

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFU/470234
D.M.S. : EdS/2043-0122/18/2009-177PR
N/réf. : GM/Bxl2.1259/s.531
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Place des Barricades, 10-12 – Rue de la Révolution, 11-15, rue du Nord, 80. Réaménagement en logement et bureaux. Demande de permis modificatif. Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par M. Fabian Stévenne à la D.U. / Mme Emanuelle de Sart à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 20/12/2012 sous référence, reçue le 24/12, nous avons vous communiquons **l'avis défavorable** émis par notre Assemblée, en sa séance du 09/01/2013, concernant l'objet susmentionné.

La CRMS émet un avis défavorable sur la demande de modification du permis délivré le 26/04/2010 sur avis conforme de la Commission du 27/11/2009 car la plupart des modifications qui sont prévues dans le projet iraient dans le sens d'une mise en valeur moindre du patrimoine. De manière générale, la CRMS demande de respecter le projet tel qu'autorisé par le permis délivré, notamment pour ce qui concerne les parties classées, les escaliers existants et neufs ainsi que le maintien des qualités spatiales d'origine. Elle rappelle, dans ce cadre, que le projet précédent avait fait l'objet, après de longues négociations, d'un consensus permettant à la fois de réaffecter les maisons et de mettre en valeur le patrimoine. Ci-dessous est reprise la liste détaillée des modifications auxquelles la CRMS ne souscrit pas.

Contexte

La demande porte sur la modification de certains aspects du projet qui a fait l'objet d'un permis unique délivré le 20/05/2010. La CRMS avait rendu un avis conforme favorable sur le projet en sa séance du 18/11/2009. Cet avis conforme faisait suite à plusieurs avis de principe et plusieurs réunions et visites sur place durant lesquelles la CRMS et la DMS ont suivi et accompagné intensivement l'évolution du projet. Le permis délivré portait finalement sur un projet qui, a après de longues négociations et tout en faisant déjà certains concessions au niveau patrimonial, avait fait l'objet d'un consensus global.

Avant la délivrance du permis unique, des plans modificatifs avait encore été présenté à la DU/DMS (article 191) pour répondre aux dernières réserves de la Commission. Ces plans ont été également communiqué à la CRMS avec la copie conforme du permis délivré.

Le chantier a commencé mais le projet autorisé n'a pas été entièrement mis en œuvre. Le bien a été racheté par un nouveau promoteur qui a introduit, le 23/05/2012, une demande de permis modificatif.

Les modifications demandées résultent, d'une part de la volonté du nouveau propriétaire de modifier légèrement le programme : il souhaite, en effet, augmenter la surface bureau au rez-de-chaussée ainsi qu'au 2^e étage et aménager 19 logements au lieu des 20 prévus dans le projet autorisé. D'autre part, elles doivent répondre à l'exigence du SIAMU (formulée après la délivrance du permis sur le nouveau programme ?) de créer une sortie de secours supplémentaire.

La CRMS estime que les modifications prévues n'iraient pas dans le sens d'une amélioration du projet et seraient, au contraire, souvent pénalisantes pour le patrimoine. De manière générale, elle regrette que le projet qui avait fait d'un consensus et d'un permis unique soit partiellement remis en cause. **Elle demande, dès lors, de ne pas autoriser les modifications demandées qui sont détaillées ci-dessous mais de mettre en œuvre pour ces points le permis délivré.** Si la Commission peut souscrire à une légère augmentation de la surface bureau, cette modification du programme ne peut en aucun cas porter atteinte au patrimoine, ni hypothéquer la qualité des logements. La réalisation d'une sortie de secours supplémentaire (un point qui est très peu documentée dans la demande) devrait, si elle est confirmée par le SIAMU, s'inscrire dans le cadre du permis délivré.

