition de deux immeubles (bureaux),
rénovation d'un bâtiment néoclassique et ses dépendances, construction d'un
nouvel immeuble d'angle afin de créer un ensemble de 37 logements.
Demande de B.U.P. – D.U. du 1/03/2018.**

L'Assemblée émet *des remarques*.

La demande est soumise à l'avis de la CRMS car les trois immeubles concernés par le projet sont inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural du pentagone.

Situé en ZICHEE au PRAS, l'ensemble se situe également à proximité du chevet de la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule, en particulier le n°12 rue du Bois Sauvage qui participe au dernier tronçon existant du bâti « Ancien régime » aux abords immédiats de la cathédrale.

Ce tronçon comprend également la présence d'une maison traditionnelle classée (16, rue du Bois sauvage). En intérieur d'îlot, restent, à proximité du projet, des vestiges de la première enceinte de Bruxelles (mur et tour du Pléban).

(Rem : la CRMS relève que le fond de plan cadastral BRUGIS situe le n°12 de la rue du Bois sauvage à l'angle opposé du carrefour).

Le projet vise la transformation et/ou la démolition/reconstruction de trois immeubles avec changement de destination de bureaux en un ensemble résidentiel de 37 logements (avec un parking sur deux niveaux en sous-sol). Les trois immeubles visés sont actuellement reliés entre eux et forment un ensemble fonctionnel :

- une construction néoclassique (angle rue du Bois Sauvage/rue de Ligne) ;
- une construction de 1938-1940 transformée dans les années 1960-1970 (1-3, rue de Ligne) ;
- une construction néoclassique à front de rue (5-9, rue de Ligne) et une ancienne écurie en intérieur d'îlot. Ce bien pourrait être l'un des corps de bâtiment de l'ancien hôtel d'Evere (propriété des princes de Ligne).

Les immeubles néoclassiques ont probablement été édifiés suite au percement de la rue de Ligne en 1804.

INTÉRÊT PATRIMONIAL À L'ÉCHELLE DES BATIMENTS

La Cellule du Patrimoine historique de la Ville de Bruxelles a visité les lieux le 6 juillet 2016. D'après son rapport joint au dossier, le 5-9 rue de Ligne présente plusieurs éléments visibles datant de l'Ancien Régime, au niveau des caves et de la charpente. Cet immeuble comporte aussi une cage d'escalier caractéristique du XIXe siècle, témoin d'un aménagement contemporain du percement de la rue de Ligne.

Bien que fortement remaniée, l'ancienne écurie située en intérieur d'îlot dispose encore de son enveloppe extérieure et de sa charpente d'origine.

L'immeuble d'angle (de Ligne/Bois Sauvage) présente un intérêt patrimonial pour la façade qui, bien que transformée, a conservé sa façade néoclassique homogène.

Enfin, l'immeuble 1-3 rue de Ligne présente un intérêt moindre, hormis les zones d'accueil et de circulation.

INTÉRÊT PATRIMONIAL À L'ÉCHELLE DU PAYSAGE URBAIN HISTORIQUE

Les abords de la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule ont été fortement transformés au XXe siècle, entraînant le dégagement de l'édifice et l'entourant d'immeubles rompant avec le gabarit traditionnel du bâti d'Ancien Régime. La portion de la rue du Bois Sauvage (n°12 à 17) et son angle avec la rue de Ligne (à l'exception du 1-3 rue de Ligne) forment le dernier élément de paysage permettant d'apprécier le dialogue entre un gabarit d'Ancien Régime et la cathédrale Saints-Michel-et-Gudule, monumental édifice du culte et patrimoine majeur de Bruxelles.

AVIS DE LA CRMS

Bien que plusieurs fois remaniés, les immeubles concernés par la demande présentent non seulement une valeur patrimoniale intrinsèque mais également significative à l'échelle du paysage urbain, eu égard au contexte historique environnant. Il semble, en outre, que les espaces existants pourraient aisément être rénovés et reconvertis en logements moyennant certaines adaptations pour répondre aux normes de confort actuelles.

Dans ces conditions, la CRMS s'oppose fermement à une opération immobilière qui suppose de rompre avec la lecture du parcellaire (en plan, en volume, et en fonctionnement) mais aussi de démolir le n°12, rue du Bois sauvage, particulièrement homogène et parfaitement intégré dans le tissu urbain. Elle estime enfin qu'une opération de requalification des immeubles existants (sans opération de démolition/reconstruction) répondrait pleinement aux enjeux de développement durable actuels.

