

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
*Monsieur G. MICHIELS, Directeur*  
Centre Administratif  
Boulevard Anspach, 6  
**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf : S344/2014  
N/Réf. : GM/BXL-2.2456/s.565\_Saint-Jean 35  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 9 février 2015.

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES.Rue Saint-Jean, 35. Transformation et aménagement de 3 logements et d'1 commerce. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Dossier traité par : Mme M. Desreumaux)

En réponse à votre lettre du 12/01/2015, en référence, reçue le 26/01/2015, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 04/02/2015.

La demande porte sur une maison néoclassique datant de 1847 qui est située dans la zone de protection de la galerie Bortier. Elle consiste en la rénovation de la maison pour y aménager quatre logements, dont un duplex aux étages supérieurs, ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial. Actuellement, la maison comporte trois logements ainsi qu'un commerce se développant au rez-de-chaussée et au 1<sup>e</sup> étage. L'entièreté de la parcelle est déjà construite ; cette situation serait confirmée par le présent projet.

Les principales transformations prévues sont :

- Le remplacement de la toiture par une nouvelle toiture légèrement plus haute que celle qui existe. A l'arrière, cette toiture comprendra une grande lucarne permettant d'intégrer une mezzanine dans les combles ;
- L'ajout de terrasses en façade arrière ;
- Le réaménagement intérieur (en conservant la cage d'escalier existante datant des années 1960).

De manière générale, il est regrettable que la parcelle soit déjà entièrement construite et que cette situation soit confirmée et même accentuée par le présent projet en ajoutant des terrasses en façade arrière. Une telle densité du bâti est peu favorable à l'habitabilité et à la qualité des logements qui seraient aménagés dans la maison.

Pour ce qui concerne le réaménagement intérieur de la maison, la CRMS ne formule pas de remarques particulières. Le projet permettrait, en effet, d'améliorer la qualité des logements et de limiter le commerce au rez-de-chaussée, ce qui est positif.

Par contre, la CRMS s'oppose au remplacement de l'entièreté de la toiture existante par une nouvelle toiture légèrement surélevée par rapport à celle qui existe. **La Commission demande de conserver au minimum le versant avant de la toiture existante.** A partir du faite, une inclinaison du versant

arrière supérieur à l'horizontale (tout en ne prolongeant pas le versant avant) pourrait être admise de manière à pouvoir intégrer dans la partie arrière une lucarne dont la hauteur permettrait l'aménagement d'une mezzanine (telle que prévue dans le projet actuel).

En ce qui concerne la façade avant, celle-ci a malheureusement été entièrement décapée, ce qui est incongru tant au niveau architectural et esthétique (façade néoclassique enduite à l'origine) que sur le plan de la bonne conservation de la façade (maçonnerie en briques peu cuites, déjà fragilisée et non protégée). **Dès lors, la CRMS insiste pour que cette façade soit réendue dans les règles de l'art (avec un enduit traditionnel à la chaux) durant la présente campagne de rénovation.**

Enfin, **la CRMS ne souscrit pas au maintien des châssis existants qui ont été placés sans autorisation préalable.** Il s'agit, en effet, de modèles peu adéquats qui ne correspondent pas à la typologie des châssis traditionnels d'une façade néoclassique. La Commission demande, dès lors, de remplacer ces châssis, au moins pour ce qui concerne la façade avant, par des **nouveaux modèles en bois (essence de qualité) qui reprennent les divisions traditionnelles des châssis d'origine (deux ouvrants sous une imposte fixe) et qui présentent des profils fins et élégants.** **Si les allèges sont trop basses, on placera un garde-corps discret sous forme d'une simple barre métallique en façade devant les baies.**

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à :

- B.D.U. – D.M.S. : Mme S. Valcke ;
- B.D.U. – D.U. : Mme B. Annegarn ;
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail) ;
- M. Th. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation (par mail).