

VILLE DE BRUXELLES  
Urbanisme – Plans et autorisations  
Monsieur G. Michiels, Directeur  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 BRUXELLES

V/Réf : 19S/11  
N/Réf. : GM/BXL-2.1941/s.503  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Saint-Jean, 45-47-49. Réaffectation en commerces et logements.  
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS  
*Dossier traité par M. A. Duchatel.*

En réponse à votre lettre du 10 juin 2011, reçue le 14 juin, nous avons l'honneur de vous communiquer *l'avis favorable sous réserve* par notre Assemblée en sa séance du 22 juin 2011, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur la réaffectation de trois maisons néoclassiques en 2 commerces au rez-de-chaussée et 8 logements aux étages. Pour mémoire, la CRMS avait déjà examiné un projet de réaffectation de ces 3 maisons en 2007 (avis du 11/02/2007). Dans cet avis, elle avait donné des indications précises pour remettre en valeur ce bel ensemble. Le présent projet, qui est fort différent du projet précédent, prévoit un programme plus léger (8 au lieu de 11 logements), ce qui permet de prendre en compte un certain nombre des remarques que la CRMS avait formulées. Le projet a donc subi une évolution positive. La Commission demande toutefois d'y apporter encore quelques améliorations et effectue les remarques suivantes sur les principales interventions du projet.

Façades et toitures :

- La construction d'une nouvelle toiture à versants sur le n°45 (actuellement pourvu d'une toiture plate).

La Commission approuve cette intervention qui permet de retrouver la typologie d'origine de la toiture et qui respecte les gabarits des toitures des maisons voisines. **Elle demande toutefois de revoir les proportions des lucarnes qui sont prévues dans le versant avant de la nouvelle toiture.** Dans le projet actuel, ces éléments sont trop grands par rapport à la volumétrie de la toiture et aux dimensions des baies des étages inférieures. **Leurs dimensions doivent être revues en respectant la hiérarchie des baies et selon une typologie de lucarnes traditionnelles** (on pourrait prendre comme exemple celles qui existent dans la toiture du n° 45).

- Le remplacement de la grande baie existante au 1<sup>e</sup> étage de la façade avant du n° 47 par 3 baies situées dans l'alignement des baies des étages supérieures est positif.

La CRMS se réjouit de cette démarche qu'elle avait préconisée dans son avis antérieur. Les proportions de ces nouvelles baies devraient toutefois être améliorées : dans la mesure du possible, **leur hauteur devrait être alignée sur celle des baies du 1<sup>e</sup> étage du n°45, ce qui donnerait une plus grande cohérence à l'ensemble.**

- Bien que le dossier soit peu explicite sur ce point, le rapport technique de la Ville mentionne que l'ensemble des châssis existants serait remplacé par de nouveaux châssis (en bois peints en blanc). La CRMS attire l'attention sur la grande qualité des châssis existants, notamment ceux des étages des n°s 45 et 49. **Elle demande de conserver et de restaurer ces châssis dans les règles de l'art car leur remplacement constituerait une grande perte sur le plan patrimonial.** Leur performance pourrait éventuellement être augmentée en améliorant leur étanchéité et en y intégrant un vitrage plus isolant. **Les ferronneries existantes (petits garde-corps finement travaillés) doivent également être conservées.**
- L'enduit des façades devrait être soigneusement restaurés et réparés en utilisant des produits compatibles avec les enduits existants (enduit traditionnel à la chaux ?) et peints avec des peintures minérales respirantes de teinte claire (blanc – blanc cassé).

#### Intérieur :

L'accès à tous les logements se ferait via la porte d'entrée existante et le couloir de la maison située au n°45. Cette entrée distribuerait à la fois la cage d'escalier existante du n°45 et celle du n°49. Selon les plans, les cages d'escaliers seraient donc conservées, ce qui correspond à la demande antérieure de la CRMS. La cage d'escalier du n° 49 disparaîtrait, ce à quoi la CRMS ne s'oppose pas car elle avait déjà souscrit à cette intervention. **Les deux cages d'escalier à maintenir doivent être soigneusement restaurées.** Pour ce qui concerne celle du n°45, la Commission constate que l'escalier serait toutefois fortement cloisonné, notamment pour séparer les deux duplex aménagés aux étages du n°45. La Commission ne s'oppose pas à ce principe, pour autant que **ces travaux soient réversibles et permettent la bonne conservation de l'escalier (y compris les parties cachées par le nouveau cloisonnement).** Elle demande également de **fermer le couloir d'entrée du n°45 à l'arrière** pour éviter que ce passage ainsi que l'escalier ne soient mis dans des conditions extérieures. **Les finitions et décorations de l'entrée et du couloir du n°45 (dallage, plafond moulurés, menuiseries, etc.) doivent être préservées et restaurées.**

- L'aménagement des appartements est assez respectueux de l'organisation spatiale des trois maisons et du parcellaire d'origine. Si la CRMS en approuve les grandes lignes, elle attire toutefois l'attention sur la présence dans certaines pièces de finitions intérieures d'origine présentant un grand intérêt sur le plan patrimonial (notamment dans le n°45). **Ces éléments devraient être soigneusement conservés et restaurés (manteaux de cheminées, plafonds moulurés, menuiseries, etc.).**

- Au n°47, la parcelle serait entièrement construite pour l'aménagement d'un local vélos. La CRMS n'encourage pas ce principe et recommande la préservation d'une petite cour ou jardin, ce qui serait plus valorisant pour les logements.

Veillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire- adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Sibylle Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : MM. Fr. Timmermans