

Ville de Bruxelles
M. D. DE SAEGER
Département Urbanisme
Plans et autorisations
Boulevard Anspach, 6
1000 Bruxelles

V/Réf. : 020W/07
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2.2041/s430
Annexe : 1 dossier comprenant 5 plans

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Wynants, 21-23. Transformation et réaffectation du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale en restaurant et utilisation du jardin comme terrasse. Demande d'avis de la Commission de Concertation.

Dossier traité par K. Tiberghien.

En réponse à votre courrier du 21 février 2008 sous référence, réceptionné le 25 février dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 5 mars 2008 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis **défavorable** sur la régularisation des travaux tels qu'ils figurent sur les plans. Elle émet les **remarques** suivantes sur le réaménagement des maisons concernées.

La demande concerne deux biens appartenant à une série de quatre maisons jumelées construites vers 1900 en style néoclassique, et comprises dans la zone de protection du Palais de Justice. Le dossier vise la régularisation de travaux réalisés en infraction, à savoir l'extension du restaurant aménagé au rez-de-chaussée du n° 21 vers le rez-de-chaussée du n° 23 (lui-même partiellement relié au n° 25). A cette occasion, une verrière occupant une grande partie du jardin a été ajoutée à l'arrière du n° 23 et les jardins des deux maisons ont été rassemblés en une grande terrasse.

Les plans de la situation existante avant travaux n'étant pas joints au dossier, l'impact précis des interventions est difficile à évaluer. Toutefois, la C.R.M.S. n'encourage pas la liaison de plusieurs parcelles même si elles appartiennent au même propriétaire. Dans le cas présent, les trois maisons (à savoir les nos 21-23 faisant l'objet de la demande ainsi que le n° 25) sont imbriquées les unes dans les autres en manière telle que des difficultés seront inévitables pour leur gestion ainsi que leur remise en valeur et leur conservation à long terme. ***La Commission demande à la Ville de ne pas régulariser la situation existante de fait afin de permettre de rétablir l'indépendance des différentes parcelles dans un délai raisonnable.***

Si la C.R.M.S. souscrit à l'aménagement d'un logement aux 1^{er} et 2^e étages qui figure sur les plans (mais pas sur les coupes), cette affectation semble impossible à réaliser en l'absence

d'une entrée indépendante. **En cas où la Ville de Bruxelles autoriserait le restaurant à occuper les deux parcelles, il faudrait au minimum supprimer la percée entre les deux parcelles qui existe dans la partie avant du mitoyen.** L'entrée ainsi réaménagée pourrait alors distribuer l'accès au restaurant et au logement. Un passage entre les deux parties du restaurant resterait possible à l'arrière.

L'adjonction en façade arrière d'une verrière, du conduit de la hotte ainsi que du caisson du groupe frigorifique dévalorise fortement les lieux. Sur le plan urbanistique, la présence de ces éléments ainsi que l'exploitation de la terrasse (dérogant aux articles 12 et 13 du RRU – Titre I) portent également atteinte aux qualités de vie en l'intérieur d'îlot. Pour ces raisons, **la C.R.M.S. demande de restituer un jardin en pleine terre qui ne serait pas utilisé comme terrasse, et de démonter le conduit de la hotte pour l'intégrer dans les cheminées existantes de la maison.**

Enfin, en ce qui concerne la façade avant, il serait judicieux de repeindre les châssis, la corniche et les trous de boulins dans un ton clair. Tout comme la présence de marquises à toutes les fenêtres, le traitement des menuiseries, de la corniche et des trous de boulins en une couleur foncée marquent une trop forte différence par rapport aux autres maisons mitoyennes, ce qui ne contribue pas à la perception de l'ensemble néoclassique.

Veillez agréer, Monsieur, 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.