



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES  
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

**Collège d'urbanisme**  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : AGAK/RBAA/4985/19/8 (corr. : B. Dubois)  
N/Réf. CRMS : AA/EB/GSR20029\_646\_Broustin\_111  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : GANSHOREN. Avenue Broustin, 111.

Demande de permis portant sur l'aménagement de deux studios au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage (régularisation).

**Avis de la CRMS**

Madame, Monsieur,

En réponse à votre courrier du 11/10/2019, nous vous communiquons *l'avis* formulé par notre Assemblée en sa séance du 06/11/2019.

Étendue de la protection

Le bien concerné par la demande se situe à la limite de la zone de protection d'une maison Art nouveau classée par l'arrêté du 28/06/2001 et sise avenue Broustin 110. Sa façade est donc comprise dans ce périmètre. Par ailleurs, la maison est inscrite en ZICHEE au PRAS.

Historique et description du bien

La construction du bâtiment remonte à 1935. La même année, une extension au 1<sup>er</sup> étage est autorisée. Le 13/05/1954, un arrêté autorise la transformation du bien en rez-de-chaussée commercial et logements aux étages (1 par niveau). En 1990, un permis autorise la transformation de la façade avant, la couverture totale de la cour, l'aménagement d'un solarium au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage ainsi que d'un appartement 1 chambre avec terrasse au 2<sup>ème</sup> étage.

Historique de la demande

**En 2014**, une première demande de permis d'urbanisme portant sur le changement d'affectation d'une maison de commerce en logements est introduite. Elle fait l'objet d'un refus **le 30/03/2015** (réf. communale : URB/6014-15 ; réf. NOVA : 08/AFD/547513). Le projet prévoyait l'aménagement de 3 logements (2 studios et le maintien de l'appartement 1 chambre au 2<sup>ème</sup> étage).

**Quelques mois plus tard**, un nouveau dossier est introduit (réf. communale : URB/5924-14 ; réf. NOVA : 08/AFD/563762). Il tient compte des conditions formulées par la commission de concertation, à savoir :

- Prévoir un local vélo au rdc à la place de la salle de bain ;
- Prévoir un duplex rdc + 1<sup>er</sup> étage en prévoyant un escalier dans la 2<sup>ème</sup> pièce ;
- Élargir la baie vers la cour ;
- Attribuer les caves aux 2 logements projetés.

Le permis est octroyé **le 12/10/2015** mais ce sont les travaux prévus dans le dossier de 2014 – refusé donc - qui vont être réalisés durant le chantier.



## COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

### KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

En 2019, le maître d'ouvrage introduit une nouvelle demande de permis d'urbanisme (réf. communale : URB/6433-18 ; réf. NOVA : 08/AFD/1697250) entendant mettre en conformité l'aménagement des 2 studios tel que réalisé aux deux premiers niveaux. Le 26/06/2019, la commission de concertation émet un avis défavorable unanime considérant notamment qu'aucun emplacement de parking n'est prévu pour les 3 unités de logement, que le projet sur-densifie le bien et que des travaux ont été exécutés sans permis préalable (remplacement des châssis et de la porte d'entrée en façade avant, modification de la division des châssis au rdc et changement de l'esthétique des châssis par la suppression des croisillons). Le 17/07/2019, la Commune refuse le permis. Les propriétaires décident alors d'adresser un recours au Gouvernement auprès du Collège d'urbanisme.

La CRMS n'a pas été interrogée dans le cadre de ces trois demandes de permis (2014, 2015 et 2019). Toutefois, la façade du bien se trouve en bordure de zone de protection et certaines modifications concernent spécifiquement la façade avant (nouveau soubassement au rez-de-chaussée et remplacement des châssis). C'est pourquoi, dans le cadre de l'examen du recours, le Collège d'urbanisme sollicite l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.

#### Analyse de la demande

La demande porte sur la régularisation de la situation existante, à savoir :

- Aménagement d'un studio au rdc et d'un studio au 1<sup>er</sup> étage ;
- Modification de la façade à rue, notamment le remplacement des châssis avec disparition des petits bois.

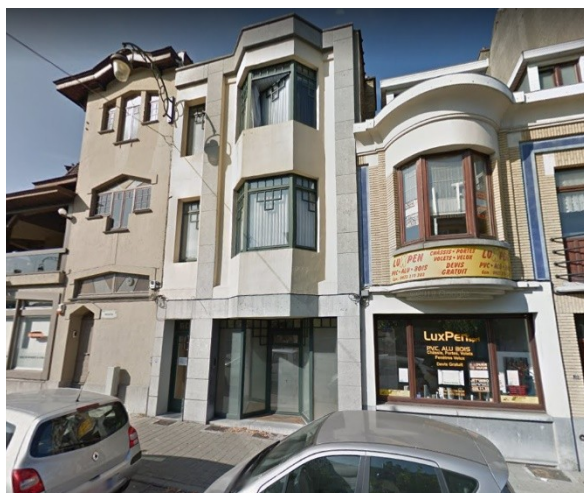


Fig. 1. Vue de la façade à rue avant travaux.  
© Google Street View, 2014.



Fig. 2. Vue de la façade à rue après travaux.  
© CRMS, 2019.

D'un point de vue strictement patrimonial et de l'impact sur la zone de protection, la CRMS est défavorable au traitement chromatique de la façade à rue dont la couleur très foncée introduit un contraste malheureux qui porte préjudice à la mise en valeur du patrimoine, que ce soit au niveau du front bâti de l'avenue Broustin ou du bien classé sis au n° 110.

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. BUP-DU : B. Dubois