



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

**Ville de Bruxelles**  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
**Madame Vanessa MOSQUERA**  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

*Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19*

V/Réf. : F1274/2019 (corr. : Magali DESREUMAUX)

N/Réf. : AA/MB/BXL22135\_654\_Fabriques\_77

Bruxelles, le 05/05/2020

Annexe : 1 dossier

**Objet : BRUXELLES. Rue des Fabriques, 77.**

Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation d'une maison avec rez-de-chaussée commercial impliquant un changement d'affectation de commerce en café, l'aménagement de trois logements aux étages, le remplacement des menuiseries extérieures, la transformation de la façade du rez-de-chaussée et l'aménagement d'une large lucarne dans le pan de toiture côté Rue des Fabriques (régularisations partielles).

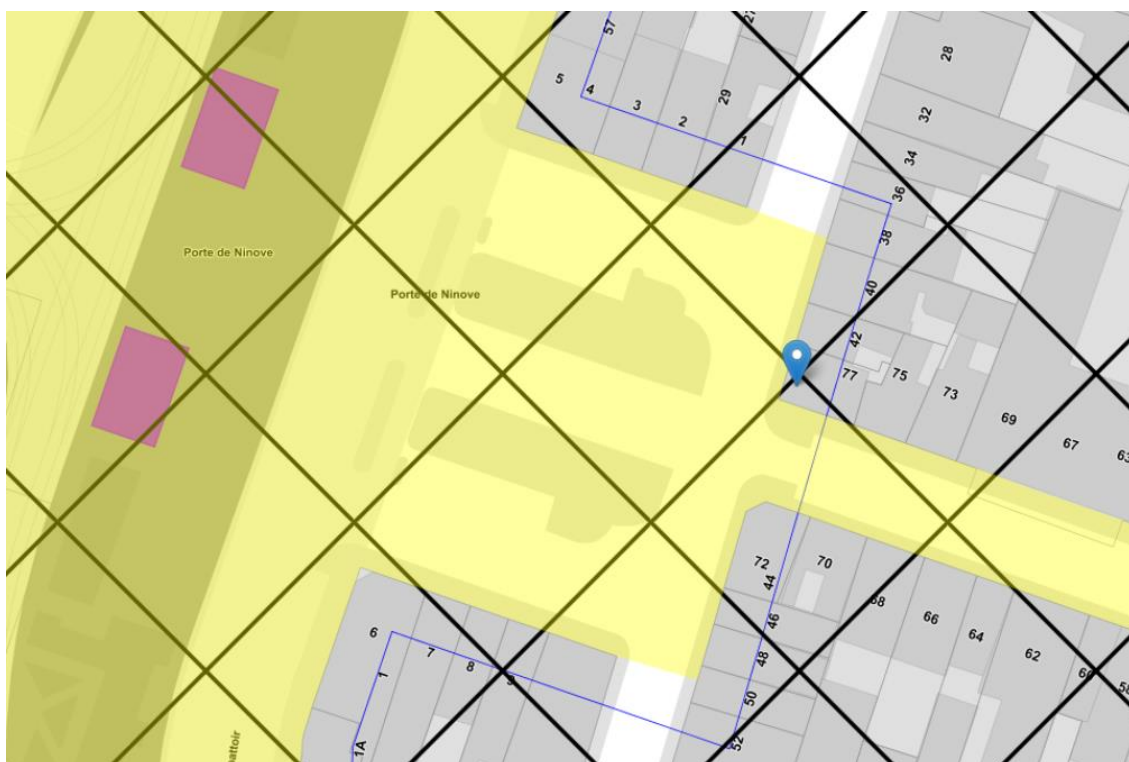
### Avis de la CRMS

Madame,

En réponse à votre courrier du 19/03/2020, reçu le 07/04/2020, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 22/04/2020.

