

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

---

Région de Bruxelles-Capitale  
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

**!!! Nouvelle adresse !!!**

CCN / 7<sup>e</sup> étage  
Rue du Progrès, 80 / bte 1  
1035 Bruxelles  
T 02/346 40 62 – F 02/204 15 22  
crms@sprb.brussels

**!!! Nieuw adres !!!**

CCN / 7<sup>de</sup> verdieping  
Vooruitgangstraat 80 / bus 1  
Brussel 1035  
T 02/346 40 62 – F 02/204 15 22  
kcml@gob.brussels

**Avis\* de la C.R.M.S. émis en séance du 14 octobre 2015**

**Adviezen\* van de K.C.M.L. uitgebracht in de Vergadering van 14 oktober 2015**

\* **COBAT – art. 11 - §5** : Les avis de la C.R.M.S. visés au § 1er, alinéa 2 sont réunis dans un registre tenu par le secrétariat et sont accessibles au public. Ils peuvent être consultés au secrétariat de la Commission. En outre, celle-ci assure la publication de ces avis sur un réseau d'informations accessibles au public.

\* **BRWO – art. 11 - §5** : De adviezen van de K.C.M.L. bedoeld in § 1, tweede lid, worden opgenomen in een door het secretariaat gehouden register en zijn toegankelijk voor het publiek. Zij kunnen op het secretariaat van de Commissie worden geraadpleegd. Deze laatste zorgt bovendien voor de bekendmaking van deze adviezen op een informatienetwerk dat toegankelijk is voor het publiek.

\*\*\*\*\*

**AVERTISSEMENT** : Les avis de la CRMS sont publiés sur le site dans la langue dans laquelle ils ont été rédigés et transmis au demandeur, à savoir la langue de la demande officielle qui a été adressée à la C.R.M.S. par les administrations régionales et communales concernées (décision de la C.R.M.S. du 03/12/2014).

**MEDEDELING** : De adviezen van de KCML worden online gepubliceerd in de taal in dewelke ze opgesteld werden en overgemaakt aan de aanvragers, met name de taal van de officiële aanvraag die werd overgemaakt aan de K.C.M.L. door de betrokken gewestelijke of gemeentelijke administraties (beslissing van de K.C.M.L. van 03/12/2014).

## Liste des abréviations et symboles / Lijst van afkortingen en symbolen

*	monument ou site inscrit à l'inventaire monument of landschap, ingeschreven op de inventaris
**	monument ou site inscrit sur la liste de sauvegarde monument of landschap, ingeschreven op de bewaarlijst
***	monument ou site classé beschermd monument of landschap
°/°°/°°°	L'astérisque est remplacé par le symbole° en cas d'ouverture d'enquête Wanneer een vooronderzoek is geopend, wordt het sterretje vervangen door een °
<b>A.G.</b>	Arrêté du Gouvernement
<b>B.R.</b>	Besluit van de Regering
<b>B.D.U.</b>	Bruxelles Développement Urbain
<b>B.S.O.</b>	Brusselse Stedelijke Ontwikkeling
<b>CoBAT</b>	Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
<b>BWRO</b>	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
<b>C.R.D.</b>	Commission Régionale de Développement
<b>G.O.C.</b>	Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
<b>C.R.M.S.</b>	Commission Royale des Monuments et des Sites
<b>K.C.M.L.</b>	Koninklijke Commissie voor Monumenten et Landschappen
<b>D.M.S.</b>	Direction des Monuments et Sites
<b>D.M.L.</b>	Directie voor Monumenten en Landschappen
<b>D.U.</b>	Direction de l'Urbanisme
<b>D.S.</b>	Directie voor Stedebouw
<b>S.P.R.B.</b>	Service Public Régional de Bruxelles
<b>G.O.B.</b>	Gewestelijke Overheidsdienst Brussel

**I. Avis dans le cadre de demandes de travaux à des biens classés ou sauvegardés / Adviezen over aanvragen voor werken aan beschermd of bewaard erfgoed.**

A. Avis conformes rendus dans le cadre des demandes de permis unique, émis selon les dispositions du CoBAT – art. 177 §2 / Eensluitende adviezen over aanvragen van unieke vergunningen, uitgebracht volgens de bepalingen van art. 177 §2 van het BWRO.

1. **BRUXELLES (2.1881)** **Boulevard de Waterloo, 36-37 / parc d'Egmont.**  
(mitoyen avec le parc d'Egmont **Aménagement d'un mur mitoyen avec le parc – régularisation.**  
classé comme site)\*\*\* **Demande de l'A.A.T.L. - D.U. du 10/10, reçue le 11/10/06.**

L'Assemblée émet *un avis conforme défavorable*.

La demande vise à régulariser la surélévation du mur mitoyen qui sépare le fond de la parcelle 36-37 boulevard de Waterloo du parc d'Egmont, classé comme site par arrêté du 20/07/1972, ainsi que la couverture de la terrasse préexistante. Elle propose également de remplacer les pierres de couverture du mur par des tuiles vernissées et d'installer une coupole zénithale en toiture du volume couvert. La CRMS rend un avis conforme défavorable sur la demande de régularisation car l'aspect du mur est en décalage total avec les anciens murs de jardin qui bordent le site. N'ayant pas fait l'objet d'un traitement adéquat, il porte préjudice à l'intérêt paysager du parc d'Egmont et ne met pas le site classé en valeur.

Historique du dossier

Le dossier connaît un long historique qui se résume comme suit :

×01/10/1998 – permis délivré par la Ville de Bruxelles autorisant la création d'une galerie commerciale au 36-37 boulevard de Waterloo avec terrasse créée en façade arrière, donnant sur le site classé,

×20/04/2005 – procès-verbal d'infraction dressé par la Ville constatant la présence d'un mur crénelé avec garde-corps vitrés, non conforme au permis,

×18/10/2006 – avis CRMS conforme favorable sur la demande de mise en conformité du mur, sous réserve de le rehausser de 20 cm par rapport au projet et de réaliser un appareillage traditionnel avec tuiles de couverture vernissées, à soumettre à l'approbation préalable de la DMS,

×04/05/2007 – permis d'urbanisme délivré par la Ville autorisant l'affectation du commerce du boulevard de Waterloo en horéca,

×20/09/2007 – permis unique autorisant le mur, reprenant les conditions formulées par la CRMS dans son avis conforme ; permis pas mis en œuvre et aujourd'hui caduc,

×12/08/2014 – constat par la Ville de travaux illicites : construction d'un volume couvert en remplacement de la terrasse annexée à l'horéca. Le mur de façade de ce nouveau volume (mur mitoyen) constitue la nouvelle séparation de la parcelle avec le parc d'Egmont.

×06/10/2014 – Pro-justitia dressé par la Ville à propos de cette construction,

×25/02/2015 – introduction de la présente demande de permis unique par l'occupant visant la régularisation du volume construit et du mur mitoyen actuel,

×25/03/2015 – sanction administrative imposée par l'ISA (cellule Inspection et Sanctions administratives de BDU) à l'occupant consistant une amende et imposant l'introduction d'une demande de permis, à mettre en œuvre selon les conditions et les délais imposés.

La CRMS rend un avis négatif sur la demande introduite car le mur existant ne répond ni à la situation de droit, ni à l'aspect des autres anciens murs du parc (nature des briques, appareillage, joints). Elle estime que son impact visuel diminue l'intérêt et altère la cohérence du jardin public, classé comme site.

La demande ne porte pas sur l'affectation des lieux. La Commission précise qu'elle n'a connaissance que d'une affectation en dancing, également infractionnelle.

Elle rappelle également sa demande, maintes fois répétée auprès de la DMS et de la Cellule Patrimoine de la Ville de Bruxelles, d'étudier une solution globale pour la gestion du mur d'enceinte de la totalité du parc d'Egmont, à fonder sur des recherches historiques concernant l'évolution du parcellaire qui est mitoyen au site.

B. Avis rendus dans le cadre de l'élaboration de plans de gestion patrimoniale selon les dispositions des articles 242 § 3ou 4 du CoBAT / Adviezen over het opstellen van plannen voor erfgoedbeheer, uitgebracht volgens artikels 242 §3 of 4 van het BRWO.

Nihil.

## II. Avis sur des propositions de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde / Adviezen over voorstellen tot bescherming of inschrijving op de bewaarlijst.

- A. Propositions de classement ou d'inscriptions sur la liste de sauvegarde émanant de la C.R.M.S. / Beschermingsvoorstellen of voorstellen tot inschrijving op de bewaarlijst vanwege de K.C.M.L. (art.222-§1 210-§1 du COBAT/van het BRWO).

Nihil.

- B. Avis de la C.R.M.S. préalables aux éventuelles ouvertures de procédure de classement ou de sauvegarde / Adviezen van de K.C.M.L. voorafgaand aan een eventuele instelling van de procedure tot bescherming of bewaring (art. 222 § 3, 4 ou art.227; art. 210 § 2 ou 7 du CoBAT / van het BRWO).

### 2. WOLUWE-ST-PIERRE (2.145) Bovenberg 122.

(avant 1932)

**Demande de classement des derniers vestiges de la ferme de l'hôpital Saint-Jean émanant de la Commune.**

**Demande de B.D.U. – D.M.S. du 16/09, reçue le 17/09/15, et visite le 12/10/15.**

L'Assemblée émet un *avis favorable*.

*La CRMS propose de classer la zone visée comme site pour son intérêt historique, naturel et archéologique et comme monument la totalité du corps de ferme, de la grange qui la jouxte et de l'ancien fournil ainsi que le mur de séparation entre le hameau et le parc Blaton, vestige du bâtiment nord de l'ancienne ferme.*

#### LA DEMANDE

La demande émane du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Woluwe Saint-Pierre. Elle vise la protection légale des vestiges de la ferme de l'hôpital Saint-Jean ainsi que du « hameau » dans lequel ils sont intégrés. Celui-ci constitue la partie sud-ouest de la propriété Blaton inscrite comme site sur la liste de sauvegarde par arrêté du 11/02/1999. Cet arrêté visant davantage la protection du patrimoine naturel, la zone du hameau avait à l'époque été exclue de la sauvegarde et ne bénéficie actuellement d'aucune protection légale.

Le dossier propose le classement des éléments suivants. Ils sont figurés sur le plan joint à la demande :

- le corps de ferme (a) ainsi la grange qui le jouxte (b) avec sa cour avant (c) (il s'agissait plus probablement d'une remise vu l'absence d'une façade avant),
- les anciennes remises (e) et leur annexe perpendiculaire qui correspond probablement à l'ancien fournil (d),
- les jardins (f),
- le bâtiment ICKX (g),
- les conciergeries des propriétés Blaton et Solvay (h et h').

La demande a fait l'objet d'une visite des lieux le 12/10/2015 en présence de la CRMS et des cellules Protection, Espaces verts et Archéologie de la DMS. Ceci a permis de confirmer l'intérêt patrimonial de l'ensemble.

#### HISTORIQUE SUCCINCT

L'exploitation du « Hof te Bovenberg » ou « hof van St Jans Gasthuys » constituait entre le XIII<sup>e</sup> et le XVIII<sup>e</sup> siècle une des plus importantes possessions de l'hôpital Saint-Jean à Bruxelles, exploitant environ 120 ha de terres et de bois situés sur les rives de la Woluwe ainsi qu'un moulin à eau. Morcelés à la fin de l'Ancien Régime, les terrains seront plusieurs fois mis en vente avant d'être acquis en 1902 par l'industriel Armand Blaton. Celui-ci entreprend la transformation en manoir anglais de la petite maison de campagne implantée sur le point culminant du parc, remanié vers 1914 en château néoclassique. Les bâtiments de la ferme implantée dans le bas de sa propriété seront également mis au goût du jour. Ils seront transformés en style pittoresque et complétés d'autres constructions composant un « hameau » qui s'inscrit dans le courant vernaculaire en vogue à partir du XIX<sup>e</sup> siècle. Malgré les transformations subies par certains des bâtiments, cet ensemble a gardé sa configuration d'origine. Par contre, le château a été récemment remplacé par un immeuble à appartements.

#### PROPOSITION DE CLASSEMENT

La zone visée est située dans le prolongement direct du site Blaton protégé et en fait partie intégrante. Il est dès lors logique sur le plan patrimonial que cette lisière entre la voirie et le reste du parc soit intégrée dans le périmètre de protection. Dans cette même logique, le petit tronçon de la Woluwe (actuellement non couvert par la protection dans le jardin marqué f sur le plan) devrait être protégé.

Le classement comme *site* de la zone du hameau se justifie en raison de sa *valeur naturelle*, notamment en raison de la présence de la Woluwe, ainsi que pour son *intérêt archéologique* en tant qu'abords directs des bâtiments de l'ancienne ferme. Les constructions existantes étant intimement liées au développement de la propriété, leur présence confère également au site une *valeur historique* importante.

Etant donné que le bâti présente un intérêt architectural et historique inégal, la Commission propose de différencier le statut légal des composants du hameau.

Le site de la ferme est d'un intérêt patrimonial majeur : le dernier élément du corps principal de la ferme, la grange (en fait plutôt une remise) en retrait et sa cour, ainsi que le mur du fond formant la limite avec le reste de la propriété (pour totalité de son épaisseur et pas seulement la partie mitoyenne) constituent des vestiges importants et aisément identifiables de l'ancienne ferme. Les deux bâtiments visités (ferme et grange) possèdent l'essentiel de leur structure originale (murs, planchers, charpentes) et *méritent un classement comme monument en totalité* (bâtiments a, b, la cour c et le mur ancien). Ce niveau de protection devrait s'étendre à l'annexe en retrait (d sur le plan) intégrée au hameau, qui semble constituer un ensemble cohérent avec la ferme décrite ci-dessus.

Par contre, les bâtiments h et h' ainsi que g et e, ne devraient pas bénéficier d'une protection comme monument. Ce « hameau » tire son intérêt de sa proximité avec la ferme et de son lien avec la propriété Blaton. Les constructions revêtent toutefois un intérêt architectural mineur suite aux nombreuses transformations qu'ils ont subies. De même, les deux conciergeries adossées (h et h') sont des bâtiments plus tardifs sur le site (première moitié du XXe siècle) et d'un intérêt architectural très limité bien qu'ils participent de l'histoire du site et de sa structure actuelle.

*La protection de ces éléments par leur intégration dans le site protégé semble dès lors justifiée et suffisante. Ils devraient toutefois être explicitement mentionnés par l'arrêté de protection comme site.*

Enfin, les parcelles 77w2 et 77s2 qui correspondent à l'espace jardin / parking compris entre les conciergeries et le IKCX devront être intégrées au site classé. Dans la proposition de la Commune, elles ont été omises bien qu'elles soient proposées au classement selon le plan joint à la demande. Il s'agit probablement d'une erreur matérielle qui devra être corrigée dans l'arrêté définitif.

#### PROJET DE TRANSFORMATION DE LA GRANGE

En sa séance du 25/02/2015, la CRMS avait été interrogée sur le projet de transformation de la « grange » en un espace d'exposition. La Commission ne s'opposait pas au principe de réaffectation pour autant que la structure d'origine demeure lisible. Concrètement, elle demandait de restaurer la charpente selon les règles de l'art, d'intégrer la fermeture par des parois vitrées le plus possible en retrait des piliers en bois et de renoncer aux percements prévus en façade arrière ainsi qu'à la verrière projetée en toiture. Elle demandait également de mieux étudier l'ajout d'un niveau supplémentaire dans le volume existant (voir l'avis du 25/02/2015 pour plus de détails).

*Ces recommandations sur la réaffectation éventuelle et sur la restauration de la grange devraient être intégrées dans l'arrêté sous forme de mesures particulières de conservation.*

En conclusion, la Commission demande à la Direction des Monuments et des Sites d'élaborer le dossier de classement définitif et de définir une zone de protection autour des biens classés.

- C. Avis de la C.R.M.S. sur le projet d'arrêté de classement (fin d'enquête préalable au classement) / Advies van de K.C.M.L. over het ontwerpbesluit van bescherming (einde vooronderzoek) (art. 225 § 2 du CoBAT/van het BWRO).

Nihil.

### **III. Avis rendus par la C.R.M.S. sur les demandes de travaux à des biens inscrits à l'inventaire légal et au projet d'inventaire (art. 207 du COBAT), à des biens situés dans la zone de protection légale de biens protégés (art. 237 du COBAT) ou à d'autres biens présentant un intérêt patrimonial.**

**Adviezen van de K.C.M.L. over aanvragen tot werken aan een goed ingeschreven op de wettelijke inventaris of ontwerp van inventaris (art. 207 van het BRWO) of gelegen in wettelijke vrijwaringszone (art.237 van het BRWO) of aan een ander goed met een erfgoedkundige waarde.**

#### **3. SAINT-GILLES (4.18)** (comprend 35 biens classés)

**Contrat de quartier « Parvis - Morichar ».**  
**Demande de la Commune du 16/10/15.**

L'Assemblée émet *des remarques*.

Le périmètre concerné par le CQD « Parvis-Morichar » couvre un espace très large, s'étendant de la Porte de Hal à l'Hôtel de ville (ces deux monuments étant hors périmètre). La zone en question constitue le centre historique et névralgique de la Commune. Elle comprend une concentration élevée de patrimoine (pas moins de 35 bâtiments et sites protégés) et un tissu urbain très dense datant majoritairement d'avant 1932. Par conséquent, de nombreux bâtiments figurent à l'inventaire du patrimoine architectural de la Commune de Saint-Gilles.

Le dossier soumis à la CRMS comporte deux volumes : un diagnostic et un programme d'opérations quadriennal (non définitif). Celui-ci est divisé en plusieurs chapitres, à savoir trois pôles d'intervention géographiques, les opérations transversales, les opérations prioritaires complémentaires et les opérations de réserve.

La Commission souligne l'importance du diagnostic qui porte sur un très large périmètre mais qui se limite parfois malheureusement à des constats trop généraux. Si le programme d'actions qui en découle est louable et

bien intentionné, la CRMS formule à ce stade une série de remarques et de recommandations d'ordre général dans l'objectif de contribuer à la réussite du projet :

- Tout d'abord, elle relève un nombre très, voire trop, important de projets proposés. Elle craint que ce grand nombre n'hypothèque leur bonne mise en œuvre dans les délais impartis par le contrat de quartier (4 ans + 2 ans de mise en œuvre) et ne contribue à disperser les ressources humaines et financières du CQD. Elle encourage donc vivement le comité d'accompagnement à établir une hiérarchie parmi les différents projets proposés et à proposer un phasage réaliste des travaux, compte tenu des délais et de l'enveloppe budgétaire globale du CQD.

- De manière générale, la CRMS demande d'aller à l'encontre de la minéralisation croissante des espaces publics et de choisir un maximum de matériaux perméables. Dans le cas présent, elle demande d'approfondir la réflexion et de renforcer le caractère structurant de la végétation des cheminements dans la Ville (arbres, verdure, etc.).

Elle demande également de veiller à la continuité des aménagements projetés entre les différents espaces publics, par exemple entre le parvis Saint-Gilles et la place Marie Janson (vocabulaire architectural, matériaux, mobilier, etc.). Pour rappel, la CRMS a récemment émis un avis sur le projet de réaménagement du parvis Saint-Gilles (cfr. avis du 19/08/15).

- La CRMS demande de postposer l'ensemble du plan lumière après les travaux de rénovation du bâti et de réaménagement des espaces publics. C'est en effet seulement à ce moment que l'analyse des besoins réels pourra être étudiée et des propositions élaborées avec pertinence.

Cette réflexion devra par ailleurs être élargie et menée à l'échelle de la Commune pour souligner la cohérence de sa structure (et pas seulement ses nouveaux cheminements). En effet, le plan lumière ne porte que sur un tronçon de la chaussée de Waterloo alors qu'il s'agit d'un axe structurant essentiel de la Commune à étudier comme un tout. Le CQD « Parvis-Morichar » exclut, par exemple, la rue P. De Jaer (tronçon allant de la Barrière de Saint-Gilles à la place M. Van Meenen) alors qu'elle relie directement les pôles géographiques 1 et 2. L'exclusion du plan lumière serait d'autant plus incongrue qu'elle créerait une rupture dans le parcours patrimonial alors qu'elle aboutit à l'Hôtel communal classé, ce qui serait contraire aux objectifs de mise en valeur patrimoniale du CQD.

