

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
*Monsieur G. MICHIELS, Directeur*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf : 73H/13  
N/Réf. : AVL/KD/BXL-2.2390/s.549  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue de Flandre, 119-121.  
Transformation des maisons avant et arrière pour y aménager 3 logements supplémentaires.  
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
*(Dossier traité par : Mme M.-L. Cartal.)*

En réponse à votre lettre du 14 janvier 2014, en référence, reçue le 17 janvier, votre demande a été portée à l'ordre du jour de la séance de la CRMS du 29 janvier 2014.

La demande porte sur deux biens qui datent d'avant 1932. Le n°119 concerné par la demande se situe dans la zone de protection n°122, rue de Flandre.

La demande vise la transformation lourde des deux immeubles et des arrière-bâtiments pour y aménager 3 logements supplémentaires. Il s'agit de la démolition de la couverture de la cour, de l'escalier menant au logement du 1<sup>er</sup> étage du n° 121, de l'arrière magasin et de l'atelier situé à l'arrière du n° 119 ; du percement du mur mitoyen entre les cours (niveau rez-de-chaussée) et au niveau du 1<sup>er</sup> étage des 2 immeubles.

Le projet prévoit la construction d'une nouvelle couverture de la cour (n°121), d'une coursive aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages et d'un escalier métallique à l'arrière du n°119, de la reconstruction d'une nouvelle bâtisse (R+1) à la place de l'atelier et à usage de logement.

La demande concerne également le réaménagement du n°119 en un bureau (avec réouverture vitrée de la façade à rue avec un grand châssis en bois anthracite) et 2 logements aux étages (l'accès général aux logements est maintenu dans l'entrée cochère du n°121).

A l'examen du projet, il s'avère que la plupart des interventions vont dans le sens d'un assainissement des cours et arrière-bâtiments et ramène du logement en centre-ville.

La CRMS s'interroge toutefois sur le gabarit excessif de la rehausse de la toiture arrière du n° 119 et de la dimension des baies de sa nouvelle façade arrière. Elle demande d'étudier une intervention plus respectueuse de la typologie environnante de la rue de Flandre : privilégier une toiture arrière à pente avec une lucarne (selon les règles préconisées par le RRU) et réduire la dimension des baies du dernier étage.

En ce qui concerne la réouverture de la façade à rue du n°119, la CRMS demande de particulièrement bien soigner cette intervention qui constituera l'interface avec l'espace public.

Enfin, bien que la demande ne concerne pas la remise en peinture des façades à rue, la CRMS déconseille fortement l'anthracite pour les façades. De manière générale, elle préconise en effet des tons clairs qui présentent un coefficient de réflexion suffisant (de l'ordre d'au moins 70%). La Commission suggère donc de repeindre les parties anthracites existantes dans un ton clair et d'adapter tous les châssis des façades avant dans cette couleur.

Le cas échéant, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi à donner à ces conditions.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke (+ par mail : Mmes S. Valcke, M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger, MM. Th. Wauters, H. Lelièvre) ; A.A.T.L. – D.U. : Mme B. Annegarn ; M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail) ; M. Th. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation (par mail).