

VILLE DE BRUXELLES  
Département Urbanisme  
A l'att.de V. VAN ASBROECK  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 10G/06  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1945/s. 406  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES – Rue des Gravelines, 51 / angle boulevard Clovis.  
Demande de régularisation pour le changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement et le remplacement des châssis. Demande de la Commission de concertation.  
(Dossier traité par : I. TRATSAERT)

En réponse à votre lettre du 23 janvier 2007 sous référence, réceptionnée le 26 janvier, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 7 février 2007, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un bel immeuble éclectique des environs de 1900 qui, outre son intérêt patrimonial intrinsèque, est situé dans la zone de protection de l'ancienne gare de Saint-Josse-ten-Node et à proximité de l'hôtel Van Dijck de G. Strauven (boulevard Clovis, 85-87), tous deux classés comme monument. Il est également localisé dans l'un des quartiers historiques les plus remarquables de la ville (quartier des squares) et dans une zone considérée à la fois comme z.i.c.h.é.e. et espace structurant.

La demande porte sur la régularisation du changement d'affectation du rez-de-chaussée commercial en logement ainsi que du remplacement des châssis d'origine en bois et vitraux de ce rez-de-chaussée par des éléments standardisés en PVC.

***En regard de la qualité patrimoniale exceptionnelle du contexte dans lequel la demande se situe et de la qualité architecturale évidente du bien concerné, la Commission ne peut que déplorer la dépose des châssis d'origine et leur remplacement par des éléments en PVC imitation bois. En effet, ceux-ci ne correspondent pas du tout à la typologie du bâtiment ni à celle des châssis d'origine*** qui sont toujours présents aux étages, que ce soit au niveau des sections, des divisions, de la couleur (brun au rez et blanc aux étages avec vitraux jaunes et petits bois), de la modénature ou des sens d'ouvertures, etc.

***La Commission ne peut donc pas accepter la régularisation de ces interventions illicites qui ne contribuent en aucune manière à une valorisation du bâtiment mais vont au contraire dans le sens d'un appauvrissement de ses qualités patrimoniale. Elle insiste, par ailleurs, pour que les châssis d'origine, toujours présents aux étages, soient maintenus aussi longtemps que possible et que les interventions de restauration soient toujours préférées au remplacement des éléments détériorés. Si des remplacements doivent avoir lieu, elle demande de favoriser le placement de nouveaux éléments en bois et d'un aspect le plus proche possible des éléments d'origine.*** Elle rappelle, à ce titre, les prescriptions du R.G.B.Q. (art. 21 – menuiseries) qui stipule que *les châssis existants ne peuvent être remplacés que par des châssis au dessin identique à celui d'origine, de préférence en bois.*

Concernant l'intérêt de conserver les châssis existants et de les restaurer, la CRMS renvoie, par ailleurs, l'auteur de projet à la brochure « *Le 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*, 2005).

***Pour ce qui concerne le changement de destination proposé, la Commission n'y est pas davantage favorable*** bien qu'il soit conforme aux prescriptions du PRAS (zone de logement). Elle souligne, en effet, que ***par leur localisation et leur disposition, les rez-de-chaussée d'angle, tels que celui-ci, sont davantage aptes à accueillir un commerce ou un horéca plutôt qu'un logement en raison du manque de privacité ou d'intimité des pièces qui sont toutes localisées du côté de la rue et au même niveau que celle-ci*** (l'absence de cuisine-cave, comme ici, accentue encore la proximité avec la rue vu l'absence de surélévation du rez-de-chaussée). Il semblerait, par ailleurs, que les volets soient, la plupart du temps, fermés pour garantir une certaine privacité.

***Le plan joint à la demande montre, d'autre part, que l'agencement des pièces de vie est peu satisfaisant*** : la chambre à coucher est coincée entre le bureau et le salon ; l'accès à la salle d'eau n'est possible qu'après avoir traversé, au préalable, la cuisine et via la courette arrière – que l'on a du, pour cet usage, condamner en la couvrant de plaque en plastique ondulé (il n'y a donc plus d'aération arrière).

En raison de ce qui précède, la Commission ne peut donc souscrire à la demande de régularisation tant pour le changement d'utilisation du rez-de-chaussée que pour le remplacement des châssis. Elle émet donc un avis défavorable.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

Copies à : A.A.T.L. – D.M.S. / A.A.T.L. – D.U.