



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction Générale
Madame Bety Waknine
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19

Réf. DPC : 2043-0439/08/2019-447PR (corr. DPC : Amandine Even)

Réf. NOVA : 04/PFU/1730915 (corr. DU : Gilles Vandebrouck)

Réf. CRMS : AA/MB/BXL21365_656_Saint_Christophe_45

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 12/06/2020

Objet : BRUXELLES. Rue Saint-Christophe, 45.

Demande de permis unique portant sur la régularisation des terrasses en façade arrière.

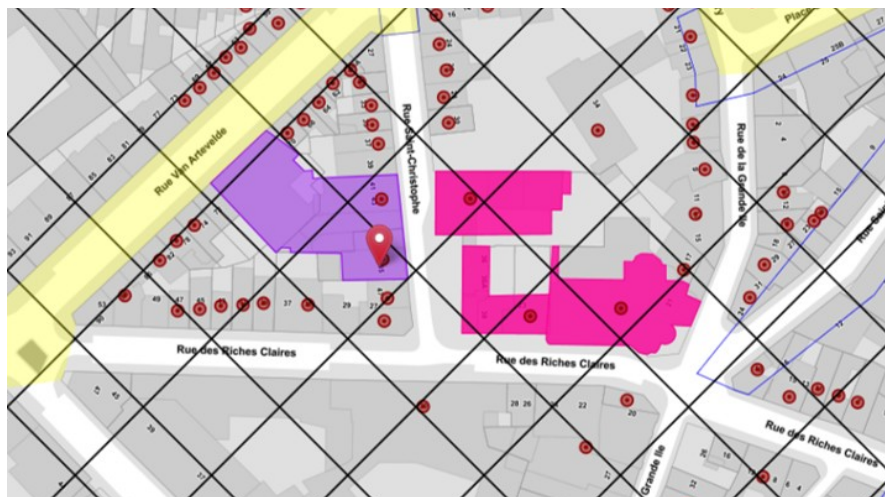
Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice Générale,
Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 14/05/2020, reçu le 14/05/2020, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions émis*** par notre Assemblée en sa séance du 03/06/2020.

Étendue de la protection

Le bien est compris dans l'ensemble des anciens établissements Absalon, inscrits sur la liste de sauvegarde comme ensemble par l'AG du 02/04/1999. Il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et est repris en ZICHEE du PRAS



1/5



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

Historique et description du bien



Le bien est un hôtel de maître construit en 1891-1892 pour le grossiste en mercerie Ernest Absalon. Il est contigu à l'ancienne fabrique de mercerie Absalon.

L'immeuble d'inspiration classique présente une large façade en pierre de Gobertange et pierre bleue. La façade arrière est ordinaire et résulte en grande partie d'exhaussements postérieurs à la construction de l'immeuble. L'intérieur a conservé son organisation et une partie de sa décoration.

Historique de la demande

Suite à une longue période d'abandon, l'état de conservation du bien était extrêmement préoccupant. Une importante campagne de travaux de restauration et de réaménagements a été menée. La CRMS a remis un premier avis sur cette restauration de l'immeuble et sa division en six logements en sa séance du 03/10/2012. Un permis a été délivré le 14/03/2013 (réf. 04/PFU/415077) ;

Un second avis a été émis par la CRMS lors de sa séance du 08/11/2017 suite à la demande de créer quatre fenêtres de toiture, un bardage en zinc dans la cour arrière, ajouter un balcon aux étages et effectuer des aménagements intérieurs. Un second permis a ainsi été délivré le 15/01/2018 (réf. 04/PFU/604259). Une des conditions émises dans ce second permis visait à : « limiter la zone accessible des terrasses des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages à une distance de 190 cm par rapport à la limite mitoyenne pour les vues droites et à une distance de 60 cm pour les vues obliques :

- soit les terrasses des 1^{er} et 2^{ème} étages sont placées à plus de 190 cm du mitoyen,
- soit les terrasses ne sont pas construites et les baies des 1^{er} et 2^{ème} étages sont munies de garde-corps,
- la terrasse du 3^{ème} étage doit être munie d'un élément qui cache les vues vers la parcelle voisine sur une hauteur de 190cm »

Analyse de la demande

Cette condition relative aux terrasses émise dans le permis n°04/PFU/604259 n'a pas été respectée. La présente demande vise la régularisation de la situation en modifiant ces terrasses afin de les rendre conformes au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de vues directes et indirectes.

Le projet prévoit de :

1. rectifier la profondeur des terrasses pour les réduire à 1m de profondeur et placer des bacs à plantes pour limiter la zone accessible des terrasses aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;
2. modifier les châssis coulissants existants aux 1^{er} et 2^{ème} étages, simples coulissants, pour les rendre double-coulissants ;

2/5



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

3. placer un claustra de 1,9m de haut au niveau de la terrasse du 3^{ème} étage, sur le muret mitoyen.

Avis

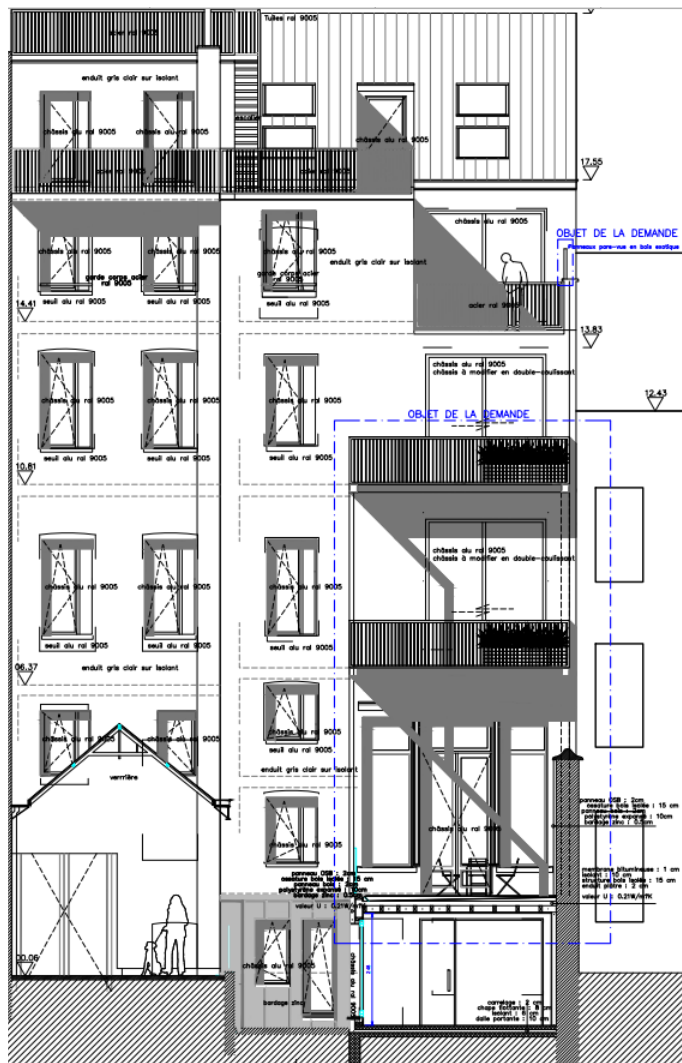
La CRMS n'est pas favorable à la pose de bacs à plantes pour rendre la zone de recul d'1,90m inaccessible. La pérennité à terme d'un tel dispositif n'est pas garantie, et il est en outre très présent sans compter la charge supplémentaire de poids importante. La CRMS demande dès lors de retirer la dalle de sol sur la partie qui ne peut être accessible considérant les distances de recul requise par les dispositions du Code civil en matière de vues.

La rectification des terrasses ne modifie en rien le système de poutraison extérieur des terrasses. Or ce système de poutraison a été placé en partie sur le mur mitoyen et non contre, comme cela était stipulé dans



le
permis.
En
raison
de son

positionnement sur le mur mitoyen et de son aspect visuel imposant, la CRMS n'est pas favorable à la régularisation de cette structure et demande de revoir cette dernière.





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

*En haut à gauche : vue sur la terrasse du 1^{er} étage et de la dalle de sol à retirer sur la partie droite de la terrasse.
En bas à gauche : Vue sur le système de poutres reposant sur le mur mitoyen.
A droite : Elévation projetée de la façade arrière. Images tirées du dossier*

Les modifications proposées au niveau des terrasses s'accompagnent d'un changement du type d'ouvrant (de simple coulissant vers doubles ouvrants), permettant d'une part d'accéder à la terrasse et d'autre part au bac à plantes pour son entretien. Cette intervention devra être revue puisqu'elle n'est plus justifiée en l'absence de sol de terrasses et de bacs à plante (cf. supra)

Indépendamment de cet aspect, les châssis modifiés ne respectent pas la distance minimale de 60cm par rapport à l'axe central du mur mitoyen en matière de vues obliques. Ce paramètre doit également être pris en compte.



Sur la terrasse du 3^{ème} étage, la pose du claustra en bois exotique d'1,90m dénote par rapport au traitement du mur mitoyen. La CRMS demande la mise en place d'une maçonnerie de briques, pourvue des mêmes finitions que l'existante en ce qui concerne l'enduit, la teinte et le couvre-mur.

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.



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

Aurélie AUTENNE
Secrétaire Secretaris

Christian FRISQUE
Président Voorzitter

Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19

c.c. à BUP-DPC : Amandine Even ; Julie Vandersmissen ; restauration@urban.brussels ; Sybille Valcke ; Carine Vandersmissen ;
Maxime Badard ; crms@urban.brussels
BUP-DU : Gilles Vandebrouck ; Bénédicte Annegarn ; urban_advies@urban.brussels