



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

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame V. MOSQUERA
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : C884/2019 (corr. : Mme S. Mazaraky)

N/Réf. : AA/KD/BXL21759_662_Chapeliers_34a36

Annexe : /

Bruxelles, le 21 octobre 2020.

Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement

Madame la Directrice,

Objet : BRUXELLES. Rue des Chapeliers, 34 -36.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la réhabilitation de 2 maisons mitoyennes avec modification du nombre de logements, réunion des deux surfaces commerciales, création de nouvelles lucarnes dans le versant à rue et avec une terrasse, création d'un accès distinct pour les logements, modification de la devanture commerciale et remplacement des châssis, modification de la façade arrière et ses annexes.

Avis de la CRMS

En réponse à votre courrier du 29 septembre 2020, reçu le 30 septembre, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 14 octobre 2020.

Les biens concernés sont compris dans la zone de protection des biens sis rue des chapeliers, 1-3 et 17-19-21. Ils sont également compris dans la zone Unesco de la Grand Place.



© Brugis



© IRPA, 1944



Extraits du dossier

1/3

Le projet a fait l'objet d'une première demande introduite en 2019 auprès de la Ville qui a demandé d'en revoir certains aspects. C'est précisément sur le projet remanié que la CRMS est invitée à se prononcer.

La demande vise la réhabilitation de deux immeubles mitoyens inoccupés depuis longtemps et qui seraient, d'après le dossier, dans un état de délabrement avancé. Suite aux risques importants constatés dans les bâtiments, une mise à nu de l'ensemble des structures portantes a été réalisée : décapage des porteurs, démolition des cloisons non-portantes et des faux plafonds.

Les deux immeubles seraient réunis en un seul, entraînant la disparition du parcellaire et la réalisation d'interventions très lourdes. Le programme prévoit la création d'un commerce unique au rez-de-chaussée (avec l'aménagement d'un accès distinct aux étages de logements par le n° 34), l'ajout d'un logement supplémentaire (soit cinq au lieu de quatre actuellement, avec une nouvelle cage d'escalier centrale commune aux deux bâtiments). Il nécessite des rehausses avec une reconstruction complète de la toiture et son extension de la partie arrière.

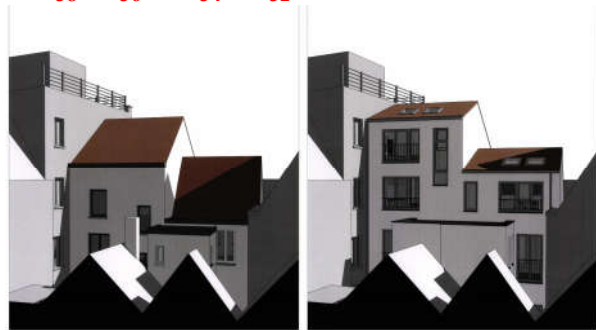
FAÇADES AVANT, EXISTANTES ET PROJETÉES

32 34 36 38

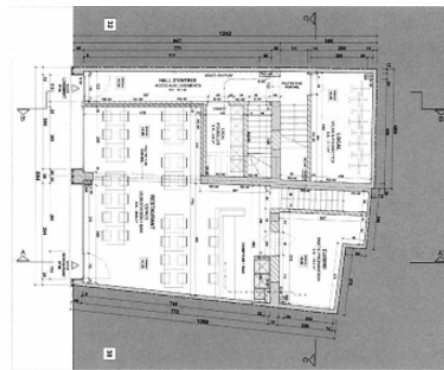
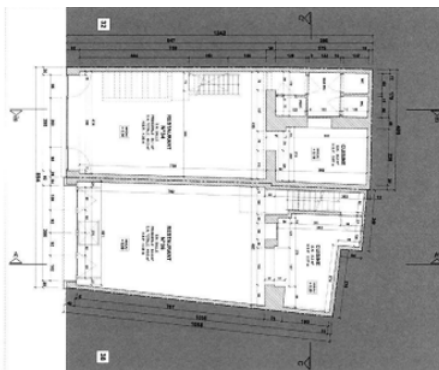