La CRMS déplore d'ailleurs la typologie proposée d'ample immeuble à appartements (très large développement de façade, angle traité en loggia, etc) hors échelle et peu intégré eu égard au paysage urbain historique de ce côté de la

cathédrale. (NB : le projet nécessite une dérogation car l'immeuble serait plus élevé que la hauteur de référence des immeubles mitoyens).

La CRMS plaide donc pour un projet moins destructeur assurant le maintien du parcellaire ancien et le retour à un fonctionnement distinct des trois immeubles, comme c'était le cas à l'origine (rem : dans ce cas, la question de la différence de niveaux entre les constructions ne se poserait plus). Particulièrement sur les possibilités d'intervention sur chacun des 3 immeubles, la Commission formule les remarques suivantes :

- la rue de Ligne 5-9

La CRMS souscrit au principe de rénover l'immeuble à front de rue ainsi que ses anciennes écuries. Elle insiste toutefois pour que soient conservés les éléments d'intérêt patrimonial relevés par la cellule du patrimoine historique. La modification de la façade projetée du rez-de-chaussée (côté rue) constituera une amélioration de la situation existante.

- la rue du Bois Sauvage 12

Compte-tenu de l'intérêt du bâtiment existant à l'échelle du paysage historique entourant la cathédrale (cf. ci-dessus), la CRMS s'oppose fermement à sa démolition, particulièrement ses façades et la toiture.

- la rue de Ligne 1-3

En l'absence d'intérêt patrimonial, la CRMS n'émet pas d'objection à la démolition de cet immeuble. Le gabarit de l'immeuble reconstruit respectera la hauteur de référence des immeubles mitoyens.

**13. BXL-2.2342 BRUXELLES. Square Marie-Louise, 42-43 (arch. H. VAN MASSENHOVE, 1894).
(= ZP et zone tampon UNESCO hôtel Van Eetvelde / ZP des Squares / inscrits à l'Inventaire)
PERMIS D'URBANISME : extension d'une crèche dans la maison voisine (n°42),
avec construction d'annexes et de balcons en façade arrière et modifications en façade
à rue et dans la zone de recul.
Demande de B.U.P. – D.U. du 14/03/2018.**

Les deux maisons sont reprises dans la zone de protection et zone UNESCO de l'hôtel van Eetvelde, dans la zone de protection des Squares et sont repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural.

CONTEXTE ET DEMANDE

En retrait de la rue, cet ensemble de deux maisons de style éclectique, d'inspiration Renaissance flamande, est réalisé en 1894 par l'architecte Henri Van Massenhove, pour l'artisan Félix Mommen. Sur un soubassement à bossages, les deux maisons affichent une composition différenciée de deux travées, mêlant briques et nombreux éléments de pierre bleue et blanche. Ressauts, pignons, logette, balcons, pilastres... ordonnent ces deux maisons au riche décor imposant.

Suite à un avis favorable de la CRMS en séance du 15/05/2013 et à un permis d'urbanisme octroyé par la Ville de Bruxelles le 14/05/2014, la maison n°43 est déjà transformée en maison d'accueil/crèche. Le projet concernait le changement d'affectation d'hôtel de maître en crèche et la construction d'un escalier de secours arrière. Le demandeur souhaiterait augmenter la capacité d'accueil en annexant la maison voisine n°42, ces deux maisons étant de composition similaire. L'actuelle demande de permis se concentre sur la maison n°42 et porte sur la façade avant et son accessibilité, la réorganisation intérieure (y compris percement du mitoyen vers le n°43) et sur la construction d'une annexe arrière, en plus d'une demande de changement d'affectation d'immeuble de bureaux en équipement.

Le projet prévoit, dans la zone de recul et en façade avant :

- de créer, dans la zone en retrait de la rue, une pente donnant accès au sous-sol du n°42, accessible depuis le chemin d'entrée du n°43 et longeant les façades, afin de faciliter l'accès à la crèche avec les poussettes. La descente du soubassement serait travaillée en pierre bleue. Un escalier serait également créé du côté de l'entrée actuelle du n°42 ;
- de creuser le soubassement en façade avant afin de placer une porte à la place de la fenêtre existante. Cette nouvelle porte, située partiellement sous le niveau du trottoir et accessible par la rampe créée, consisterait en une double porte vitrée automatique et pivotante. Le cadre, en aluminium thermolaqué blanc, respecterait la modulation verticale du châssis existant.