De manière détaillée, la CRMS ne souscrit pas aux modifications suivantes du projet précédent :

Parties classées :

- **création, du côté de la rue, d'une terrasse sur la toiture plate existante** de l'immeuble rue du Nord (plan 0487-11 de la nouvelle demande): la Commission demande de respecter la solution autorisée, à savoir la construction d'un versant de toiture traditionnelle couvert de tuiles (voir élévations du 26/03/2010, joint au permis du 26/04/2010).
- **placement de deux vélux au lieu d'une verrière en toiture avant** : pour limiter l'impact sur les toitures la CRMS demande soit de se conformer à la solution autorisée par le permis (placement d'une seule verrière), soit de placer une seule fenêtre de toiture de type vélux au lieu de deux, d'autant qu'il s'agit d'une seule pièce (chambre à coucher). Elle demande de choisir un modèle qui s'inscrit dans la plan de la toiture (finition en zinc). **Les nouveaux détails doivent être soumis à la DMS.**
- **création de deux terrasses dans les toitures arrière** des maisons donnant sur la place des Barricades : **la CRMS ne souscrit pas à l'aménagement de ces terrasses qui porterait atteinte à la lisibilité et aux structures des toitures existantes.** Elle demande de respecter la situation autorisée (petite terrasse jouxtant le nouveau noyau de circulation rue du Nord).
- **fermeture d'une porte d'entrée donnant sur la place (3^e travée à partir de la rue de la Révolution) et suppression du couloir derrière cette entrée** : **la CRMS demande que la porte d'entrée classée reste fonctionnelle et que le couloir soit conservé en conséquence comme une typologie très caractéristique de la place.**

Parties non-classées

- **démolition de l'escalier d'origine de la petite maison rue de la Révolution n°11** (maison située entre la maison d'angle et le nouvel immeuble à construire dans la rue de la Révolution) : **la CRMS ne souscrit pas à cette modification et demande le maintien de cet escalier qui présente un intérêt patrimonial, comme prévu dans le projet précédent.**

La Commission constate par ailleurs que l'aménagement que l'on propose aujourd'hui pour cette maison serait moins valorisant (cloisonnement excessif et peu adéquat des espaces) et que la qualité des nouveaux logements serait moins satisfaisante (petits studios). Elle demande, dès lors, de respecter, pour cette maisons les plans du permis délivré (bureaux au rez-de-chaussée et logement unifamilial aux étages).

- **démolition de l'escalier du bâtiment arrière** : **la CRMS ne souscrit pas à cette modification et demande le maintien de cet escalier comme dans le projet précédent et comme préconisé dans son avis conforme du 18/11/2009.** Le maintien de l'escalier est d'ailleurs parfaitement compatible avec l'aménagement en un logement unifamilial de ce bâtiment.
- **démolition du mur entre le couloir et la pièce à rue au rez-de-chaussée de la maison située à l'angle Place des Barricades / rue du Nord (pièce 00.07.08 du projet): la CRMS demande de préserver ce mur** et de respecter la configuration existante du couloir et de la pièce à côté (cf. supra – maintien entrée sur la place).
- **démolition de la cheminée de la pièce arrière de la maison à l'angle Place des Barricades / rue du Nord (pièce 00.07.03) pour la construction d'un nouvel escalier vers les caves** : la CRMS

demande de **conserver la cheminée et la configuration existante de la pièce**, comme dans le projet précédent.

- **nouveaux escaliers** : de manière générale, la disposition des escaliers du nouveau projet est moins adéquate que dans le projet précédent (notamment le nouvel escalier hélicoïdal situé à côté du passage cocher et le nouveau noyau de circulation à l'angle place des Barricades / rue de la Révolution). **Etant donné que la disposition des escaliers neufs était plus convaincante dans le projet précédent, la CRMS préconise la mise en œuvre de la situation projetée qui a été autorisée par le permis délivré.**

- le placement au 2^e étage d'une nouvelle cloison pour diviser une grande pièce en deux espaces de bureau séparés (locaux 02.07.11 et 02.07.10) : la **CRMS demande de préserver les caractéristiques spatiales de la pièce existante et donc de ne pas la diviser en deux bureaux séparés.**

Pour conclure, la CRMS demande, pour ce qui concerne les points mentionnés ci-dessus, de ne pas autoriser les modifications demandées mais de respecter et de mettre en œuvre le permis délivré. Si elle était confirmée, l'exigence d'aménager une sortie de secours supplémentaire devrait être autant que faire se peut remplie dans le cadre des plans autorisés.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme E. de Sart, M. P. Piéreuse, Mme S. Valcke, Mme M.Muret, Mme L. Leirens, Mme S. Valcke
- Commission de Concertation de Bruxelles et M.G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme.