

COMMUNE DE SAINT-GILLES
M. Th. VAN CAMPENHOUT
Echevin de l'Urbanisme
c/o Service de l'Urbanisme
Place M. Van Meenen, 39
1060 BRUXELLES

V/Réf : PU 21402
N/Réf. : AVL/ah/SGL-2.339/s.560
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur, Madame,

Objet : SAINT-GILLES. Rue Jourdan, 199-201. Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation de deux maisons mitoyennes, y compris la modification des volumes, la transformation des façades et le placement d'enseignes.
Dossier traité par M. A. Lopez Vazquez

Suite à votre courrier du 25 septembre 2014 sous référence, réceptionné le 1^{er} octobre, nous vous communiquons **les remarques et les observations** formulées par la CRMS en sa séance du 22 octobre 2014, concernant l'objet susmentionné.

La présente demande a été portée à l'ordre du jour de la Commission de concertation du 21 octobre dernier. La CRMS n'a donc pas été en mesure d'adresser son avis à la Commune avant cette date. La CRMS rappelle qu'elle dispose d'un délai de 30 jours pour répondre aux demandes d'avis. Elle prie la Commune de veiller à lui envoyer les demandes à temps et de lui permettre de respecter les délais légaux en vigueur.

La demande concerne deux maisons néoclassiques réalisées en 1845. Elles sont comprises dans la zone de protection de l'église Saint-Gilles et se situent à proximité de la salle de fêtes Aegidium, monuments classés. Les maisons comptent trois niveaux (le n° 201 a déjà été surélevée), et sont accolées contre un immeuble d'angle plus élevé réalisé en 1905.

Elles appartiennent à un front bâti formé par une dizaine de constructions similaires, conçues en 1845 pour le même propriétaire suite à l'ouverture de la rue Jourdan en 1840. Malgré leur caractère plutôt modeste (originellement deux travées et deux étages), cette série de maisons revêt un intérêt intrinsèque et témoigne du développement urbanistique de la Commune au début du XIX^e siècle. Pour cette raison, **la Commission demande à la Commune d'être particulièrement attentive à préserver le bâti néoclassique situé aux abords de l'église classée et à garder la cohérence architecturale du front bâti en question.** Le projet actuel n'y répond pas.

Le présent projet porte sur, au n° 201 :

- × le surhaussement d'un niveau et le remplacement de la toiture plate par une toiture à versants ; à l'origine, les maisons situées aux nos 197, 199 et 201 étaient identiques ; le n° 201 a déjà été surhaussé en remplaçant la toiture existante par un toit plat ;
- × l'agrandissement des baies du 2^e étage en façade avant,
- × la modification de la façade arrière,

- × la couverture de la cour arrière, l'extension de l'espace commercial du rez-de-chaussée et la création dans la partie arrière d'un passage vers le n° 199 en vue de l'extension éventuelle de l'horéca qui y est installé,
 - × l'installation de plafonds RF et la condamnation de certaines baies intérieures du rez-de-chaussée par des cloisons RF pour compartimenter la maison,
- et au n° 199 :
- × la régularisation de l'affectation en horéca du rez-de-chaussée ainsi que du réaménagement du logement situé aux étages,
 - × l'adaptation du conduit de hotte situé en façade arrière.

Les transformations intérieures et en façades arrière des deux maisons n'ont pas d'incidences sur le patrimoine classé situé à proximité directe et ne modifieront pas leur contexte. Ces interventions relèvent plus d'un examen urbanistique que patrimonial.

Pour ce qui concerne les interventions en façade avant, le surhaussement du n° 201 n'appelle pas de remarques particulières. Toutefois, la transformation de sa façade avant devrait respecter les règles de composition néoclassiques pour préserver la valeur d'ensemble du front bâti concerné, ce qui n'est pas le cas du projet actuel. Du point de vue patrimonial, le projet ne peut donc être approuvé sous sa forme actuelle.

Concrètement, la CRMS préconise d'améliorer le projet de la façade avant du n° 201 sur les points suivants :

- réduire la hauteur des nouvelles baies prévues au 2^e étage qui doit rester inférieure à celle du premier étage. Par conséquent, ne pas surélever autant la partie supérieure de la façade. En effet, selon les plans, les baies du second étage seraient plus élevées que celles du 1^{er} étage. Cette composition inverserait de fait la hiérarchie de la façade néoclassique (les façades néoclassiques étant caractérisées par des fenêtres de hauteur décroissante). Le résultat de cette intervention - faisant suite au premier surhaussement, dont le résultat était déjà peu heureux - serait donc peu valorisant pour l'aspect de la maison et pour la valeur d'ensemble du front bâti, ce qui est à éviter ;
- revêtir la façade d'un enduit de ton clair et non de briques foncées ; la couleur foncée du parement de briquettes de la façade du n° 199 constitue une exception dans le front bâti et ne doit pas être pris comme référence ; ce revêtement devrait à moyen terme également être remplacé par un enduit clair ;
- opter pour des châssis de fenêtres en bois, peint dans un ton clair, et non pour les profils métalliques de couleur anthracite tel que proposé,
- dans la mesure du possible, les châssis en PVC présents en façade du n° 199 devraient également être remplacés par du bois à moyen terme ;
- prévoir des fenêtres à division traditionnelle avec imposte, conformément aux façades des maisons voisines,
- pour ce qui concerne la pose des enseignes, respecter de manière stricte des dispositions du RRU.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. B.D.U. - D.M.S. : Mme M. Kreutz
B.D.U. - D.U. : M. Fr. Timmermans / Fl. Vanderbecq