#### Étendue de la protection

*Le bien est situé dans la zone de protection de la Porte de Ninove et des anciens pavillons d'octroi (classé par AG du 10/09/1998). Il est aussi en ZICHEE au PRAS. La place de Ninove et la rue des Fabriques sont reconnues comme espaces structurants.*



1/3

## Historique et description du bien

Localisé à l'angle de la rue des Fabriques et de la rue de la Poudrière, le bien est un immeuble avec rez-de-chaussée commercial situé sur une position clef de la perspective structurante que forme l'axe des pavillons d'octroi et l'entrée de la place de Ninove. Le site de la place de Ninove appartient à la typologie spécifique des entrées de ville et a conservé sa morphologie urbaine typique, son bâti néoclassique, son revêtement de sol pavé et son profil de rue classique. Ces caractéristiques préservées font de ce site un ensemble paysager remarquable.



A gauche : Le bien. Situé à l'angle de la rue des Fabriques et de la rue de la Poudrière.

A droite : L'immeuble, en rouge, est une position clef de la structure paysagère d'entrée de ville sur la place de Ninove.

Images : Google Inc. ©2020

## Analyse de la demande

Le projet vise la transformation de la façade par le remplacement de l'ensemble des menuiseries par des châssis en PVC blanc, le comblement d'une fenêtre et la pose d'un nouveau cimentage sur l'allège des fenêtres au niveau du rez-de-chaussée (déjà réalisés), l'aménagement d'une large lucarne dans le pan de toiture donnant sur la rue des Fabriques et le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en un café. Les étages sont aménagés en trois logements répartis en deux appartements une chambre et un studio. Pour ces aménagements, le projet demande une dérogation au RRU sur la superficie du séjour avec cuisine qui serait de 24 m<sup>2</sup> alors que le minimum devrait être de 28 m<sup>2</sup>.

## Avis

En l'absence de reportage photographique de l'intérieur, il est difficile de mesurer pleinement l'impact des réaménagements, néanmoins la CRMS ne s'oppose pas à des réaménagements intérieurs ni à la pose du cimentage et du comblement de la fenêtre au rez-de-chaussée.

Les menuiseries existantes n'étant pas les menuiseries d'origine, la CRMS souscrit à leur remplacement. Cependant, le bien étant inscrit dans un ensemble paysager néoclassique remarquable, elle estime essentiel de préserver la typologie des fenêtres en « T » caractéristique du paysage néoclassique du site et préconise l'utilisation de bois pour les nouveaux châssis. Elle suggère de prendre pour exemple les recommandations du RCUZ « Place Communale » de Molenbeek-Saint-Jean<sup>1</sup>.

En revanche, la CRMS s'oppose à la pose de la large lucarne en toiture. Le bien étant dans une perspective structurante d'un paysage néoclassique remarquable, la hiérarchisation des immeubles d'angle et l'incidence à l'échelle de l'ensemble du paysage est à prendre en considération. Or dans ce

<sup>1</sup> Ce dernier peut être trouvé sur le site Web de la commune de Molenbeek :

<http://www.molenbeek.irisnet.be/fr/fichiers/urbanisme/formulaires/urbanisme/plans-reglementaires/rcu/rcuz-place-communale>

Article 14. Menuiseries extérieures. p16. (Consulté le 27/04/2020)

cas, la large lucarne modifierait profondément la toiture et sa hiérarchie avec les maisons voisines. La lucarne serait particulièrement visible vu la localisation et altérerait l'ensemble du paysage néoclassique. La CRMS demande d'opter pour une fenêtre dans la pente de la toiture, de type Velux, compte-tenu de l'impact visuel d'une modification du profil de toiture à cet endroit.



*Ci-dessus : la hiérarchie des bâtiments d'angles dans un paysage néoclassique est un élément essentiel. La lucarne sera particulièrement visible et altèrera l'ensemble paysager. Images : Google Inc. ©2020*

Enfin, afin d'intégrer la façade à son environnement néoclassique, la CRMS recommande l'application d'une finition de teinte claire sur l'enduit dans les nuances de couleur claires propres au style néoclassique et que certains bâtiments de la Place ont conservé.

Veillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Aurélie AUTENNE  
Secrétaire Secretaris

Christian FRISQUE  
Président Voorzitter

*Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19*

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, H. Lelièvre, M. Kreutz M. Muret, C. Vandersmissen, M. Badard, CRMS  
BUP-DU : G. Vandebroeck, Ph. Jelly, D. Sourbi et B. Annegarn ;  
Commune : [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [magali.desreumaux@brucity.be](mailto:magali.desreumaux@brucity.be)  
Cellule Patrimoine historique : [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be)