

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/477451  
D.M.S. : SD/2043-0480/03/2012-317PR  
N/réf. : GM/BXL2.1243/s.537  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet : BRUXELLES. Rue du Fossé aux Loups 14-18. Aménagement de 4 logements aux étages des n°s14-16, accessibles via le n°18 par une nouvelle circulation.**  
**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**  
*(Dossier traité par Mme Marie-Zoë Van Haepereen à la D.U. / M. S. Duquesne à la D.M.S.)*

En réponse à votre lettre du 6 mai 2013 sous référence, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 22 février 2013, concernant le projet. ***Celui-ci est motivé comme suit :***

- ***Bien que les interventions ne touchent pas directement à des parties légalement protégées, le projet modifie l'usage de l'entrée du n°18 dont la façade est sauvegardée comme monument. La CRMS estime, par conséquent que son avis doit être considéré comme conforme sur cette partie de la demande.***  
***Elle souligne qu'elle est opposée à la suppression de l'accès privatif et de la circulation vers les étages des n°14-16 ainsi qu'à la solidarisation de cet immeuble avec le n°18 depuis lequel la distribution de l'ensemble des appartements des deux immeubles serait organisée. En effet, ces interventions grèveraient la souplesse d'utilisation des deux immeubles – et en particulier de l'immeuble protégé. On constate en outre que la nouvelle cage d'ascenseur obstruerait le hall d'entrée du n°18 et pourrait hypothéquer, à l'avenir une remise en valeur adéquate de la façade; Enfin, la largeur de façade et les généreux volumes des n°14-16 permettent aisément qu'une circulation propre aux étages de cet immeuble soit maintenue. Rien ne justifie que celle-ci soit reportée dans l'immeuble voisin ;***
- ***Les aménagements projetés aux n°14-16, dont la lourdeur s'apparente davantage à une reconstruction qu'à une rénovation, méritent d'être revus sur plusieurs aspects :***
  - . envisager des transformations plus légères s'intégrant davantage dans les structures existantes (conservation des planchers en bois) et respectant la logique circulaire d'origine ;***
  - . éviter l'extension arrière qui ne fera qu'accentuer l'occupation déjà très dense de l'intérieur de l'îlot ;***
  - . Affiner le dessin de la nouvelle devanture commerciale dont le projet actuel est trop banalisant et dont la composition (porte centrale unique) n'est pas compatible avec le maintien d'un accès privatif vers les logements des étages ;***
  - . les châssis sans divisions prévus au 1<sup>er</sup> étage ne sont pas acceptables. Il convient de prévoir des châssis correspondant mieux à la typologie de l'immeuble, tant au niveau des divisions et de la modénature que du matériau utilisé (bois plutôt qu'aluminium). Cette remarque est également valable pour les châssis des étages.***

### **Contexte et demande**

La demande porte sur la rénovation de l'immeuble situé au N°14/16 de la rue Fossé aux Loups, mitoyen de l'ancien théâtre « La Gaîté » située au n°18 dont la façade est sauvegardée comme monument par arrêté du 05/03/1998. L'immeuble est également situé dans la zone de protection du Théâtre royal de la Monnaie, classé comme monument par arrêté du 14/09/2000.

Il s'agit d'un immeuble comportant un grand café au rez-de-chaussée (ancien « Café des Postiers » actuellement fermé) s'étendant sur la totalité de la parcelle et surmonté de 3 étages et de combles. Les étages sont vides depuis longtemps à l'exception du 1<sup>er</sup>, partiellement utilisé par l'horéca. L'immeuble ne comporte pas de décors particuliers mais possède de beaux volumes.

Le projet porte sur sa rénovation lourde et son assainissement ainsi que sur l'aménagement, entre le 2<sup>e</sup> et le 5<sup>e</sup> étage (occupation des combles), de 4 nouveaux appartements. Les étages inférieurs (caves, rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup>) conserveraient une fonction commerciale.

Afin d'augmenter la surface habitable des futurs logements, une extension est prévue en façade arrière (chambres aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages, terrasses aux 4<sup>e</sup> et 5<sup>e</sup> étages). Une lucarne serait également aménagée au sommet de l'extension afin de créer des vues droites.

