

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de D. DE SAEGER
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 87C/07
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2045/s.433
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Chartreux, 71-73. Transformation et aménagement d'un logement de fonction et de neuf logements sociaux.

Avis de la CRMS à la demande de la Commission de concertation
(Dossier traité par : S. De Coninck)

En réponse à votre lettre sous référence, réceptionnée le 18 avril 2008, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée en sa séance du 23 avril 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble de rapport datant de 1903 (inscrits au projet d'inventaire du patrimoine monumental), de belle facture et situés dans la zone de protection à la fois des anciennes brasseries Van Doren et du n°52 de la rue du Vieux Marché aux Grains, classés comme monuments.

Le projet vise l'aménagement de logements aux étages : un logement de fonction au 1^{er} étage du n°73, destiné à l'exploitant du restaurant situé au rez-de-chaussée, ainsi que 9 logements sociaux, aux autres étages de l'immeuble. Il porte essentiellement sur un réaménagement intérieur des étages incluant la démolition des cheminées et la modification des circulations intérieures. Il induit également le remplacement des 5 lucarnes par un volume rectangulaire percé de 5 fenêtres, occupant presque toute la largeur de la façade. Les baies des façades proprement dites ne sont pas modifiées mais les châssis existants sont remplacés par de nouveaux éléments en bois. La façade est également rafraîchie. Le projet ne modifie pas l'affectation actuelle des rez-de-chaussée (restaurant au n°73 ; pharmacie et d'accès à une polyclinique aux n°69 et 71) mais modifie l'agencement de l'horéca existant.

Outre les différentes recommandations d'ordre urbanistiques formulées par la Ville qu'elle approuve, la Commission formule les remarques suivantes sur le projet.

1. Circulations

Le projet prévoit de supprimer la totalité de l'escalier du n°73. Un escalier en colimaçon reliant le rez-de-chaussée au 1^{er} étage serait placé dans la salle de restaurant pour donner accès au logement de fonction tandis que les autres étages ne seraient plus accessibles que via la cage d'escalier située en fond de parcelle du n°71.

La Commission n'encourage pas la suppression de la circulation du n°73 car elle enlèverait à cette partie de l'immeuble son autonomie et toute utilisation propre. En solidarisant les n°71 et 73 de la sorte, elle les fige dans un fonctionnement qui hypothèque leur flexibilité d'occupation et limite les possibilités de reconversion future.

La Commission observe, en outre, que l'escalier en colimaçon prévu dans la salle de restaurant et totalement ouvert sur celle-ci représente un dispositif peu privatif et peu pratique compte tenu de l'agencement du restaurant (en plein milieu de celui-ci). Un tel dispositif laisse supposer la présence d'une extension du restaurant à l'étage plutôt que d'un logement privé. La Commission déconseille, par conséquent, le dispositif tel que proposé.

Par conséquent et compte tenu de ce qui précède, la Commission préconise le maintien de la circulation existante du n°73.

2. Lucarnes

Au-delà du fait que le remplacement des lucarnes tel que prévu par le projet ne soit pas conforme aux prescriptions du RRU (Titre I, § 6, art. 2), la Commission souligne que les 5 lucarnes existantes sont élégantes et très caractéristiques de la physionomie du bâtiment. Elles participent pleinement de son intérêt architectural. La Commission estime, par conséquent, qu'il serait totalement inadéquat de remplacer ces lucarnes existantes par un « rectangle » continu, percé de 5 fenêtres et de banaliser, de la sorte, l'expression de la toiture.

Elle préconise, par conséquent, le maintien des lucarnes existantes, telles quelles, et demande d'adapter le programme d'occupation des combles en conséquence.

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. : Mme Sybille Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans