



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

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

V/Réf. : L240/2022 (corr. : Oumayma Bouchenak)

N/Réf. : GM/MB/BXL22853_692_PU_Laneau_39

Annexe : //

Bruxelles, le 05/07/2022

Objet : BRUXELLES. Rue Laneau, 39.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la division d'une maison unifamiliale en 4 logements impliquant l'extension du rez-de-chaussée et le réaménagement du jardin ; l'aménagement d'une terrasse commune au 1er étage et le réaménagement de la zone de recul avec un espace vélos et un emplacement de parking à ciel ouvert

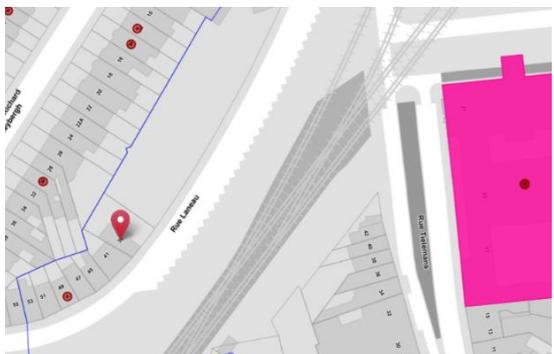
Avis de la CRMS

Madame,

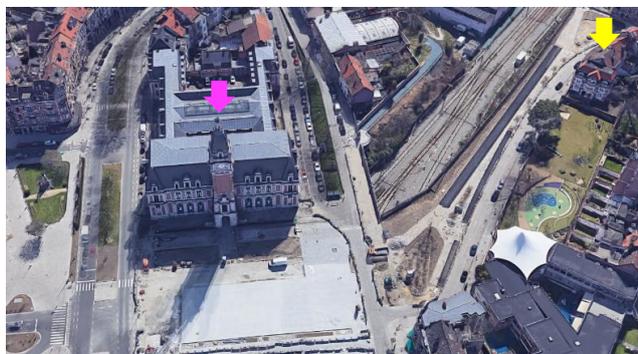
En réponse à votre courrier du 10/06/2022, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 22/06/2022.

Étendue de la protection

Le bien est situé dans la zone de protection de l'ancienne Maison communale de Laeken classée par l'AG du 13/04/1995.



Situation Brugis



Vue aérienne de l'ancienne maison communale de Laeken (flèche mauve) et du bien Rue Laneau 39 (flèche jaune). Image Google Earth ©

Historique et description du bien

Construit sur une artère reliant la Place Emile Bockstael et la Rue du Pannenhuis, bordant le chemin de fer, le bien est une maison unifamiliale de 1931, à trois façades en briques et simili-pierre qui s'inspire des styles Beaux-Arts et Art Déco. La maison est visible depuis l'ancienne Maison communale de Laeken et notamment des étages de ce monument classé.



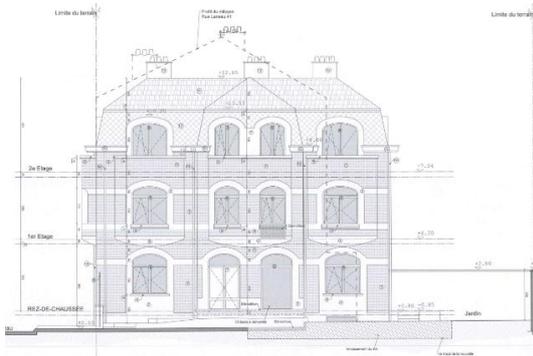
Vue du bien en 2019. Google Street View ©



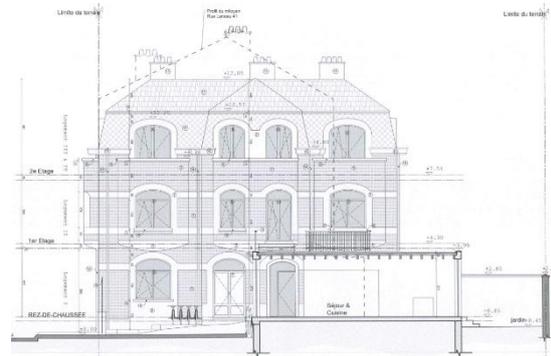
Vue du bien en 2022. Google Street View ©

Analyse de la demande

Le projet vise la division de la maison en quatre logements (un au rez-de-chaussée, avec bureau au sous-sol accessible par le jardin ; un au 1^{er} étage ; deux au 2^{ème} étage). Le logement du rez-de-chaussée bénéficiera de la construction d'une extension dans la zone de recul et de la création d'un accès extérieur au sous-sol, avec courette. La nouvelle extension serait réalisée en béton (finition « ciré ») avec des châssis en bois. Sa toiture plate servirait de terrasse aux 3 logements des étages. L'intérieur serait réaménagé avec la pose de nouvelles cloisons pour compartimenter les différents logements. La demande vise par ailleurs la régularisation des châssis en PVC.