FAÇADES ARRIÈRES, EXISTANTES ET PROJETÉES

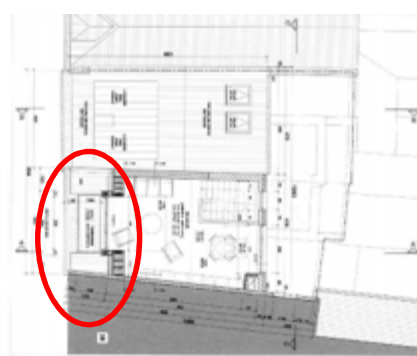
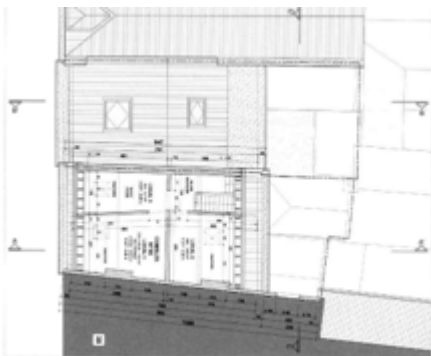
38 36 34 32



PLAN REZ-DE-CHAUSSEE, EXISTANT ET PROJET



PLAN + 4, EXISTANT ET PROJET



Extraits du dossier

Remarques de la CRMS

Bien que la réunion de deux immeubles ne soit généralement pas souhaitable d'un point de vue patrimonial, la CRMS comprend, dans ce cas-ci, la difficulté d'occuper les étages séparément du rez-de-chaussée en raison de l'étroitesse de la parcelle et de l'absence d'entrée distincte pour les logements. Dans ce cas-ci, la réunion des deux biens permet aussi l'aménagement de surfaces communes, au rez-de-chaussée, souhaitées pour rendre les logements habitables (accès, local poubelle, local vélo).

En revanche, compte tenu de l'étroitesse des lieux, la Commission s'interroge sur la densité programmée aux étages (5 logements) malgré qu'ils puissent être conformes aux prescriptions urbanistiques en vigueur. **Elle recommande la suppression d'un des logements pour réduire l'impact de la rehausse arrière en intérieur d'îlot.**

Enfin, en ce qui concerne la rénovation des façades avant, le projet maintient l'expression architecturale d'origine propre à chacun des deux biens (avec maintien de la pente de toiture côté rue, maintien des corniches existantes, remplacement des châssis existants par de nouveaux châssis en bois peints en gris moyen, réenduisage complet dans les tons clairs, etc.). Les nouvelles devantures font preuve de sobriété et seraient conformes aux prescriptions du Règlement communal d'Urbanisme Zoné de la Grand-Place.

La Commission demande toutefois de revoir les lucarnes projetées en toiture avant car elles sont trop massives pour ce type de toiture. Elle demande de diminuer légèrement la taille de celles du n° 34 en s'inspirant de celle du n° 32 (à gauche), et de diminuer l'importance de la lucarne du n° 36, en y supprimant également la terrasse (voir plan +4) prévue en réponse à l'imposante rehausse du n°38, à l'angle de la rue de la Violette.

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



Aurélie AUTENNE
Secrétaire Secretaris



Christian FRISQUE
Président Voorzitter

Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement

c.c. BUP-DPC : S. Valcke, M. Kreutz
BUP-DU : B. Annegarn ; urban_avis.advies@urban.brussels
Ville : S. Mazaraky, commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; urb.commissionconcertation@brucity.be
urb.accueil@brucity.be
Cellule Patrimoine historique : opp.patrimoine@brucity.be
SCRMS : K. Depicker ; M. Badard, C. Vandersmissen, crms@urban.brussels