

Ville de Bruxelles  
M. De Saeger  
Département Urbanisme  
Plan et autorisations  
Centre administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf : 56D/08  
N/Réf. : GM/BXL2.2090/s.457  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Dominicains, 6. Réaménagement avec transformation de la façade et changement d'affectation (régularisation partielle).

*Dossier traité par A. Kontossis.*

En réponse à votre lettre du 30 avril 2009, réceptionnée le 4 mai 2009, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 27 mai 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur le réaffectation et la transformation de la façade du rez-de-chaussée, l'aménagement d'un logement au 1<sup>e</sup> étage et la régularisation de l'affectation en bureau du 2<sup>e</sup> étage. La maison est située dans la zone Unesco de la Grand Place (zone de protection de l'hôtel de Ville). Elle fait partie des 9 maisons qui sont aujourd'hui occupées par le restaurant « Chez Léon ».

De manière générale, la CRMS regrette que la demande concerne uniquement la maison de la rue des Dominicains. ***Elle estime, en effet, qu'une réflexion globale s'impose sur l'ensemble des immeubles qui forment le restaurant et qui sont actuellement peu mises en valeurs*** (perte de lisibilité du parcellaire, raccords difficiles et peu logiques entre les bâtiments, interférence des différentes affectations, etc. ).

Pour ce qui concerne le présent projet, elle formule une série de remarques importantes :

- La Commission déplore l'option d'affecter le rez-de-chaussée de la maison en zone de déchargement et de stockage. Elle estime que cette fonction ne constitue pas une plus-value pour la rue des Dominicains et ses riverains. En effet, cette rue est aujourd'hui encore une des seules du quartier qui présente une bonne mixité entre les activités commerciales et le logement. L'installation ***de fonctions de service peu conviviales, tel que proposé, dévaloriserait la rue et nuirait à sa qualité de vie.***
- La nouvelle affectation du rez-de-chaussée irait de pair avec la transformation du rez-de-chaussée de la façade. Celle-ci serait composée d'une simple porte, donnant accès aux étages

(logement), et d'une double porte en bois aveugle vers l'espace de stockage. La Commission estime que cette configuration ne convient ni à la maison, ni à la rue. Elle est, en effet, peu cohérente par rapport à l'expression des étages supérieurs, et constituerait une mauvaise interface par rapport à la rue et ses commerces. **Dès lors, la CRMS demande de revoir le traitement du rez-de-chaussée et de prévoir un dispositif mieux proportionné et plus ouvert de manière à contribuer à l'animation de l'espace public et s'inscrivant dans la typologie du cordon commercial.**

- La Commission encourage, de manière générale, l'aménagement de logements aux étages dans le bâti ancien du centre ville. Dans ce cadre, elle déplore fortement le maintien de l'affectation du 2<sup>e</sup> étage en bureaux. **Idéalement, tous les étages de la maison devraient être affectés en logement.** Si le maintien de locaux administratifs était toutefois indispensable dans la maison de la rue des Dominicains, **la CRMS estime que ceux-ci devraient occuper le 1<sup>e</sup> étage.** Ainsi, le 2<sup>e</sup> étage et les combles pourraient être aménagés en un seul logement de qualité. Cette suggestion avait par ailleurs déjà été faite lors d'une visite sur place.

En aucun cas, la Commission ne peut souscrire à l'aménagement d'un logement indépendant dans les combles car celui-ci présente des conditions d'habitation inacceptables. Or, le formulaire de demande mentionne que le nombre existant de logement serait porté de 1 à 2, ce qui laisse supposer que **la demande porte également sur la régularisation du logement dans les combles ce qui ne peut absolument pas être accepté.**

La problématique des affectations mériterait toutefois être étudiée de manière globale et d'être étendue à l'ensemble des maisons occupées par le restaurant « Chez Léon ».

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST  
Président f.f.

c.c. : A.A.T.L. D.M.S. (S. Valcke) et D.U. (Fr. Timmermans)