- Enfin, la CRMS signale qu'à ce stade du dossier, elle ne se prononce pas sur les aspects particuliers du CQD. Les photos jointes pour illustrer certains projets de rénovation lourde et/ou de démolition-reconstruction ne peuvent pas, selon elle, constituer un modèle. Elle rappelle à ce sujet que les interventions qui concernent des biens ou des sites protégés devront faire l'objet d'une demande de permis unique et, à ce stade, elle en déconseille certains (ex. l'aménagement d'un mini-zoo et d'un potager dans le parc Paulus, itinéraire cyclable à travers le parc ?). En ce qui concerne les autres types d'opérations projetées dans des zones de protection et/ou à proximité de biens protégés, la CRMS insiste d'emblée pour que les projets de rénovation urbaine s'intègrent dans le tissu du quartier, eu égard au contexte patrimonial et urbanistique environnant. Elle invite donc les acteurs du CQD à concevoir dès à présent les projets en ce sens.

#### 4. **JETTE (2.40)**

(zone de protection du parc Titeca\*\*\*\*)

**Drève de Dieleghem, 81.**

**Création d'un nouvel étage sur une maison unifamiliale d'un niveau.**

**Demande de la Commune du 23/09, reçue le 25/09/15.**

L'Assemblée émet **un avis favorable**.

La demande concerne une maison unifamiliale quatre façades à un seul niveau plus un étage sous combles. Elle est située dans la zone de protection du parc Titeca et jouxte le site classé. La demande vise à modifier la toiture à quatre pans en toiture à la mansard avec chiens assis, ce qui n'en modifie pas la hauteur. Elle vise également à agrandir et modifier certaines baies, à remplacer les châssis existants en PVC par des châssis en aluminium anthracite ainsi qu'à ajouter une terrasse en bois à l'angle nord-ouest.

La CRMS n'a pas de remarques sur les interventions prévues qui n'ont pas d'impact sur le site classé voisin. Par ailleurs, le chantier n'ayant pas d'emprise au sol, les systèmes radiculaires des arbres du parc ne sont pas mis en danger. Toutefois, il faudrait éviter que des engins de chantier circulent sous l'aplomb des couronnes des arbres.

Par ailleurs, la CRMS constate des débordements des arbres du site classé sur la parcelle concernée ; elle suggère une taille raisonnée préventive afin d'éviter que le propriétaire élimine lui-même les branches qui surplombent son bien.

S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires au projet.

**5. SAINT-GILLES (2.374)°**

(zp de l'anc. brasserie sise  
bd Lemonnier, 218\*\*\*)

**Boulevard Jamar, 1A – anc. café « *Le Laboureur* ».  
Modification du volume, des façades et des toitures, du  
rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages.  
Demande de la Commune du 21/09, reçue le 28/09/15.**

L'Assemblée émet un *avis défavorable*.

La demande concerne l'ancien café « Au Laboureur » située au rez-de-chaussée d'une maison néoclassique qui fait partie d'un ensemble de 3 maisons, de composition symétrique, réalisé en 1875. Le café a été aménagé en 1906 par l'architecte Pierre Meeuwis et réaménagé en 1933 par l'architecte Albert Roscam en style Art Déco. La maison et le café sont repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune de Saint-Gilles. L'immeuble est également situé dans la zone de protection de l'ancienne brasserie Express-midi (boulevard Lemonnier, 218), classée comme monument.

Le projet prévoit de réaménager l'ancien café en un restaurant qui occuperai le rez-de-chaussée ainsi qu'une partie du 1<sup>er</sup> étage ainsi que les annexes arrière qui ont été partiellement réalisées en infraction. Aux étages, on prévoit l'aménagement de 3 petits logements.

Les principales interventions prévues par le projet sont :

- le remplacement, en façade avant, de la vitrine de droite du café par une double porte d'entrée, similaire à celle du café, pour donner accès aux logements;
- la construction d'une nouvelle cage d'escalier, au détriment de la partie avant du café (côté rue), pour donner accès au logement du 1<sup>er</sup> étage. A partir du 1<sup>er</sup> étage, les logements seraient distribués par l'escalier existant.
- la fermeture de la petite cour arrière existante pour l'aménagement d'une cuisine;
- la construction d'une extension arrière au niveau de l'entresol et la régularisation du volume comprenant les sanitaires;
- Au rez-de-chaussée, la restauration du parquet, « de la boiserie » et des tableaux de l'ancien café;
- l'aménagement de trois logements aux étages : 2 studios au 1<sup>er</sup> et 2eme étages ainsi qu'un duplex dans les deux niveaux des combles;

Avis de la CRMS

La CRMS n'est pas favorable au projet car celui-ci porterait atteinte à l'intérêt patrimonial de l'ancien café « Au laboureur », tant à l'intérieur qu'au niveau de la devanture.

- En ce qui concerne la devanture, la proposition de dédoubler la double porte constituant l'entrée du café par une nouvelle double porte semblable pour donner accès aux logements, conduirait à une situation incongrue qui enlèvera à la devanture existante sa symétrie et une partie de ses qualités architecturales. La CRMS demande d'y renoncer.

- Si la création de logements aux étages constitue à priori une démarche positive, la CRMS constate que les interventions prévues dans ce cadre seraient pénalisantes pour l'ancien café. L'implantation, contre la façade avant d'une nouvelle cage d'escalier entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage modifierait la spatialité et la lisibilité de l'ancien café. L'implantation de ce nouveau volume serait, par ailleurs, incongru par rapport au dispositif de l'entrée (colonne revêtue de bois en retrait de la mosaïque au sol « Au Laboureur » - voir photo jointe en annexe). La CRMS demande, dès lors, de renoncer à l'implantation de la nouvelle cage d'escalier à cet endroit. . En outre, la Commission constate que la qualité et l'habitabilité des logements soulèvent des questions : leurs dimensions seraient très réduites, au 1<sup>er</sup> étage il s'agirait d'un logement « uni-face », le logement duplex n'aurait pas de vues directes, etc.

Il convient, dès lors de réétudier la question de l'aménagement des étages ainsi que de leur accès tout en trouvant des solutions permettant de garantir à la fois la conservation des qualités et des caractéristiques de l'ancien café au 1<sup>er</sup> étage ainsi que la création de logements plus qualitatifs.

- La CRMS constate que le dossier est très sommaire en ce qui concerne la nature des matériaux à mettre en œuvre, leurs teintes, etc. En ce qui concerne l'ancien café, le dossier mentionne simplement que « le parquet, les boiseries et les tableaux » seraient restaurés. La CRMS attire l'attention sur l'intérêt patrimonial de l'ancien café *Au Laboureur* (repris dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune). La liste des éléments à conserver/restaurer devrait être complété par la devanture, les éléments du mobilier présentant un intérêt (par exemple le comptoir), le vitrail situé derrière le comptoir, etc., de manière à préserver et à mettre en valeur l'ensemble de l'aménagement qui a souffert d'un manque d'entretien.

**6. BRUXELLES (2.2451)**

BRUSSEL

(zp de l'hôtel Wielemans et son  
jardin, sis rue Defacqz, 14\*\*\* /  
vwz van het hotel Wielemans en zijn  
zuin gelegen Defacqzstraat 14\*\*\*)

**Avenue Louise, 149 – *Generali Tower*.**

**Eclairage de la tour.**

**Demande de la Commission de concertation du 24/09, reçue le 28/09/15.**

L'Assemblée émet *des remarques et des observations*.

La demande porte sur l'illumination de l'immeuble-tour Generali conçu en 1963-1965 par les architectes André et Jean Polak. L'immeuble est implanté à l'angle de l'avenue Louise et de la rue Defacqz et se trouve dans la zone de protection de l'hôtel Wielemans qui le jouxte. L'immeuble est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région bruxelloise. La parcelle est inscrite en ZICHEE au PRAS.

Le projet de mise en lumière est étroitement lié à la demande de permis pour la pose d'enseignes, également traitée par la CRMS en sa séance du 14 octobre.

Le projet se compose des éléments suivants :

- × l'éclairage des 6 faces de la tour au moyen d'appareils fixés à hauteur des points nodaux de la structure, à la jonction des colonnes et des dalles : lumière rouge ;
- × le rétro-éclairage du sas d'entrée : lumière rouge également ;
- × l'éclairage de l'étage technique au travers des interstices de son parement ainsi que par la matérialisation lumineuse du plan de la tour (éclairage vertical) ; à cet éclairage s'ajoutent les 4 enseignes éclairées prévues sur l'étage technique.

#### Remarques générales

Le dossier joint à la demande est très succinct sur le plan technique. Il ne renseigne ni le type de sources, ni les intensités lumineuses existantes et projetées et fournit très peu d'indications sur les appareils et sur leur mode de fixation. L'aspect lacunaire de la demande complique fort son évaluation. Elle devrait être complétée par des renseignements techniques suivants :

- le type et la puissance des sources,
- le concept d'éclairage du porche,
- le mode de fixation des luminaires sur la façade et son impact par rapport à la bonne conservation du revêtement en aluminium,
- l'impact du projet sur l'hôtel Wielemans quant au niveau d'éclairement (en lux),
- l'impact du projet en termes d'intensité lumineuse (brillance / éblouissement) sur les façades arrière des maisons de l'îlot concerné et, en particulier de l'hôtel Wielemans (en cd),
- le pourcentage du *upward light flux fraction* (ULF) tant de l'éclairage posé en façades qu'en toiture (le concept table sur un ULF de 100% - voir ci-après)
- la modulation de l'éclairage en soirée et pendant la nuit.

L'éclairage (public et scénique) a un impact majeur sur la perception de la ville d'autant qu'il existe actuellement une tendance à multiplier les projets d'illumination de tout genre. Afin d'assurer une gestion cohérente en la matière, il est important d'étayer les demandes de permis y relatives de données complètes et objectives. Celle-ci doivent renseigner l'impact matériel des installations (les appareils et leurs support ainsi que les sources) *sur les biens et les lieux concernés* ainsi que l'effet et le rendu de la lumière, qui en constituent les aspects immatériels essentiels.

Dans ce même objectif, l'effet des illuminations *sur leur environnement* doit être objectivé. A cet égard, la CRMS fait référence au rapport indicatif publié en 2003 par la Commission Internationale de l'Eclairage (CIE) « Guide on the Limitation of the Effects of Obtrusive Light from Outdoor Lighting Installations » (guide de bonnes pratiques pour limiter les nuisances des mises en lumière extérieures). La CIE, dont le siège est établi à Vienne, constitue depuis 1913 une institution indépendante qui traite, au niveau international, les questions scientifiques et techniques relatives à la lumière, à la couleur ainsi qu'à l'éclairage public et artistique. Elle est à ce titre reconnue par l'ISO (Organisation Internationale pour la Standardisation) comme l'organe international de normalisation en matière de lumière. *La CRMS encourage la Ville de Bruxelles et toutes les instances concernées à adopter les conclusions de ce rapport pour alimenter leurs lignes de conduite en la matière.*

A propos de la tour Generali, ce document fournit des paramètres utiles pour mesurer l'impact de sa mise en lumière par rapport à son contexte. Ils s'ajoutent aux considérations d'ordre architectural et urbanistique soulevées par le projet.

#### Impact sur l'hôtel Wielemans, monument classé

Les façades de la tour ne seraient illuminées qu'à partir du 6<sup>e</sup> étage, ce qui limitera l'impact sur le bien classé. Pour autant que les documents permettent de le comprendre à première vue, l'illumination de la tour n'appelle pas de remarques particulières par rapport à l'hôtel Wielemans.

Mais la CIE stipule qu'en zone urbaine, l'augmentation de la lumière parasite dirigée sur le bâti environnant ne peut dépasser 25 lux en soirée et 5 lux pendant la nuit (de 0h00 à 05h00 - zone E4 défini par la CIE). En termes de luminosité (brillance), on considère que l'effet de la lumière parasite est nuisible pour l'environnement à partir de 25.000 candéla en soirée et 2.500 candéla pendant la nuit. *Il reste donc à vérifier si le projet répond à ces prescriptions.*

#### Impact urbanistique du projet

Le concept de mise en lumière table sur un 'effet balise' pour souligner la présence de la tour dans le paysage nocturne. Cet effet serait encore renforcé par la pose de quatre enseignes Generali éclairées en toiture de l'immeuble.

De manière générale, la Commission n'est pas opposée à la valorisation de certains éléments emblématiques de la Ville au moyen d'un éclairage adapté et bien dosé. Dans le cas présent, elle estime toutefois que *l'éclairage*

vertical organisé depuis le toiture aurait un caractère très invasif. Les prescriptions de la CIE considèrent que le upward light flux fraction (ULF) généralement toléré en milieu urbain est de 25% (proportion du flux vertical par rapport à la totalité du flux émis par la source). Or, le concept même de l'éclairage envisagé en toiture table ici sur un ULF de 100% et s'écarte très fort des tolérances. Ce parti produit une pollution lumineuse importante, ce qui est nuisible à l'environnement ; en outre, le flux de lumière a un impact visuel important par temps humide. Il s'agit d'un geste 'gratuit' et nuisible pour l'environnement par temps humide lorsque la lumière produit une pollution lumineuse importante. *La Commission demande de supprimer ce volet du dossier.*

L'immeuble Generali est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région bruxelloise en raison de son intérêt patrimonial. Agencé en quatre volumes différenciées, le complexe se démarque par les 25 étages de la tour dont la structure est exprimée en façades par des saillies horizontales et par des colonnes placées en retrait recouvertes de matériaux différents. Le projet ne devrait pas altérer cette particularité. Or, c'est sur ces horizontales que seraient implantés les armatures d'éclairage verticales du projet. Il faudrait veiller à la bonne intégration de ces luminaires (éventuellement sur les parties en retrait) et utiliser des appareils discrets (présenter un prototype in situ avant toute décision définitive).

La Commission s'interroge également sur la pertinence de vouloir marquer la tour sur toutes ces faces. Ne pourrait-on pas se limiter à illuminer les façades donnant sur l'axe structurant de l'avenue Louise sans pour autant signaler la tour par rapport aux quartiers résidentiels situés à l'arrière de l'immeuble ?

A remarquer que le bon rendu de l'illumination dépendra aussi de la gestion de l'éclairage fonctionnel. Or, à l'heure actuelle l'éclairage intérieur des bureaux est rarement éteint en soirée et les efforts consentis pour éclairer la tour risquent d'avoir peu d'effet. *Le dossier devra donc être complété d'un volet sur la gestion des bureaux.*

**7. SCHAARBEEK (2.298)**

(vwz van het Gemeentehuis\*\*\* /  
vóór 1932)

**Verwéestraat 24 ( arch. H. JACOBS).**

**Vervanging van de dakbedekking, plaatsen van dakvlakkoepels, vervanging van het schrijnwerk en verbouwing van het interieur.**

**Aanvraag van de Gemeente van 23/09, ontvangen op 25/09/15.**

De Vergadering brengt **een gunstig advies onder voorbehoud** uit.

De aanvraag betreft één gebouw (n° 24) van een geheel van drie gebouwen op nrs. 22, 24 en 26 van de Verwéestraat. De drie panden hadden oorspronkelijk een handsgelijkvloers, met, voor de nrs. 22 en 24, een bijhorende woning op de verdiepingen (eerste verdieping + zolderruimte) en met appartementen in het hogere hoekpand op nr. 26 (twee verdiepingen + zolderruimte). Het geheel heeft bijzondere historische, stedenbouwkundige, architecturale en bouwkundige kwaliteiten. Het werd door architect Henri Jacobs gebouwd in 1903 in een sobere Art-Nouveaustijl op een ondiep hoekperceel waarbij het ingenieuze ontwerp een antwoord bood op een bijzondere stedenbouwkundige situatie : het gelijkvloers heeft een bouwdiepte van slechts 1,2 m. Op de verdiepingen werd dit opgelost door een verwijnde gebogen uitkraging die de diepte vermeerderd met ongeveer 1 m. Dit levert een totale oppervlakte van 46,1 m<sup>2</sup> op voor elk van de twee kleinere panden (n° 22 en 24). De plannen zijn vrij uitzonderlijk en waarschijnlijk uniek in Brussel. Het geheel vertoont eveneens van bouwkundige en materiële belang want het werd volledig in beton opgetrokken (gevel, dak, vloeren en trap) (plan aanwezig in het *Fonds Bétons armés Hennebique*, maar spijtig genoeg geen wapeningsplannen).

Een bezoek ter plaatse (16/10) met een vertegenwoordiger van de KCML, de architect, de eigenaar en een vertegenwoordiger van de Gemeente heeft het erfgoedkundig belang van het pand, en bij uitbreiding van het geheel, bevestigd. De KCML is overtuigd dat het geheel beschermingswaardig is omwille van zijn historische, stedenbouwkundige, architecturale, esthetische en bouwkundige kwaliteiten. Ook de bouwheer en de ontwerper erkennen het erfgoedkundig belang : ze hebben getracht hebben om de eigenaars van de buurpanden te overtuigen om een samenhangend project voor het geheel van de gevels in te dienen. Dit voorstel werd jammer genoeg niet gevolgd.

Ontwerp en advies KCML

De aanvraag betreft een volledige renovatie zonder volumewijziging van het pand op nr. 24.

Interne verbouwingen: het ontwerp voorziet de inrichting van de keuken in de kleine ruimte op het gelijkvloers (6 m<sup>2</sup>), een leefruimte op de eerste verdieping en een slaapkamer met open badkamer in de zolderruimte. Aangezien de hele structuur uit beton is opgetrokken, wordt de trap niet verplaatst.

Voor wat het uitbreken van de bestaande betonnen scheidingswand in de zolderruimte betreft, vraagt de KCML naar te *onderzoeken of die interventie mogelijk is zonder de stabiliteit in het gedrang te brengen.*

De bakstenen schoorsteen wordt verwijderd. De breedte van de deuren en van de trap wordt behouden en dus niet aangepast aan recente woonnormen hetgeen het behoud van het erfgoed ten goede komt.

Voorgevel:

. De winkelpuizen van nrs. 22 en 24 werden in 1939 gewijzigd. Die toestand dient als uitgangspunt voor de vervanging van de ramen van de begane grond: de bestaande ramen worden vervangen door houten ramen met een geprofileerd schrijnwerk volgens het oorspronkelijk model. De ramen worden vernist en de bovenlichten worden voorzien van geel gehamerd glas, zoals nog aanwezig boven de voordeur.

Het stalen raampje links van de voordeur wordt vervangen door een nieuw houten raam volgens het oorspronkelijk model.

. De bestaande voordeur wordt verstevigd, gerestaureerd en herschilderd. De omkadering van de vitrine wordt gerestaureerd en herschilderd. Om de precieze kleurstelling te kunnen bepalen, en gezien de uitzonderlijke esthetische kwaliteit van de voorgevel, suggereert de KCML om een kleurenonderzoek uit te voeren. De bestaande plint in blauwe steen, die momenteel geschilderd is, zal worden gedecapeerd.

. Schrijnwerk verdiepingen: Hier dient de stedenbouwkundige vergunning van 1903 als uitgangspunt. De bestaande PVC-ramen worden vervangen door houten ramen met een geprofileerd schrijnwerk volgens het oorspronkelijk model. De ramen worden vernist.

*De Commissie moedigt al deze interventies aan.*

**Dak:** De oorspronkelijke linker dakkapel werd in het verleden vervangen en vergroot zonder stedenbouwkundige vergunning ; *dit element wordt in zijn oorspronkelijke staat hersteld wat erg positief is.* Er worden daarenboven twee vlakdakkoepels voorzien aan de bovenkant van het dak waarvan de cilindervormige profielen zichtbaar zouden zijn vanop de publieke ruimte. *De KCML begrijpt dat men meer licht in de zolder wil inbrengen maar vraagt dat die elementen niet zichtbaar zouden zijn vanuit de publieke ruimte.*

Er zijn geen sporen terug te vinden van de oorspronkelijke dakbedekking. De vergunning van 1903 vermeldt een bekleding in natuurleien; een foto uit 1914 van het aanpalende hoekgebouw toont echter een zinken bedekking. Ondertussen is er een bitumeuze dakdichting aangebracht die technisch noch esthetisch een goede oplossing vormt. *Het project voorziet een nieuw zinken dakbedekking, uitgevoerd met staande naad en voorzien van natuurkleurige patina. Dit voorstel is adequaat.*

De KCML steunt de voorgestelde renovatie onder voorbehoud van een stabiliteitsnota die aantoont dat de geplande interventies zonder risico uitgevoerd kunnen worden en onder voorbehoud dat de vlakdakkoepels niet zichtbaar zouden zijn vanuit de publieke ruimte; ze pleit ook voor de uitvoering van een kleurenonderzoek om de oorspronkelijke kleurenstelling te definiëren en te restitueren.

## 8. **BRUXELLES (2.2515)**

(zp de l'anc. morgue de Bruxelles  
sise rue Saint-André, 2-4-4a\*\*\* /  
à prox. de l'imm. à Bon Marché,  
sis rue d'Ophem, 44°)

**Rue d'Ophem / angle rue de Witte de Haelen, 2.**

**Construction d'un immeuble de rapport.**

**Demande de la Commission de concertation du 29/09, reçue le 05/10/15.**

L'Assemblée émet *des remarques*.

La demande porte sur la construction d'un immeuble de 5 appartements sur un terrain aujourd'hui vide, situé à l'angle de la rue d'Ophem et de la rue de Witte de Haelen. La totalité de la parcelle serait construite pour permettre la création de 8 emplacements de parking pour voitures et des terrasses en façade arrière. La CRMS est interrogée parce que le terrain est compris dans la zone de protection de l'ancienne morgue de la Ville de Bruxelles, classée comme monument. Il se trouve aussi en face d'un immeuble remarquable, dont l'expression architecturale à la fois puissante et raffinée agrémenté toute la rue. Il s'agit de l'ensemble de logements sociaux dû à l'architecte Octave Van Rysselberghe (1920), qui occupe l'angle situé exactement en vis-à-vis du projet.

La CRMS ne fait évidemment pas l'impasse sur les observations de la Commune relatives au RRU, au code civil et à l'organisation des appartements. Mais les remarques de la Commission ont trait principalement à l'aspect de l'immeuble et à la continuité urbaine qui apparaît comme une caractéristique à renforcer absolument dans ce quartier fragile, aux environs du monument protégé. *Ces remarques concernent plus particulièrement le traitement du rez-de-chaussée du nouvel immeuble ainsi que son articulation sur la rue de Witte de Haelen qui introduisent une rupture nette avec ce principe de continuité à un endroit stratégique particulièrement remarqué — à savoir, sur l'angle. Ce parti risque de poser problème au niveau de la convivialité et du contrôle social dans un quartier qui en a bien besoin. Or, l'immeuble projeté pourrait aisément répondre à des qualités supplémentaires qui seraient positives au niveau de la gestion urbaine mais aussi du bon maintien de la construction dans le temps.*

*La CRMS émet les recommandations suivantes :*

Le traitement du rez-de-chaussée :

- Les angles coupés caractérisent l'alignement de tous les angles de ce quartier — à l'exception d'immeubles plus récents rue de Locquenghien qui présentent cependant des rez en recul sur l'angle. Cette caractéristique urbanistique notoire ajoute à la fluidité et à la richesse des espaces urbains, surtout dans les quartiers anciens composés sur trame régulière : dégagement des carrefours autorisant ponctuellement des gabarits plus importants, création d'échappées et de perspectives, rythme des obliques dans le système parcellaire orthogonal, jeux de lumière intéressants sur ces pans obliques, etc. Le recours à l'angle coupé se justifie d'autant plus ici qu'il s'agit d'un carrefour en T (la rue de Witte de Haelen bute sur la rue d'Ophem) et que le gabarit prévu est aussi élevé que celui de l'immeuble d'en face (immeuble de Van Rysselberghe, avec angle coupé). *Un traitement symétrique des deux angles apporterait une réelle respiration dans une composition urbaine dense (alors que la courbe ne présente pas du tout ces qualités). La CRMS insiste pour le respect de la*

*trame urbaine qui caractérise ce morceau de ville (qui est peut-être confirmé par l'alignement réglementaire ?).*

- Les rez existants rue d'Ophem et rue de Witte de Haelen sont très typés : ils se signalent par des matériaux robustes (soubassements) et par des fonctions participant à la dynamique urbaine (logements, commerces), s'affichant comme telles dans leur relation avec la rue. Par contre, en dehors de l'entrée, le rez-de-chaussée du nouvel immeuble n'abriterait que des fonctions « mortes » : garage pour 8 voitures, remise à vélo et à poussettes. Il serait revêtu des mêmes tôles métalliques que les étages, c'est-à-dire d'un matériau relativement fragile qui risque de se détériorer rapidement en contact avec l'espace public. *Il serait sans doute judicieux de réserver à une partie du rez-de-chaussée une affectation plus valorisante (profession libérale sur l'angle, par exemple) au détriment de plusieurs emplacements de parkings (il n'y a que 5 logements) et de locaux de service surdimensionnés. Par ailleurs, un traitement architectural plus structuré et une redistribution des baies, apporterait aussi une qualité supplémentaire à la composition d'ensemble et une plus grande pérennité à l'immeuble (traitement en soubassement).*
- La hauteur du rez-de-chaussée (permettant de stocker 3 voitures en hauteur) semble cohérente par rapport à celle des parcelles riveraines. Mais la hauteur de la porte qui donne accès aux parkings (une seule porte large ou des portes jumelles selon les perspectives) ne tire pas parti de cette situation : elle est hors d'échelle — tout comme les autres baies fermées par des grillages qui éclairent des locaux poussettes et vélos. *Ici encore, la composition architecturale du rez-de-chaussée gagnerait à être revue en fonction de la redistribution des espaces et compte tenu de l'échelle des abords.*

#### Le gabarit :

L'articulation de l'immeuble projeté avec les gabarits riverains demeure peu maîtrisée.

La cage d'escalier principale est conçue comme un volume « ouvert en plein air » (sans protections vitrées aux baies). Elle débouche sur la terrasse du niveau + 5, du côté du mitoyen de la rue de Witte de Haelen, permettant d'accéder au dernier appartement via cette terrasse. Ce dispositif « en plein air » relativement inconfortable tente de limiter l'encombrement spatial de la cage du nouvel immeuble par rapport à la maison mitoyenne de la rue de Witte de Haelen. La curieuse ligne oblique reliant le toit plat du 5<sup>e</sup> étage de l'immeuble au parapet de la terrasse à hauteur du mitoyen masque cette articulation — mais le dispositif de la cage n'est malheureusement pas documenté en coupe ...

*Quoiqu'il en soit, la différence de gabarit qui sera vue depuis la rue de Witte de Haelen (+ de 4 m) resterait trop importante.* La « façade déployée » (voir note explicative) qui insiste sur l'oblique de liaison entre le faite de la maison mitoyenne et la façade du 5<sup>e</sup> étage de l'immeuble est une vue de l'esprit. En élévation, le faite est invisible dans cette rue étroite et c'est évidemment la différence de hauteur des façades (4,35 m d'après la même élévation) qui sautera aux yeux ainsi que le pignon aveugle que le nouvel immeuble dégagera à cet endroit dans la perspective de la rue depuis le canal.

*La suppression de l'oblique et l'affirmation du dernier niveau (qui est en recul de 3,50 m par rapport au mitoyen) comme un volume reposant sur une terrasse complètement dégagée du côté de Witte de Haelen amélioreraient considérablement la vue de la succession des niveaux en élévation.*

Du côté du mitoyen de la rue d'Ophem, la différence de gabarit des façades est également trop importante (+ de 3m). Elle sera toutefois moins présente.

#### **9. BRUXELLES (2.2516)**

(vwz van het Art Nouveaugebouw  
gelegen Lakensestraat 171-177\*\*\*)

**Rue de Laeken, 179-181 / rue des Commerçants, 17, 19-25 et 27.**

**Démolition de 3 maisons néoclassiques et réalisation d'un complexe de logements, avec parking souterrain.**

**Demande de B.D.U. – D.U. du 25/09, reçue le 28/09/15.**

L'Assemblée émet *des remarques et des recommandations.*

#### LA DEMANDE

La demande concerne la réalisation d'un ensemble de logements en remplacement de trois maisons néoclassiques situées 179 à 181 rue de Laeken et des hangars implantés au 17-27 rue des Commerçants. *Les biens sont situés dans la zone de protection de l'immeuble de logements sis 171-177 rue de Laeken, construit en style Art Nouveau selon les plans de l'architecte J. Michiels de 1910.*

Le projet vise la construction d'un nouvel immeuble comprenant 55 logements de typologies variées, partiellement aménagés derrière les façades néoclassiques conservées. Un sous-sol de deux niveaux est projeté sur l'ensemble du terrain, intégrant 52 emplacements de parking ainsi que les caves privatives et les communs.

#### HISTORIQUE DES BIENS

Les trois maisons appartiennent au côté est des deux fronts latéraux symétriques qui composent l'ancienne « porte d'Anvers ». Réalisés en style néoclassique, ceux-ci étaient originellement constitués de maisons d'angle en légère saillie reliées entre elles par des façades plus sobres. Les constructions d'angle étaient mises en valeur par un traitement particulier des façades, disparu aux n<sup>os</sup> 179-181 suite à leur cimentage dans les années 1949. Chacun

des deux côtés est aujourd'hui interrompu par un immeuble à gabarit plus élevé, dont l'impact sur la place est peu heureux.

Cet ensemble fût réalisé en 1835 selon les plans de l'architecte Van Malder. Il remplaçait les établissements des Champs-Élysées et de Belle-Vue qui occupaient jusqu'alors les terrains libérés suite au démantèlement de l'enceinte de Bruxelles de part et d'autre de la porte Guillaume, devenue porte d'Anvers. Cette campagne de construction donna à la place son tracé en carré régulier qu'elle a conservé jusqu'à aujourd'hui. Les maisons concernées revêtent à ce titre une valeur patrimoniale et urbanistique importante et comptent, tout comme la place des Barricades, parmi les réalisations néoclassiques les plus précoces et les plus significatives qui ponctuent les boulevards de la petite ceinture créés entre 1819 et 1840.

La rue des Commerçants est bordée, sur le tronçon visé, par une enfilade de constructions Art Nouveau plus tardives appartenant à une même campagne urbanistique, dues à l'architecte J. Michiels, dont l'immeuble d'angle classé. Elles font face aux hangars qui occupent les anciens jardins et les annexes des maisons néoclassiques de la place. Malgré la présence de ceux-ci, la rue a gardé sa fonction résidentielle et présente un caractère qualitatif et homogène.