Le projet impliquerait également des interventions au n°18, appartenant au même propriétaire et dont la façade est sauvegardée. L'accès vers les nouveaux étages des n°14-16 se ferait, en effet, via le n°18 où deux nouvelles circulations – un ascenseur et un escalier – seraient implantées (dans des trémies existantes). Dans le cadre de cette nouvelle distribution, 7 ouvertures seraient en outre percées dans le mitoyen afin de permettre la communication entre les nouvelles circulations et les étages à desservir dans l'autre immeuble

### **Avis de la CRMS**

#### **1. Création de la nouvelle circulation / impact sur l'immeuble sauvegardé**

La CRMS est défavorable à la suppression de l'accès privatif et de la circulation existants aux n°14-16 au profit d'une nouvelle distribution des étages de l'immeuble depuis le n°18 car ce parti priverait les immeubles de leur autonomie respective et ne permettrait plus aucune souplesse d'utilisation ultérieure de ceux-ci (problème en cas de revente, etc.).

Elle demande de ne pas les solidariser et insiste pour que l'escalier existant des n°14-16 soit conservé s'il présente un intérêt (il n'est pas documenté) ou qu'une nouvelle circulation vers les étages soit aménagée dans l'immeuble lui-même. Cela d'autant que l'espace nécessaire à l'aménagement d'un nouveau noyau de circulation éventuel, incluant escalier et ascenseur, pourrait aisément être dégagé dans les volumes généreux dévolus à la surface commerciale (et augmentés dans le projet). Rien ne justifie donc de déporter cette nouvelle circulation dans l'immeuble voisin, d'autant qu'il est partiellement protégé.

Il convient également de rappeler que la largeur de l'immeuble concerné, supérieure à 6 mètres, impose qu'un accès séparé aux logements des étages y soit prévu.

Il convient de souligner que la situation existante de la travée du n°18 dans laquelle on placerait le nouvel ascenseur et le nouvel escalier, dans les trémies existantes, n'est pas documentée.

En tout état de cause, on remarque que l'aménagement du nouveau noyau de circulation tel qu'il est prévu dans le n°18 risque d'hypothéquer, à l'avenir, une remise en valeur adéquate de la façade protégée : la nouvelle cage d'ascenseur obstruerait en effet le hall, juste derrière la porte d'entrée.

#### **2. Rénovation de l'immeuble concerné par la demande**

Concernant le projet de rénovation des n°14-16 à proprement parler, le CRMS observe que les interventions sont fort lourdes et s'apparentent davantage à une reconstruction qu'à une rénovation : la structure de l'immeuble est modifiée, les planchers sont remplacés par des dalles de béton, les escaliers existants sont démolis, un ascenseur reliant le sous-sol au rez commercial est ajouté, une extension est créée en façade arrière, de nouveaux appartements sont aménagés entraînant le surhaussement des combles et la suppression de la charpente, la devanture commerciale est renouvelée et les châssis des étages remplacés, etc. Tout le fonctionnement-même de l'immeuble est, en outre, revu.

La Commission estime que des transformations plus légères s'intégrant davantage dans les structures existantes (maintien des planchers en bois) et respectant la logique circulatoire d'origine (cf. ci-dessus) devraient être envisagées.

Etant donné l'occupation déjà très dense de l'intérieur de l'îlot, elle décourage également l'extension arrière prévue par le projet car elle ne fera qu'aggraver la situation.

Concernant les interventions aux châssis, la Commission souligne que les modèles prévus au 1<sup>er</sup> étage et dépourvus de divisions ne sont pas acceptables car ils diffèrent en composition et ne sont pas adaptés à la typologie de l'immeuble. Elle demande que les nouveaux châssis présentent des divisions traditionnelles ainsi qu'une modénature soignée et soient réalisés dans un matériau de qualité (bois). Cette remarque est également valable pour les châssis des étages.

Il convient également de noter que la nouvelle devanture commerciale ne constitue pas une amélioration de la situation existante mais tend au contraire, à travers la simplification proposée, à banaliser fortement l'immeuble. Par ailleurs, la composition proposée, avec porte centrale unique, ne permettrait pas l'aménagement d'un accès privatif vers les logements des étages. Il convient donc de revoir cet aspect du projet sur base des remarques qui précèdent.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. S. Duquesne  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme M.-Z. Van Haeperen  
- Concertation de la Ville de Bruxelles