Il est précisé dans la note explicative à propos des menuiseries que « les châssis et porte de la façade avant sont en bon état et ne seront pas remplacés. Certains châssis déjà remplacés par d'anciens locataires seront remplacés dans leur état initial si il y a une demande de la DMS ».

Il est également demandé que la façade arrière du n°42 soit retravaillée afin de combler la dent creuse qui résulte des petites constructions ajoutées. Cette nouvelle annexe adopterait une volumétrie travaillée dans l'esprit des annexes d'époque mais dans un langage contemporain : crépi et balcon en verre.

Au niveau des circulations intérieures et de l'organisation des pièces, le projet comprend :

- la création de connexions entre les deux maisons, par le percement entre les deux mitoyens à tous les niveaux ;
- l'installation d'un nouvel ascenseur pour desservir les 2 maisons, via des sas, jusqu'au 2^e étage, le 3^e étage étant réservé au personnel et à l'administration. L'ancien ascenseur du n°42 et le monte-plats seraient supprimés et remplacés par un ascenseur (accessible également aux PMR), qui desservirait tous les paliers. Pour rappel, un escalier de secours a été installé lors des travaux précédents à la maison n°43, dans une « boîte » en verre extérieure. Il y aurait donc 3 cages d'escalier (maintien des deux escaliers du côté rue et de la cage d'escalier extérieure du côté jardin) et un ascenseur ;

- la réfection des techniques, des sols, murs et plafonds : les lambris et meubles présents au n°42 seraient démontés et stockés, les planchers et certaines portes seraient recouverts RF, des faux plafonds seraient suspendus.

Enfin, concernant les abords, l'aménagement d'une zone « kiss & ride » sera introduite ultérieurement.

AVIS

D'une manière générale, la CRMS insiste sur la valeur patrimoniale de l'immeuble tant pour son inscription urbanistique et sa qualité architecturale (composition de sa façade) que pour la richesse de ses décors intérieurs. La CRMS s'interroge donc sur le bien-fondé de la réaffectation d'une maison de maître, même déjà occupée par des bureaux, en une structure d'accueil d'enfants, au vu des nombreuses transformations que ce projet suppose. Elle constate que malheureusement, les transformations, même réversibles, réalisées dans la maison n°43 ne sont pas favorables à la perception de la qualité architecturale de l'intérieur.

Plus précisément, la CRMS recommande de ne pas installer une pente d'accès dans la zone de recul, car cela dénaturerait la typologie de ces maisons précédées d'un jardinet. Elle demande de ne pas creuser le soubassement pour y ménager une porte (en aluminium, très peu adapté à la stylistique), afin de préserver la lisibilité de la façade principale. Afin également de maintenir l'organisation originelle des deux maisons et la lisibilité du parcellaire, la CRMS n'est pas favorable au percement des murs mitoyens. Elle insiste également sur la nécessité de préserver *in situ* les décors intérieurs, tels les plafonds à caissons, moulurés et stucés, les divers lambris, les parquets, les cheminées, les éléments de mobilier (même si certains sont d'une facture ultérieure à celle de la construction de la maison), car ces décors font preuve d'une qualité évidente dans leur réalisation. Enfin, la CRMS ne s'oppose pas à l'ajout d'une annexe arrière afin de combler la dent creuse mais demande de revoir l'implantation de l'ascenseur projeté.

En synthèse, la CRMS n'est donc pas favorable au projet dont elle estime que l'affectation n'est pas appropriée d'autant qu'elle suppose des interventions très dévalorisantes pour le patrimoine.

**14. SGL-2.404 SAINT-GILLES. Chaussée de Forest, 30 (1901) à 36 / rue de l'Eglise Saint-Gilles, 1 (1838) à 3 (1866), 31.
(= ZP maison chée de Forest, 20 / ZP église St-Gilles / datent d'avant 1932)
PERMIS D'URBANISME : démolition d'une surface commerciale chaussée de Forest 30-36 et d'un immeuble de logements rue de l'Eglise St-Gilles 1-3 ;
construction d'une nouvelle surface commerciale et d'un immeuble de 25 logements.
Demande de B.U.P. – D.U. du 1/03/2018.**

La Commission formule les remarques suivantes.

OBJET DE LA DEMANDE ET CONTEXTE

La demande concerne la construction d'une surface commerciale et d'un immeuble de 25 logements avec démolition de l'actuelle surface commerciale y compris son parking situé en intérieur d'îlot et son accès (30 à 36 Chaussée de Forest), de la maison d'angle néoclassique (1-3 rue de l'Eglise Saint-Gilles) et du rez-de-chaussée de l'immeuble de logement situé rue de l'Eglise Saint-Gilles n°1-3.