#### AVIS DE LA CRMS

Le renforcement de la fonction de « logement » et, en particulier, la construction de l'immeuble rue des Commerçants, constitue un point très positif du projet, qui confortera la cohérence architecturale du quartier en même temps que sa viabilité. Dans cette optique, la CRMS encourage le demandeur à exploiter autrement le potentiel de l'ensemble néoclassique et à tirer parti de son intérêt patrimonial pour y créer des logements de standing, en concordance avec leur localisation dans un ensemble remarquable du Pentagone donnant sur une porte de ville historique.

*La Commission demande d'adapter le projet en ce sens et d'être attentif aux points suivants.*

#### 1/A propos de l'ensemble néoclassique

*\*Conserver l'autonomie des logements donnant sur la place par rapport à ceux projetés dans la rue perpendiculaire.*

Le projet respecte les niveaux existants à l'arrière des façades conservées, ce qui est positif.

Ne serait-il dès lors pas possible de davantage respecter la configuration originelle des trois maisons, y compris des trois entrées existantes et, si possible, des circulations verticales ? (voir aussi la remarque sur les portes d'entrée).

Pour donner tout son sens à la conservation des façades, il est nécessaire de garder la typologie des toitures à versants (à coyaux sur l'angle) et il faudrait éviter la création d'un volume de liaison avec l'immeuble de la rue des Commerçants (ou en réduire la hauteur d'au moins deux niveaux). Ceci aurait également un effet favorable sur les espaces organisés autour du vide prévu à côté de la parcelle d'angle. Ce dispositif se rapproche fort de la typologie urbanistique d'origine et constitue un élément très positif du projet.

A l'examen du projet, il apparaît que l'organisation des appartements respecte en grande partie la structure parcellaire et que les divisions proposées s'écartent assez peu des dispositifs existants. Le traitement des trois maisons comme une entité indépendante du nouvel immeuble (dont les niveaux sont différents) ne semble donc pas remettre en question l'économie du projet. Il permettrait, au contraire, de davantage exploiter les spécificités du bâti existant. Dans cet objectif, la Commission émet trois suggestions :

*\*Dans la mesure du possible, garder la configuration existante des maisons, conserver les structures existantes tout en les adaptant aux normes en vigueur et, par conséquent, renoncer à la création de parkings sous les constructions à front de la place.*

Cette option, qui constitue la suite logique des efforts consentis pour respecter les divisions horizontales derrière les façades conservées, permettrait d'éviter l'opération de façadisme proposée actuellement. Le projet table, en effet, sur la création de deux niveaux de parking souterrains sur l'entièreté du terrain, ce qui motive la démolition totale des maisons existantes. La Commission décourage ce parti.

La réduction de la superficie de parking permettrait le maintien des structures (moyennant leur mise aux normes) et de certains décors intérieurs. Cette option réduirait en même temps l'ampleur des travaux et les nuisances du chantier (ainsi que le coût de l'opération). A remarquer que cette modification entraînerait la 'perte' de maximum 7 emplacements de parking dans un lieu correctement desservi par les transports publics.

*\*Mieux documenter l'état existant et étayer les désordres constatés aux structures et aux façades par une note de stabilité.*

Les pathologies des façades et des structures intérieures sont à peine renseignées. Or, la suppression des structures existantes semble en partie justifiée par le mauvais état des planchers. Le dossier devrait être complété sur ce point.

A noter que le maintien des structures intérieures et leur renforcement contribuera à la stabilité des façades, qui présenteraient aussi des désordres sous forme d'un hors plomb important.

Si la démolition des maisons était néanmoins autorisée, toutes les garanties devraient être fournies pour le maintien en bon état des façades pendant et après les travaux. Il conviendra de démontrer que l'isolation par l'intérieur des façades ne pose pas de problèmes pour leur bonne conservation dans le temps.

L'étude historique jointe au dossier est intéressante. Elle fournit toutefois une documentation très partielle des maisons et ne donne pas d'image globale des espaces intérieurs. Avant d'autoriser la démolition pure et simple d'un ensemble dont l'origine remonte au début du XIXe siècle, il convient d'examiner l'état existant plus en détail. La CRMS se tient à la disposition du demandeur pour visiter les lieux et pour évaluer leur intérêt architectural. Le cas échéant, elle demande la réalisation d'un reportage photographique des éléments voués à disparaître.

*\*Améliorer le projet de façades et toitures.*

Quelle que soit l'option retenue, à savoir la démolition ou non des trois maisons, le traitement des façades néoclassiques devra être précisé. Leur restauration devra se fonder sur un état de référence à définir sur base de l'état existant des bâtiments concernés ainsi que sur les autres immeubles de la place appartenant au même ensemble architectural. Une attention particulière devra être portée à la conservation du 'petit patrimoine' toujours présent en façade pour se rapprocher au mieux de la typologie d'origine (ne pas aseptiser les façades). Concrètement, la Commission demande de :

- garder les entrées dans leur fonction d'origine et les réutiliser comme un accès directs aux logements des rez-de-chaussée ; le traitement proposéé actuellement pour les baies d'entrée n'est pas satisfaisant sur le plan architectural et ne peut être approuvé ;
- couronner les façades d'une corniche traditionnelle en bois peint suivant la typologie néoclassique ;
- la façade principale de la maison d'angle était dotée d'un balcon placé devant la travée centrale du premier étage : sa reconstruction devrait être envisagée ;
- conserver les coyaux de la toiture d'angle ;
- renoncer à la double rangée de velux en toiture ; si ces jours étaient indispensables pour occuper les combles, ils devraient être intégrés dans le versant arrière des toitures à versant (voir ci-dessus la remarque sur l'autonomie des bâtiments).

2/A propos des nouvelles construction dans la rue des Commerçants.

L'immeuble de logements prévu dans la rue s'insère correctement au parcellaire traditionnel et la création du vide à côté de la maison d'angle garantit une articulation judicieuse des deux entités de logements.

Néanmoins, de par son gabarit et par le traitement des rez-de-chaussée, l'ensemble garde un caractère assez invasif qui pourrait être aisément réduit. Au vu de la qualité architecturale du bâti environnant, il conviendrait surtout de réduire l'impact de l'immeuble projeté sur le bâtiment classé et sur l'ensemble du front bâti qui lui fait face. La Commission propose de :

*\*Respecter la hiérarchie du bâti de la rue des Commerçants par rapport à celui de la place.*

Le gabarit de l'immeuble donnant dans la rue devrait être adapté pour lui donner une hauteur de corniche légèrement inférieure à celle des maisons néoclassiques. Ceci semble possible sans modifier le nombre de niveaux mais en intervenant simplement sur la hauteur sous plafonds des étages (tout en restant réglementaire).

*\*Prévoir des accès séparés aux logements des rez-de-chaussée de la rue des Commerçants pour augmenter la convivialité des rez-de-chaussée face au front bâti situé en vis-à-vis et également pour inscrire les façades du rez-de-chaussée dans le rythme parcellaire.*

En conclusion, la Commission demande d'adapter le projet tout en tenant compte des remarques formulées ci-avant. Cette approche déboucherait sur un projet plus cohérent sur le plan patrimonial en même temps qu'elle garantirait une plus grande qualité de l'opération immobilière en cours et sa parfaite insertion dans le tissu urbain.

**10. BRUSSEL (2.2514)°**  
(vwz van de Nieuwe Graanmarkt  
9, 19, 24-25, 30, 31-32, 33-34\*\*\*)

**Léon Lepagestraat 2 / hoek A. Dansaertstraat (arch. A. BOUQUET).  
Verbouwing en grondige renovatie.  
Aanvraag van de Overlegcommissie van 03/09, ontvangen op 26/09/15.**

De Vergadering brengt *een ongunstige advies* uit.

De aanvraag betreft de verbouwing en de grondige renovatie van een karakteristiek hoekgebouw in Art Decostijl, opgetrokken naar ontwerp van architect A. Bouquet in 1930-1931. Het pand is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed van de Vijfhoek en is eveneens gelegen in de wettelijke vrijwaringszone van de beschermde panden van de Nieuwe Graanmarkt (nrs. 9, 19, 24-25, 30, 31-32 en 33-34). Het pand bevindt zich tevens in een gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing

Het merkwaardige hoekpand bekleed een erg strategische positie in het stedelijke weefsel van de Dansaertwijk, met name de scherpe hoek gevormd door die straat en de Lepagestraat. Het pand vormt een visueel ijkpunt van deze belangrijke handels-as, maar ook van de Nieuwe Graanmarkt. De uitstekende zichtbaarheid van de hoek verklaart mede de uiterst verzorgde architecturale vormgeving van het oorspronkelijke pand en de integratie, in de hoektravee, van het monument ter ere van Léon Lepage (1856-1909, schepen van Onderwijs en Schone Kunsten) n.o.v. architect Fr. Malfait en uitgevoerd door J. De Breaeacker.

Volgens het aanvraagdossier is het gebouw in slechte staat en dringt een grondige renovatie zich op "*constructief, bouwfysisch en technisch is het bouwwerk volledig onderkomen en daarom wordt er een gedeeltelijke ontmanteling, heropbouw en ingrijpende renovatie van het pand voorzien.*

De belangrijkste werken die worden voorzien, zijn :

- het slopen van de 5<sup>de</sup> verdieping en de ophoging van het gebouw met 3 verdiepingen (houtskeletbouw, afgewerkt met banden keramische tegels in terracottakleur en lichtgrijs) : de drie nieuwe verdiepingen vormen één triplexappartement ;
- de wijziging van de handelszaak op de gelijkvloerse verdieping met herstel van de “vermoedelijke” raamopeningen en de uitbreiding van de winkel in de kelderverdieping waarbij de individuele kelders worden verwijderd;
- de volledige herinrichting van het interieur met wijziging van het bestaande aantal wooneenheden : de 9 oorspronkelijke woningen (2 eenkamerwoningen per verdieping en 1 in de zolder) worden herleid tot 4 appartementen met 2 kamers (1 per verdieping) en een triplex (in de ophoging);
- de afbraak van de bestaande trap en lift en de bouw van een nieuw trappenhuis met lift in de lichtschacht;
- de vernieuwing van alle technieken (hoog-rendement verwarmingssysteem, balansventilatie met warmterecuperatie, sanitair) en akoestische en brandwerende isolatie.
- de renovatie van de gevels met vervanging van het bestaande buitenschrijnwerk door nieuw performant aluminium schrijnwerk, “donker” gekleurd;
- het cementeren (lichtgrijze kleur) van de wachtgevel waarbij het opgehoogde deel wordt afgewerkt met horizontale banden keramische tegels (terracottakleur en lichtgrijs)

#### Advies van de KCML

De Commissie begrijpt dat het gebouw aan een opknapbeurt toe is. Het project gaat echter veel verder dan dat: het betreft een erg ingrijpende renovatie waarbij het gebouw zowel aan de buitenkant als binnenin grondig zou worden verbouwd. De intrinsieke architecturale en erfgoedkundige waarde van het pand, maar ook zijn beeldbepalende waarde in de wijk zouden hierbij grotendeels verloren gaan.

