



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

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

V/Réf. : (corr. : V. DELHONEUX) F 601/2020
N/Réf. : AA/BDG/BXL22677_662_QuaiFoin_53
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 23/10/2020

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

Objet : BRUXELLES. Quai au Foin, 53

Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation d'un immeuble de 2 logements et d'un commerce en un immeuble de logements étudiants, la création de 3 lucarnes, la modification des baies, la création d'un escalier de secours en façade arrière et la couverture de la cour.

Avis de la CRMS

Madame,

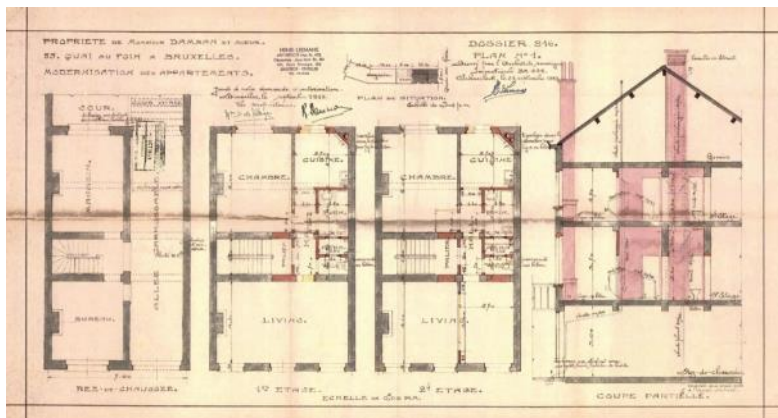
En réponse à votre courrier du 29/09/2020, reçu le 30/09/2020, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 14/10/2020.

CONTEXTE

L'immeuble est repris dans la zone de protection de la maison sise au n°20, quai aux Pierres de Taille, classé par AG 09/10/2003. Il est inscrit à l'Inventaire (*Le Patrimoine Monumental de la Belgique*. Bruxelles, B, 1993) et détaillé comme suit « à l'origine, vaste immeuble ou deux maisons jumelées, de 2 niveaux, en style traditionnel du XVII^e dont le noyau ancien est encore attesté par des ancrs en fleur de lys au 1^{er} étage, des traces de toiture antérieure au pignon du n°51 et une potale datée 1680 par chronogramme au centre du 1^{er} étage.... N°53 transformé selon demande de permis en 1857, cimentage d'allure Art Déco, large entrée carrossable ». Il se situe en ZICHEE et dans le PPAS n°60-07 bis Anvers-Yser.



Vue en 1978 (©Urban-Irismonument)



Plan de 1953 (extr. de la demande de permis)

Dans la situation de droit, ce petit immeuble de rapport abrite un bureau au rez-de-chaussée, longé par le passage carrossable menant à la cour, et les deux étages sont chacun occupés par un appartement d'une chambre. Les combles servent de stockage.



Vue actuelle (©CRMS, 2020)

HISTORIQUE DE LA DEMANDE

L'immeuble a déjà fait l'objet de deux avis de la CRMS pour des demandes analysées respectivement le 05/12/2018 et le 05/02/2020.

Le 1^{er} projet portait sur la transformation de la maison avec l'aménagement de 2 appartements et la création d'une rehausse de plusieurs niveaux. Il avait reçu un avis défavorable de la CRMS, principalement pour l'effet de rupture créé par cette surhausse en saillie, sans dialogue avec le volume initial (cfr avis de la CRMS).

Le second projet visait la démolition de la maison et la reconstruction d'un immeuble R+5 comptant 6 logements de 2 chambres. Un nouvel avis défavorable avait été émis par l'Assemblée, en mettant en avant « la perspective des quais au Foin et aux Pierres de Taille et la cohérence qui se caractérise par l'hétérogénéité en termes volumétriques et stylistiques » et « le gabarit de cette maison et de sa voisine jumelée qui en fait l'un des exemples de patrimoine représentatifs et cohérents de l'histoire des quais. Cette maison appelle à être revalorisée dans son enveloppe extérieure, au lieu de la surhausser ou de la démolir (...) »



Projet I (déc. 2018)