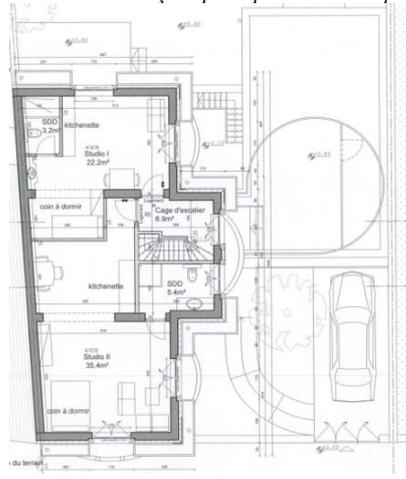
Façade principale. Situation existante



Façade principale. Situation projetée.



Photomontage de la situation projetée (Images extraites du dossier de demande).



Projet - 2^{ème} étage



Châssis en PVC

Avis de la CRMS

Compte tenu de la configuration de la maison, la façade donnant sur l'ancien jardin, constitue la façade principale de la maison et présente une architecture très soignée et parfaitement symétrique. Cette façade bénéficie par ailleurs d'une visibilité depuis l'ancienne maison communale et les interventions prévues, notamment l'extension projetée impacteront le cadre urbain du bien classé. La CRMS estime que l'extension, tant par sa composition que sa matérialisation porterait non seulement atteinte aux vues depuis le monument classé mais s'intégrerait particulièrement mal dans l'architecture de la maison et la dévaloriserait. L'extension masquerait en effet une partie de la façade rompant ainsi fortement son équilibre, sa symétrie et sa composition. Sa matérialisation en béton s'intègre difficilement avec la façade en briques et simili-pierre et accentue la rupture avec l'architecture existante. Dès lors, la CRMS s'oppose fermement à cette extension et demande de conserver la façade dans sa configuration d'origine. Dans ce cadre, la CRMS ne peut pas non plus valider la régularisation des châssis en PVC qui constituent un appauvrissement des façades. Elle plaide pour leur remplacement par des châssis plus qualitatifs qui s'inscrivent mieux dans la typologie des façades. La terrasse en toiture de la nouvelle extension ainsi que la hauteur de cette dernière, plus élevée que le mur mitoyen, soulève la question du bon aménagement des lieux.

En ce qui concerne les aménagements intérieurs, la CRMS ne formule pas de remarques particulières. Elle signale cependant que le programme, de quatre logements serait beaucoup trop dense pour la maison. Outre le fait que cette densité conduit à la proposition d'y ajouter une annexe, cela hypothèque aussi la qualité des logements. La CRMS recommande dès lors de diminuer le programme et de réunir au minimum les deux petits studios prévus au 2^{ème} étage en un seul logement.

Enfin, la CRMS relève que sur les plans, autant ceux de « situation existante de fait » que de « situation projetée », un arbre est figuré dans le jardin à l'avant, devant l'entrée de la maison. Or l'arbre qui existait à cet endroit a aujourd'hui disparu au profit d'un 2^e emplacement de parking et d'une zone de recul dénudée et minéralisée. Estimant qu'il s'agit là d'un appauvrissement inadmissible de l'ancien jardin la CRMS souhaite que cet espace fasse l'objet d'un réaménagement qualitatif et d'une déminéralisation. Elle insiste sur la replantation d'un arbre de belle ampleur dans le jardin car il constitue un élément important des vues depuis et vers le monument classé.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-Adjointe

C. FRISQUE
Président

c.c. : tjacobs@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; gvandebrouck@urban.brussels ;
pjelli@urban.brussels ; dsourbi@urban.brussels ; bannegarn@urban.brussels ; oumayma.bouchenak@brucity.be ;
commissionconcertation.urbanisme@brucity.be ; opp.patrimoine@brucity.be ; mbadard@urban.brussels ;
crms@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ; urb.accueil@brucity.be ; urb.pu-sv@brucity.be