*De afbraak van de bovendste, licht terugwijkende verdieping is volstrekt onaanvaardbaar, net zoals de geplande ophoging. De bestaande vijfde verdieping vormt een erg karakteristieke bekroning van het gebouw die inherent is aan de tyologie en stijl van het pand. De nieuwe uitbouw is daarentegen, zowel wat schaal, volumetrie en proporties als architecturale vormgeving en materiaalgebruik betreft, totaal in tegenspraak met de oorspronkelijke architectuur van het gebouw en zijn stedelijke context. Ze doet onmiskenbaar afbreuk aan de coherentie en kwaliteit van het gebouw. De ophoging is bovendien onverenigbaar met beeldbepalende rol van het pand in zijn stedenbouwkundige kader omwille van zijn strategische ligging: het nieuwe volume zou uiterst zichtbaar zijn vanuit de Dansaertlaan en van aan de Nieuwe Graanmarkt en storend zijn voor de stadsgezichten die men van hieruit heeft.*

De ophoging roept ook de vraag op naar de capaciteit van de bestaande structuur om de bijkomende belasting te kunnen dragen. Dit aspect komt niet aan bod in de aanvraag.

Ook over de *verbouwing van het interieur* formuleert de KCML ernstige bezwaren. De huidige configuratie is karakteristiek voor dit type appartementsgebouwen uit het Interbellum, die in de wijk alomtegenwoordig zijn, en zou dus behouden moeten worden. *Er dient naar subtielere oplossingen te worden gezocht om de bestaande structuren en ruimtelijke indeling te verenigen met de inrichting van woningen die voldoen aan de hedendaagse comforteisen* en om eventueel grotere woningen te creëren. In dat verband is het voorstel om de individuele kelders af te schaffen, ten voordele van een uitbreiding van de handelszaak, ook weinig pertinent. Dergelijke kelders zijn erg praktisch voor de bewoners terwijl de ruimte op -1 weinig kwalitatief zou zijn voor de inrichting van een handelszaak (geen natuurlijk daglicht of ventilatie).

De verplaatsing van de verticale circulatiekern naar de “vide” (lichtkoker) betekent evenmin een verbetering: in een reeds erg verdicht stedelijk weefsel laat deze ruimte toe om ook de achterkant van het gebouw op natuurlijke wijze te verlichten en te verluchten. De KCML pleit dan ook voor het behoud van de bestaande circulatiekern en de lichtschacht.

Voor wat de *renovatie van de gevels* betreft dient naar een “zachte” aanpak te worden gestreefd waarbij de materialen en de karakteristieken van de oorspronkelijke architectuur zoveel mogelijk gevrijwaard worden. Zo zouden de nieuwe ramen de oorspronkelijke modellen beter moeten benaderen (indeling, materiaal- en kleurgebruik). De voorgestelde *wijziging van raamindeling dient dus geweerd* te worden. De energieprestatiecoëfficiënt van de nieuwe ramen moet daarenboven compatibel zijn met het goed behoud van de muren. In dat opzicht pleit de Commissie voor een *globale benadering waarbij een algemene verbetering van de energieprestatie hand in hand gaat met het duurzaam behoud van de architecturale kenmerken* van het gebouw.

Voor handelsgelijkvloers moedigt de KCML een terugkeer naar de oorspronkelijke raamopeningen en gevelbekleding aan. *Dit dient verder gedocumenteerd te worden.*

Tot slot vraagt de Commissie de gevel te restaureren door middel van *aangepaste technieken* (bijv. zachte reinigingsmethoden) en geen nieuwe elementen of materialen te introduceren die de oorspronkelijke coherentie verstoren (zoals de nieuwe borstweringen bekleed met keramische tegels in de entrale travee van de westgevel).

**11. FOREST (2.72)**  
(zone de protection de

l'abbaye de Forest, classée comme monument et comme site\*\*\* / avant 1932)

**Place Saint-Denis, 25.**

**Regroupement de 2 logements en 1seul, régularisation des extensions arrière.**

**Demande de la Commune du 29/09, reçue le 01/10/15.**

Le projet concerne un immeuble de style éclectique datant d'avant 1932. Il est situé dans la zone de protection de l'Abbaye de Forest et de ses jardins. La demande vise à regrouper en duplex les deux logements des niveaux inférieurs en un seul, ce qui devrait améliorer l'habitabilité et le confort du logement. Elle souhaite également régulariser l'extension arrière de ces deux niveaux avec la possibilité d'étendre l'extension arrière du niveau cour à celui de l'extension arrière du rez ; les deux niveaux seraient ainsi alignés.

La CRMS n'émet pas de remarque particulière sur les interventions projetées et à régulariser mais demande que les prescriptions urbanistiques soient strictement respectées. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

**12. IXELLES (2.533)**

(zp du bien sis rue du Relais, 32\*\*\* / avant 1932)

**Chaussée de Wavre, 61.**

**Aménagement d'un horeca au rez-de-chaussée et de 3 logements aux étages.**

**Demande de la Commune du 21/09, reçue le 09/10/15.**

La demande concerne un immeuble néoclassique situé à l'angle de la rue Longue Vie et dans la zone de protection du bien sis rue du Relais, 32.

Elle vise à transformer l'immeuble actuellement composé d'un logement aux étages et d'un horeca au rez-de-chaussée et au premier étage en une surface commerciale au rez-de-chaussée, un appartement duplex (troisième étage et combles) et deux studios (premier et deuxième étages). Les châssis en bois du rez-de-chaussée commercial sont maintenus ainsi que leurs divisions. La porte d'entrée côté rue de la Longue Vie est légèrement déplacée vers la droite afin de se situer en face des escaliers qui donnent accès aux étages. Le bardage en bois peint en rose qui occupe tout le premier étage serait retiré et remplacé par un enduit peint en blanc, comme aux étages supérieurs, ce qui constitue une amélioration. Le grand châssis du premier étage sur l'angle serait remplacé par un grand châssis en PVC blanc reprenant les divisions des autres châssis de la façade.

La CRMS n'émet pas de remarques sur les réaménagements intérieurs, sur la pose d'un enduit blanc au premier étage et sur le déplacement de la porte. Elle demande par contre de renoncer à l'utilisation du PVC et préconise du bois, qui convient mieux à la qualité du bâti et de son environnement. Elle suggère d'ailleurs que tous les châssis en PVC soient remplacés par des châssis en bois s'inspirant des châssis d'origine et adaptés aux exigences PEB, dans le respect du caractère néoclassique du bien.

La Commission constate également la présence d'un auvent hors proportion en PVC noir qui fait le tour de tout le bâtiment au niveau du rez-de-chaussée commercial. Cet élément perturbe fortement la perception du bien et ne correspond pas à sa qualité architecturale. Elle insiste pour que cet auvent soit démonté. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires au projet.

**13. IXELLES (2.431)°**

(zone de protection de l'Hôtel communal \*\*\* / avant 1932)

**Place Fernand Cocq, 7.**

**Mise en conformité du changement d'affectation.**

**Demande de la Commune du 24/09, reçue le 01/10/15.**

La demande concerne la réaffectation du rez-de-chaussée commercial d'une maison néoclassique de la moitié du XIXe siècle. Le bien est repris à l'Inventaire du patrimoine monumental de la Commune et est situé dans la zone de protection de la Maison communale.

La demande vise à régulariser la réaffectation du rez-de-chaussée commercial en équipement dentaire.

La CRMS constate que les documents du dossier ne permettent pas de juger pleinement du projet : les plans sont peu lisibles et les photos ne permettent pas de distinguer l'achèvement de la façade du rez-de-chaussée ni de ses châssis.

La CRMS n'a pas d'objection quant au réaménagement et réaffectation du rez-de-chaussée. Elle regrette par contre que cette réaffectation ne s'accompagne pas de l'amélioration de la façade du rez-de-chaussée, ni de celle des châssis qui datent clairement d'une intervention postérieure à la construction (la notice d'Inventaire indique que la devanture daterait de 1943). La Commission suggère d'étudier un dispositif de devanture et des châssis qui s'inspirent de la situation d'origine afin de privilégier le respect du caractère néoclassique du bien et de la place Fernand Cocq. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires au projet.

- 14. IXELLES (2.233)** **Rue du Conseil, 2A.**  
(zp de la Maison communale\*\*\* / **Remplacement des châssis et de la porte d'entrée (régularisation).**  
avant 1932) **Demande de la Commune du 25/09, reçue le 01/10/15.**

La demande porte sur une maison néoclassique qui est située dans la zone de protection de la Maison communale. Elle vise à régulariser le remplacement d'anciens châssis en bois (d'origine ?) par des nouveaux châssis en PVC « aspect bois » de couleur noire. La porte d'entrée en bois a également été remplacée par une porte en PVC vitrée.