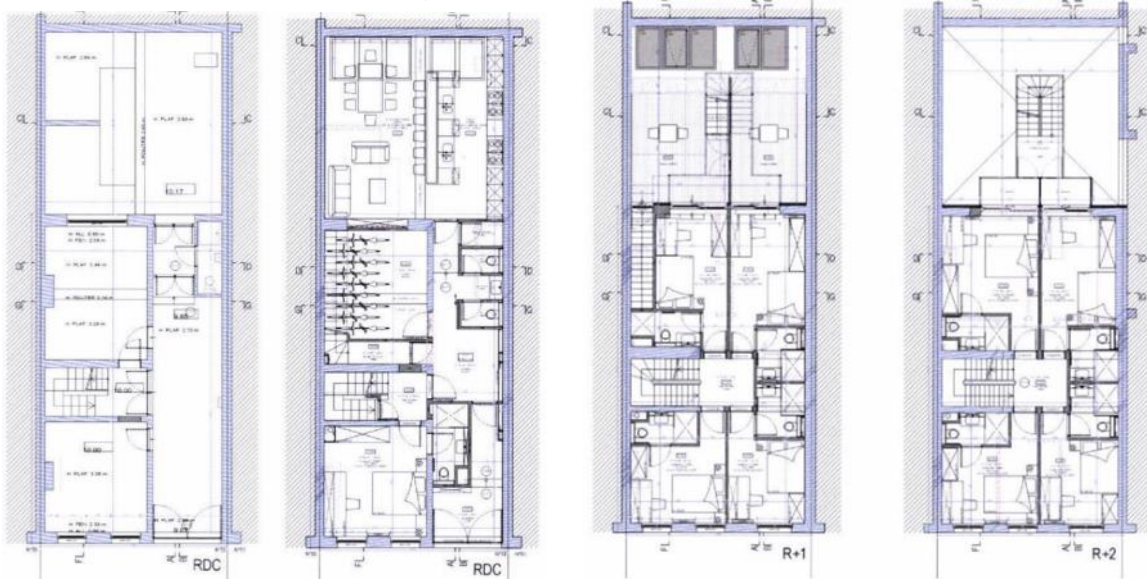
Projet II (février 2020)

Extrait des dossiers précédents

DEMANDE ACTUELLE

La présente demande envisage la rénovation du bâtiment existante et sa réaffectation en immeuble de logement collectif pour 14 étudiants. Les grandes lignes du projet sont les suivantes :

- maintien global de la distribution générale de l'immeuble, réaménagement partiel du plan des étages pour y installer 4 chambres par étage (à l'exception d'une au R+4), chaque chambre serait équipée d'une salle de douche, et aménagement des niveaux R+3 et d'un R+4 sous le faîte;
- au rez-de-chaussée : aménagement d'une chambre avant, d'un local vélo arrière et d'un grand espace commun (cuisine, living) à la place de la cour qui serait à nouveau totalement couverte (déjà couverte dans la situation de fait) et éclairée par des lanterneaux. Le passage carrossable serait réduit par l'implantation d'une salle de douche et de plusieurs sanitaires;
- aménagement d'un escalier de secours au-dessus de la cour couverte, rejoignant une volée d'escalier secondaire latérale menant à un hall de secours longeant le local vélo;
- en façade avant : agrandissement des baies de la travée droite, crépi refait à l'identique;
- améliorations énergétiques : isolation partielle, remplacement des châssis de modèle semblable à l'existant en façade avant (avec ventilation type *Invisivent*)...
- installation de balcons en façade arrière;
- création de fenêtres de toit (lucarnes avant et grande lucarne arrière).



RDC existant

RDC projeté

R+1 projeté

R+2 projeté

(extr. de la demande de permis)



Élévation et coupe projetées (extr. de la demande de permis)

AVIS

La Commission est favorable à un projet de rénovation de la maison, elle apprécie la volonté de la réaffecter en logement et le souhait d'en maintenir le gabarit, la façade avant et la distribution intérieure de manière générale. Tout en reconnaissant les efforts des demandeurs pour aboutir à un meilleur respect de la valeur patrimoniale du bien, l'Assemblée estime cependant que la proposition actuelle va au-delà d'une occupation raisonnable des lieux. En effet, le projet de 14 chambres d'étudiants est un programme lourd pour ce type de bien induisant des modifications importantes de la maison : agrandissement des baies en façade avant, perte de la spatialité du passage carrossable, multiplicité des pièces d'eau et des passages techniques, utilisation d'une des pièces du rez-de-chaussée comme local vélo, couverture de la cour, imposantes lucarnes, ... La CRMS demande qu'un projet moins dense soit développé, qui assurerait à la fois le maintien et la valorisation de ce patrimoine, ainsi qu'un usage proportionné des lieux pour ses occupants.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

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

c.c. BUP-DPC: S. Valcke, H. Lelièvre, M. Kreutz; cvandersmissen@urban.brussels; mbadard@urban.brussels ;
crms@urban.brussels;
Commune : urb.commissionconcertation@brucity.be ; valerie.delhoneux@brucity.be
Cellule Patrimoine historique : opp.patrimoine@brucity.be