L'emprise de la demande concerne des biens situés en zone de protection d'une maison Art Nouveau classée située Chaussée de Forest, 20 A et de l'église Saint-Gilles classée, Parvis Saint-Gilles. Les biens datent d'avant 1932. La rue de l'église Saint-Gilles est située en ZICHEE et une partie du site se trouve en zone de potentiel archéologique. La Chaussée de Forest est par ailleurs reprise à l'inventaire en notice de rue.

AVIS

La CRMS ne peut soutenir une telle opération de démolition sans que l'intérêt des biens destinés à la démolition n'ait fait l'objet d'une évaluation (étude historique, phases de construction, intérêt, état, ...) tant pour ce qui concerne le bâti en intérieur d'îlot couvert de toitures à sheds (ancien garage ? anciennes manufactures ?) que pour les bâtiments néoclassiques à rue. Elle regrette qu'ils n'aient pas été considérés dans le RIE (chapitre dédié aux incidences en matière de patrimoine).

La CRMS demande dans tous les cas de renoncer à la démolition des immeubles n°1-3 et 31 rue de l'Eglise Saint-Gilles. Il s'agit de trois maisons de style néoclassique, tout comme la quasi-totalité des maisons composant la rue de l'Eglise Saint-Gilles et le quartier de part et d'autre de la chaussée de Forest. Ces maisons sont des éléments constitutifs d'un vaste ensemble néoclassique, qui caractérise l'urbanisation des faubourgs de Bruxelles dès le début du XIXe siècle. La rue de l'Eglise Saint-Gilles est l'une des premières tracées parmi les artères formant la trame néoclassique entre la Chaussée de Forest et la rue Théodore Verhaegen. D'après l'inventaire des Monuments et des Sites, l'immeuble n°1 rue de l'Eglise Saint-Gilles, à l'angle de la chaussée de Forest, daterait de 1838. L'immeuble ferait donc partie des premiers construits de cet axe historique du quartier (ce qui est conforté par sa situation d'angle); l'urbanisation s'étant ensuite poursuivie jusque durant la 2ème moitié du XIXe. Il possède toutes les caractéristiques du néoclassicisme : pan coupé marquant l'angle, enduit blanc, hauteur de baies dégressives, cordons continus marquant le seuil des baies et la continuité de l'enfilade bâtie, encadrement des baies avec clés décoratives ... Il constitue l'une des portes d'entrée du quartier, à la charnière entre la chaussée de Forest qui sépare le site des tours de logements sociaux et l'ensemble des

îlots réguliers et symétriques de la ville XIXe. Le n°31 appartient lui aussi au bâti néoclassique mais sa façade a été recouverte de briquettes. Il n'est en outre pas destiné à une démolition.

L'immeuble en intérieur d'îlot, vaste surface commerciale et de parking sous toitures à sheds, semblerait être le résultat de plusieurs phases de constructions et de destructions successives (vastes serres horticoles et orangerie, garage, ...) qu'il conviendrait de documenter avant tout projet.

Outre le fait qu'elle n'est pas favorable aux interventions de démolition du bâti néoclassique et qu'elle estime que le bâti en intérieur d'îlot devrait être mieux documenté pour opérer les choix, la CRMS estime que la nouvelle construction de R+5 - R+6 est hors échelle compte tenu du gabarit moyen qui caractérise le quartier (les tours de logements sociaux du square Jacques Frank et l'immeuble tardif -1977- au n°42 chaussée de Forest, faisant exception).

De même, la typologie d'ample immeuble à appartements (très large développement de façade, renforcée par le langage architectural, e.a. l'horizontalité des baies) n'est pas adéquate pour marquer l'entrée de ce quartier résidentiel. Pourtant, le site a un réel positionnement d'« entrée de quartier », de « charnière », étant donné sa situation face au métro, ainsi que la proximité des boulevards de petite ceinture et de la porte de Hal. L'immeuble néoclassique, lui, opère très bien ce rôle de charnière avec le pan coupé qui invite à s'engager dans cet axe menant au parvis (l'immeuble éclectique lui faisant face reprend d'ailleurs cette morphologie), et avec un gabarit équilibré s'accordant aux deux axes.

Par ailleurs, alors que la forte densité du bâti (îlot, parcelle, quartier) est soulignée dans le dossier de demande de permis, le projet prévoit le maintien de la couverture totale de la parcelle, ce que la CRMS regrette.