La Commission ne peut souscrire à la régularisation des châssis et de la porte en PVC pour des raisons esthétiques et de développement durable. Elle regrette que les nouveaux châssis ne respectent pas les matériaux, la teinte et le modèle (l'allège des châssis du 1<sup>er</sup> étage a été supprimée) des châssis anciens. Les châssis en PVC devraient être remplacés par des châssis de qualité en bois (au moins lorsqu'ils seraient arrivés en fin de vie) tout comme la porte d'entrée (porte pleine en bois). S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

- 15. SAINT-GILLES (2.133)** **Avenue Ducpétiaux, 36 (arch. A. VAN BOLLE).**  
(zone de protection de la maison située **Construction d'un auvent et agrandissement d'une terrasse en façade**  
avenue Ducpétiaux, 47\*\*\* / **arrière.**  
avant 1932) **Demande de la Commune du 16/09, reçue le 18/09/15.**

La demande concerne une maison de rapport et de commerce attribuée à l'architecte Antoine Van Bolle et datant de 1906 ; elle est située dans la zone de protection de la maison classée sise avenue Ducpétiaux, 47 (arch. Paul Hankar, 1895). Elle vise à rouvrir la porte de gauche existant en façade avant pour rétablir l'accès au rez-de-chaussée commercial, à fermer des terrasses en façade arrière et à étendre le logement du deuxième étage vers les combles.

La CRMS n'émet pas de remarque sur les interventions prévues car elles n'auraient pas d'impact sur le bien classé ni sur le bien propre. Par contre, elle remarque que les châssis des étages en façade avant sont en aluminium. Elle estime que les travaux prévus pourraient prendre en considération le remplacement de ces châssis par des châssis en bois en s'inspirant des châssis d'origine (tout en misant sur une meilleure performance énergétique), ce qui améliorerait la valeur patrimoniale du bien. La CRMS demande par ailleurs que les prescriptions urbanistiques soient strictement respectées. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

- 16. SAINT-GILLES (2.375)°** **Avenue Jean Volders, 66-66A (arch. R. PRINGIERS).**  
(zone de protection de l'église **Aménagement d'un logement supplémentaire au 5<sup>e</sup> étage et**  
Saint-Gilles \*\*\* / avant 1932) **construction d'une lucarne en façade avant.**  
**Demande de la Commune du 23/09, reçue le 01/10/15.**

La demande concerne un immeuble à appartement éclectique construit en 1908 par l'architecte Richard Pringiers. L'immeuble est compris dans la zone de protection de l'église Saint-Gilles. Il figure également à l'inventaire du patrimoine monumental de la Commune de Saint-Gilles.

La demande vise l'aménagement des combles (5<sup>e</sup> étage) en un logement deux chambres. En façade avant, on prévoit la construction d'un grand chien assis qui se développerait sur toute la largeur de la façade.

La CRMS ne s'oppose pas à l'aménagement du 5<sup>e</sup> étage en un logement, pour autant que ce logement réponde aux prescriptions du RRU et aux normes de logement. Par contre, elle ne souscrit pas à la lucarne telle que projetée. Celle-ci devrait au minimum répondre aux prescriptions du RRU (maximum 1/3 de la façade avant). Elle devrait également être réalisée dans des matériaux de qualité. Dans ce cadre, le placement de châssis en PVC devrait être proscrit. La CRMS constate, par ailleurs que les châssis de la façade avant ont aussi été remplacés par des châssis en PVC. Elle encourage le demandeur, lorsque ces châssis seront arrivés en fin de vie, de les remplacer par des châssis qualitatifs (modèles traditionnels en bois). S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

- 17. SAINT-GILLES (2.376)°** **Rue de Savoie, 60.**  
(zp de l'Hôtel communal\*\*\* / **Construction d'un auvent et agrandissement de la terrasse du 1<sup>er</sup>**  
avant 1932) **étage.**  
**Demande de la Commune du 23/09, reçue le 01/10/15.**

La demande concerne un immeuble qui fait partie d'un ensemble de deux maisons de style éclectique à façade polychrome (1906). L'immeuble est repris à l'Inventaire du patrimoine immobilier et est situé dans la zone de protection de l'Hôtel communal. La demande vise à construire un auvent au niveau du rez-de-chaussée en

façade arrière à l'endroit même d'un auvent qui a été démonté lors de la rénovation de 1996, comme l'atteste le permis de bâtir d'origine ainsi que des traces de cimentage sur le mur mitoyen. Elle vise également à agrandir la terrasse du premier étage de l'annexe arrière jusqu'au mur mitoyen.

La CRMS n'émet pas de remarque sur ces interventions car elles n'auront pas d'impact sur le bien classé ni sur le bien en question, pour autant que les prescriptions urbanistiques en vigueur soient strictement respectées.

S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

**18. WOLUWE-ST-PIERRE (2.168) Avenue de Tervueren, 227.**

(zone de protection

du jardin du Palais Stoclet\*\*\* /

zone tampon Unesco du palais Stoclet\*\*\*)

**Remplacement des boîtes aux lettres.**

**Demande de la Commune du 22/09, reçue le 23/09/15.**

La demande concerne un immeuble à appartements situé dans la zone tampon Unesco délimitée autour du Palais Stoclet, classé comme patrimoine mondial. Elle vise à remplacer les boîtes aux lettres situées dans le hall d'entrée commun de l'immeuble par un bloc de 15 boîtes aux lettres à front de l'avenue de Tervueren, dans la zone de recul. La CRMS n'émet pas de remarque particulière quant à cette intervention car celle-ci n'aurait pas d'impact sur le bien protégé. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

**19. BRUXELLES (2.2451)**

**BRUSSEL**

(zp de l'hôtel Wielemans et son  
jardin, sis rue Defacqz, 14\*\*\*)

**Avenue Louise, 149 – Generali Tower.**

**Placement de 7 enseignes dont 4 éclairées.**

**Demande de la Commission de concertation du 24/09, reçue le 28/09/15.**

L'Assemblée émet *des remarques*.

La demande porte sur la pose d'enseignes sur et autour de l'immeuble-tour Generali conçu en 1963-1965 par les architectes André et Jean Polak. L'immeuble est implanté à l'angle de l'avenue Louise et de la rue Defacqz et se trouve dans la zone de protection de l'hôtel Wielemans qui le jouxte. L'immeuble est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région bruxelloise. La parcelle est inscrite en ZICHEE au PRAS.

Le projet d'enseignes est étroitement lié à la demande de permis portant sur le projet d'illumination, également traitée par la CRMS en sa séance du 14 octobre. Il vise l'enlèvement des 2 enseignes existantes de l'étage technique et la pose des 7 enseignes suivantes :

- 2 enseignes parallèles « Generali Towers » placées sur les contremarches de l'esplanade,

- 1 enseigne parallèle « Generali » fixée sur l'auvent,

- 2 enseignes « Generali » et 2 logos éclairés placés à hauteur de l'étage technique.

Le projet n'appelle pas de remarques particulières sur le plan patrimonial. Les dispositifs prévus dans les registres du bas de l'immeuble ayant un caractère relativement discret, leur présence n'aura pas d'impact direct sur l'hôtel Wielemans classé et modifiera peu son contexte.

*La Commission rend dès lors un avis favorable sur la demande à condition de veiller au respect strict du Titre VI du RRU en matière de publicités et enseignes en zone restreinte, d'application aux zones de protection conformément à l'art. 3 §6 (les marches de l'esplanade sont-elles assimilées aux façades ? Le RRU est-il d'application sur les enseignes que l'on y envisage ? L'article 38, §1 du RRU qui autorise les enseignes en toiture des immeubles à condition que les activités signalées occupent au moins la moitié du bâtiment est-il respecté ?).*

**20. BRUSSEL (2.2470)°**

(vvz van het Egmontpaleis\*\*\*)

**Waterloolaan 57.**

**Wijziging van de voorgevel en toegangsdeur op het gelijkvloers.**

**Aanvraag van de Overlegcommissie van 31/08, ontvangen op 28/09/15.**

De aanvraag betreft de aanpassing van de winkelpui van een neoklassiek pand dat is gelegen in de vrijwaringszone van het Egmontpaleis en opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

De geplande werken zijn : de vervanging van de bestaande houten omlijsting door een volhouten omlijsting in donkere eik, het schilderen van het bestaande houten schrijnwerk in het zwart en de vervanging van de glazen inkomdeur met deurgreep. De hardstenen plint en inkomtrap alsook de bestaande gebombeerde glazen winkelpui blijven behouden.

De KCML bracht op 25/03/2015 reeds een principeadvies uit over het ontwerp, gericht aan de aanvrager. In dat advies raadde ze aan een gevelvlak te creëren tussen de bovenkant van de winkelpui en de onderkant van het balkon van de eerste verdieping met dezelfde uitvoering als de verdiepingen (bepleistering). Het ontwerp dat ingediend werd voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning beantwoordt aan deze aanbeveling.

De KCML formuleert bijgevolg geen andere opmerkingen meer over het ontwerp. Indien nodig zal de DML

bijkomende bemerkingen formuleren tijdens de Overlegcommissie. Wanneer deze weerhouden worden in het advies van de Overlegcommissie komt het de Stad Brussel toe hier verder gevolg aan te geven bij de aflevering van de vergunning

- 21. BRUXELLES (2.2517)°** **Bd d'Ypres, 31-33 / angle bd de Dixmude 41 (arch. A et H. VANDAELE).**  
(zp des Halles America\*\*\* et des **Remplacement des vitrines commerciales.**  
Producteurs\*\*\* et de l'anc. **Demande de la Commission de concertation du 02/10, reçue le 09/10/15.**  
Manufacture Charlet\*\*\* / avant 1932)

La demande concerne un immeuble d'angle à appartements construit sur les plans des architectes A. et H. Vandaele de 1924. Le bien est repris à l'Inventaire du Patrimoine monumental et est situé dans les zones de protection des Halles América, des Halles des Producteurs et l'ancienne manufacture Charlet. Le rez-de-chaussée est en pierre, presque totalement occupé par les devantures commerciales des « Halles Mottes » et par une entrée particulière cintrée au centre de chaque façade. La demande vise à réaménager le horeca du rez-de-chaussée commercial mais sans modifier le volume, mais surtout à remplacer toutes les devantures par des châssis de petite section en bois Meranti avec de grandes surfaces vitrées sans impostes et sans soubassements. Les documents joints au dossier ne permettent malheureusement pas d'identifier si les châssis actuels sont d'origine ou non. Avant de se prononcer sur le principe d'une facture plus contemporaine des devantures, la CRMS demande d'abord de mieux étudier et d'identifier les châssis actuels avant de proposer une alternative qui intègre un soubassement et une imposte. Le cas échéant, la DMS proposera en Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi à donner à ces conditions.