

Ville de Bruxelles  
Mme G. SCHILLEBEECKX  
Département Urbanisme  
Plans et autorisations  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf. : 011/B/06 (A. Duchatel)  
N/Réf. : AVL/AH/BXL-1909/s396  
Annexe : le dossier suit

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES. Quai au Bois à Bruler, 3-3a. Demande de permis d'urbanisme pour la transformation du dernier étage et l'ajout de deux niveaux.

En réponse à votre courrier du 1 août 2006 sous référence, réceptionné le 7 août, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 23 août 2006 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable.

La demande vise l'agrandissement et la rénovation d'un immeuble affecté en commerce et logements. Selon *l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique* (tome 1A) la maison remonte à la première moitié du XIXe siècle mais il est probable qu'elle contienne un noyau plus ancien. Sa partie avant est comprise dans la zone de protection des maisons situées Quai aux Briques 14 et 16, classées comme ensemble par arrêté du 12 juin 2003.

La Commission s'étonne du caractère très sommaire du dossier dont l'évaluation est fort compliquée par l'absence de plans de la situation existante. Selon la description du projet il s'agirait d'un immeuble qui a été divisé en deux parties, comprenant deux commerces, des bureaux et du logement. Le nouveau programme vise la suppression des bureaux et l'augmentation du nombre de logements. La maison serait surhaussée d'un étage s'alignant sur le volume de la maison voisine de droite située au n° 1. Un appartement serait également aménagé sous les combles portant le nombre total de logements à six.

Si la Commission souscrit au renforcement de la fonction de logements dans le centre historique de Bruxelles, elle ne peut accepter que cela se fasse au détriment de la valeur patrimoniale des biens en question et de la cohérence du tissu urbain concerné.

Pour ces raisons, elle demande de renoncer au surhaussement projeté et de revoir le projet en tenant compte des remarques mentionnées ci-après.

#### Façade avant

Vu la situation de la maison dans un périmètre de protection, l'ajout d'un étage supplémentaire ne peut être accepté car cette modification entraverait les perspectives sur et depuis l'ensemble classé. La maison n° 3-3A s'inscrit, en outre, dans le gabarit cohérent des maisons suivantes n° 5 et 7. Dans ce cas, la maison d'angle n° 1 ne peut en aucun cas servir de référence. La maison d'angle constitue une exception dans l'alignement ; il ne faut pas en faire la règle.

Quant à la rénovation de la façade, le dossier reste muet sur le profilage ainsi que sur le type de vitrage des nouveaux châssis qui sont prévus. Si le remplacement des châssis est réellement indispensable, la Commission demande de revenir aux profils anciens et elle attire l'attention sur les problèmes d'hygiène du bâti (condensation sur les murs à l'intérieur, manque de ventilation naturelle) que pourrait entraîner la pose du double vitrage dans le bâti ancien. Elle recommande, dès lors, d'équiper les châssis de simple vitrage ou éventuellement de vitrage feuilleté, plus performant sur le plan acoustique.

De manière générale, la Commission demande de privilégier la restauration des châssis anciens. A ce sujet, elle fait référence à la brochure « *Les châssis de fenêtre en bois – Concilier patrimoine et confort* », éditée récemment par la Direction des Monuments et des Sites de la Région bruxelloise (collection *L'Art dans la rue*).

De toute manière, il convient de maintenir au 2<sup>e</sup> étage la division XIX<sup>e</sup> des châssis avec imposte fixe et de conserver les lucarnes là où elles existent sans prévoir un nombre excessif de vélux.

Bien que l'ordonnance des nouvelles vitrines du rez-de-chaussée constitue une amélioration de la situation existante, le travail sur la division des fenêtres-vitrines doit être poursuivi et le nouveau portail doit également être détaillé.

De manière générale, la Commission demande que le bien soit mieux documenté (recherches en archives avec l'aide éventuelle de la cellule patrimoine de la Ville). Des informations sont requises sur la présence éventuelle de caves présentant un intérêt patrimonial. Les recherches devront également porter sur les façades arrières pour en comprendre l'ordonnance. La C.R.M.S. signale la présence d'une lucarne à tympan en toiture arrière, dont la mise en oeuvre présente plus de qualités que celle des lucarnes à croupe, probablement remaniées, de la façade avant. Il convient donc de maintenir cette lucarne. Des renseignements complémentaires sont également indispensables sur la fausse fenêtre qui existe en façade arrière et qui est visible sur les photos (mise en oeuvre particulière).

Le dossier ne comprend malheureusement aucune indication sur l'état de conservation de l'intérieur du bâtiment. La description du projet mentionne uniquement *que tout le bâtiment est [sera] entièrement remis à neuf*.

Il est prévu de partiellement abattre le mur mitoyen entre les n° 3 et 3a. S'il s'agit d'un ancien mur mitoyen, il convient probablement de se limiter à la création éventuelle d'une baie entre les deux volumes.

Les plans montrent la présence d'un (nouvel ?) ascenseur dont le cabanon technique semble dépasser de la toiture sans que cela ne figure sur les plans (coupe à cet endroit et plan de toiture manquants).

Enfin, la parcelle serait entièrement bâtie (arrière-magasins et longue annexe perpendiculaire), à l'exception d'une petite cour. La Commission demande de saisir l'occasion de cette transformation pour améliorer la qualité de vie en intérieur d'îlot et ainsi contribuer au succès des logements.

Pour conclure, la C.R.M.S. recommande à la Ville de Bruxelles de ne pas autoriser la surélévation et de faire appel à sa cellule Patrimoine pour documenter l'intérêt de la maison concernée avant d'autoriser sa transformation.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

c.c. : A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.