

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/pfu/197309
DMS IS/2043-0511/01/2005-147PR
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.1448/s448
Annexe : 1 dossier comprenant 6 plans

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Place du Nouveau Marché aux Grains, 19. Rénovation de la maison et transformation de la toiture. Avis conforme.

En réponse à votre courrier du 19 décembre 2008 sous référence, réceptionné le 23 décembre dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 7 janvier 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme **défavorable**

La demande vise la rénovation et le remplacement de la toiture de la maison située 19, place du Nouveau Marché aux Grains, dont l'origine remonte à la construction de la place vers 1788. Réalisé en style néoclassique par l'architecte R. Nivoy et l'ingénieur Cl. Fisco, cet ensemble est classé par arrêté du 03/06/1999. Le n° 19, qui a subi de nombreuses transformations depuis sa construction, est protégé pour sa façade avant et sa toiture.

Le projet concerne le remplacement de la toiture (charpente et couverture) en vue d'aménager l'espace sous combles en pièce de vie éclairée par deux vélux en toiture avant et par deux lucarnes qui seraient placées dans le versant arrière. Il est également prévu de remplir le 'décrochement' existant dans la façade arrière de manière à y aménager une salle d'eau.

La maison est actuellement occupée par 15 kots d'étudiants dont trois sont aménagés en intérieur d'îlot dans un ancien atelier (ces 3 chambres ne sont pas aérées et mal éclairées par une coupole). Disposant en tout de seulement deux douches et quatre toilettes, la maison offre des qualités d'habitation totalement inacceptables ! L'affectation en chambre d'étudiants, qui n'a vraisemblablement pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, ne correspond d'ailleurs à aucune situation de droit. ***Avant tout, cette situation doit être clarifiée sur le plan urbanistique en trouvant une occupation qui soit mieux adaptée aux caractéristiques ainsi qu'au statut de la maison.***

La C.R.M.S. préconise le réaménagement de la maison avant en logement (unifamilial ou appartements) tandis que l'atelier devrait recevoir une autre destination. Si l'affectation du corps principal en chambres d'étudiants était régularisée, il faudrait entièrement revoir le programme et considérablement réduire le nombre de logements au profit d'espaces de vie communs mieux disposés et d'équipements sanitaires décentes. ***Le présent projet va malheureusement à l'encontre de cette option et ne peut donc être approuvé.***

Dans la mesure où cette demande de permis unique cadre dans un programme totalement inadapté et puisque l'aménagement des combles et l'ajout de la salle d'eau contribuent à la surexploitation du bien, la C.R.M.S. n'y souscrit pas dans l'état actuel du dossier.

Cependant, si les travaux étaient effectués dans le cadre d'un programme mieux adapté à la typologie du bien ainsi qu'à son statut de monument classé, la Commission ne s'opposerait pas au remplacement de la toiture. La toiture actuelle date probablement des années 1910 lorsque l'unique versant, qui était masqué par le mur acrotère, a été remplacé par une structure à deux versants ainsi devenu perceptible depuis la place. Lors de la visite effectuée sur place le 10/09/2008, la CRMS et la DMS ont constaté que cette toiture présente peu d'intérêt patrimonial et qu'elle est dans un état sanitaire déplorable. Par conséquent et à l'instar de la DMS, la CRMS pourrait ***accepter le remplacement à condition que son principe constructif (raccord toiture / l'acrotère) soit identique à l'état de 1910.*** En aucun cas, le haut du mur acrotère peut être complété par une corniche et le chéneau doit impérativement être posé à l'arrière de l'acrotère. Le matériau du sommet du mur acrotère devra également être identifié et restauré selon les règles de l'art. Les plans, les détails et le cahier des charges doivent être corrigés sur ce point.

Quant au décrochement de la façade arrière, la Commission ne s'oppose pas à sa fermeture pour autant que la transformation cadre dans un programme allégé et cohérent.

Par contre, la Commission ne peut accepter l'installation de velux et de chiens assis dans la toiture en raison de leur grand impact visuel et matériel. Pour cette raison, elle préconise de conserver le grenier comme un espace inoccupé en isolant correctement les combles (isolation du plancher). Tout au plus, on pourrait installer deux tabatières là où celles-ci existent ou ont existé (dans les combles, on observe une ancienne ouverture aujourd'hui obturée). Cette option permettrait également de ne pas remplacer la dernière volée d'escalier qui est encore d'origine.

Enfin, la CRMS suggère au propriétaire ***d'enduire la façade avant de la maison, qui a été complètement dérochée*** (en infraction). Cette intervention permettrait non seulement de protéger la maçonnerie en brique, qui n'était pas destinée à être exposée aux intempéries et qui risque de s'altérer, mais également de retrouver l'aspect néoclassique de la construction d'origine.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERULST
Président f.f.