Enfin, la CRMS rappelle que les parcelles sont situées dans l'emprise de la zone archéologique du Manoir Fontange remontant au moins jusqu'au 16e siècle, et qu'il faudra, si il y a lieu, respecter les procédures ad hoc pour permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites de faire le nécessaire.

Proposition de dossiers non instruits / Voorstel van niet onderzochte dossiers²

15. XL-2.582 IXELLES. Rue Saint-Boniface, 7.
(= ZP église St-Boniface / inscrit à l'Inventaire)
PERMIS D'URBANISME : remplacement du châssis de la vitrine en façade avant.
Demande de la Commune du 19/03, reçue le 23/03/2018.
16. AND-2.268 ANDERLECHT. Rue de la Tarentelle, 7 (arch. Q. LANG, 1937).
(= ZP du Scheutbos)
PERMIS D'URBANISME : construction d'une annexe au 2^{ème} étage, suppression du bas de versant arrière de la toiture et rehausse du niveau de corniche pour s'aligner à la toiture de la nouvelle annexe, isolation de la façade arrière.
Demande de la Commune du 5/03, reçue le 19/03/2018.
17. BXL-2.2634 BRUXELLES. Rue de la Bourse, 42-44 (arch. probablement A. CAPRONNIER, 1875-76).
(= ZP Grand-Place, ensemble de maisons traditionnelles autour de l'église St-Nicolas, Cirio / zone tampon UNESCO / inscrit à l'Inventaire)
PERMIS D'URBANISME : reconstruction à l'identique de la façade du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage ainsi qu'une partie du plancher du 1^{er} étage suite à un incendie.
Demande de la Ville de Bruxelles du 15/03, reçue le 16/03/2018.
18. XL-2.557 IXELLES. Rue de l'Aqueduc, 173.
(= ZP maison Sander Pierron rue de l'Aqueduc, 157 due à V. HORTA)
PERMIS D'URBANISME : construction d'un penthouse sur la toiture d'un immeuble à appartements. Projet alternatif suite à l'avis CRMS du 29/03/2017.
Demande de la Commune du 16/03, reçue le 21/03/2018.

² Les points non marqués d'un ne seront pas instruits en séance, sauf demande expresse d'un membre. Les dossiers seront renvoyés au demandeur accompagné de la mention suivante « *Le dossier mentionné sous rubrique a été inscrit à l'ordre du jour de la séance plénière de la CRMS mais la Commission n'a pas rendu d'avis à ce sujet. Pour toute question patrimoniale que vous jugeriez urgente, la CRMS reste bien entendu toujours à votre disposition.* » Pour rappel, la Direction des Monuments et des Sites fait partie des instances qui composent la Commission de Concertation, pour le volet patrimoine.

Behoudens uitdrukkelijk verzoek van de leden, worden de agendapunten zonder niet onderzocht tijdens de vergadering. Deze aanvragen worden als volgt beantwoord : "De Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen heeft bovengenoemd dossier geagendeerd op haar plenaire vergadering maar heeft hierover geen advies uitgebracht. De Commissie blijft uiteraard ter beschikking voor elke dringende erfgoedvraag." Ter herinnering, de Directie Monumenten en Landschappen maakt deel uit van de vertegenwoordigers van de openbare instanties van de overlegcommissie, voor het erfgoedluik.

19. SGL-2.311/2.361 SAINT-GILLES. Chaussée de Charleroi, 222 à 224.
(= ZP et ZP UNESCO maison Horta rue Américaine 23 / inscrit à l'Inventaire)
PERMIS D'URBANISME : rehausse et modification de la toiture, des baies et des châssis (régularisation).
Demande de la Commune du 5/03, reçue le 8/03/2018.
20. SGL-2.391 SAINT-GILLES. Rue de Parme, 62 (1886).
(= ZP parc Pierre-Paulus / ZP maison Pelgrims / date d'avant 1932)
PERMIS D'URBANISME : modification du nombre et de la répartition des logements avec modification de volume et de façade.
Demande de la Commune du 5/03, reçue le 8/03/2018.
21. SGL-2.405 SAINT-GILLES. Rue d'Ecosse, 80 (1893).
(= ZP école J.J. Michel rue de Bordeaux 14 / date d'avant 1932)
PERMIS D'URBANISME : modification de la répartition du logement et modification de la façade avant.
Demande de la Commune du 5/03, reçue le 8/03/2018.