

Commune de Saint-Gilles  
Service de l'Urbanisme  
**Madame Catherine Morenville**  
Échevine de l'Urbanisme  
Place Van Meenen, 39  
B - 1060 BRUXELLES

Bruxelles, le 29/08/2024

N/Réf. : SGL20422\_729\_PU SAINT-GILLES. Chée de Waterloo, 21-23  
Gest. : TS (= ZP de la maison classée située 10 rue Vanderschrick)  
V/Réf. : PU2024-63 PERMIS D'URBANISME : Diviser une maison unifamiliale en 4 logements,  
Corr: Ducarme Chloé modifier les aménagements intérieurs avec travaux structurels et la façade,  
NOVA : 13/XFD/1938099 rehausser le volume et réaliser une extension et aménager une terrasse et  
des balcons  
Demande de la Commune du 08/08/2024

### Avis de la CRMS

Madame l'Échevine,

En réponse à votre courrier du 08/08/2024, nous vous communiquons *l'avis* émis par la CRMS en sa séance du 21/08/2024, concernant la demande sous rubrique.

#### ■ CONTEXTE PATRIMONIAL

La demande concerne deux maisons néoclassiques jumelées de type R+2+combles, caractéristiques du bâti ancien bordant la chaussée de Waterloo. Elles se situent dans la *zone de protection de la maison classée sise au 10, rue Vanderschrick, ainsi qu'en ZICHEE*. Les deux biens ont connu une série de transformations au *xx<sup>e</sup>* siècle : parement des façades en briques, réaménagement et jonction des espaces intérieurs, adjonction de devantures commerciales, remplacement des châssis en bois par des châssis en PVC.



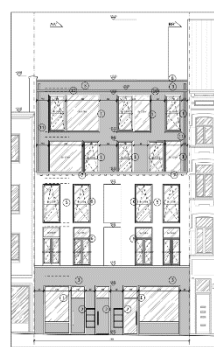
Contexte patrimonial  
(© BruGIS)



Situation existante  
(© Google Streetview)



Situation projetée  
(documents extraits du dossier de demande)



#### ■ OBJET DE LA DEMANDE

La demande actuelle vise à rénover lourdement les deux immeubles afin d'y aménager quatre appartements de deux chambres, un local commercial et un espace de bureau. Il est prévu de rehausser de deux niveaux les bâtiments, de démolir l'ancien noyau de circulation et de créer une

nouvelle circulation en façade arrière. Le projet prévoit de requalifier les devantures, de maintenir le parement de briques existant, et de remplacer les châssis par des nouveaux modèles en aluminium.

▪ **AVIS DE LA CRMS**

Si les transformations projetées n'ont pas d'impact négatif immédiat sur les vues vers et depuis le bien classé, le contexte urbain global de ce bien ainsi que la situation de ces deux maisons néoclassiques en ZICHEE impliquent **d'également prendre en considération la bonne intégration du projet à l'échelle du paysage urbain et des enfilades** de ce tronçon de la chaussée de Waterloo, entre la porte de Hal et le parvis de Saint-Gilles.

❖ **Gabarit de la rehausse :**

La CRMS marque son accord sur le principe de la rehausse de ces bâtiments situés dans une dent creuse, mais la **hauteur de celle-ci ne peut dépasser la corniche** de l'immeuble mitoyen au n°19.

❖ **Traitement du bâti ancien :**

**Le parti de la conservation des bâtiments anciens est positif**, en particulier de la travée aveugle, qui marque la délimitation ancienne du parcellaire, ainsi que de la corniche. L'élargissement projeté des baies du deuxième niveau altérerait cependant la composition néoclassique de la façade, en rompant avec le principe de dégressivité. La CRMS demande de **maintenir le rapport de proportion des baies existantes**. Du point de vue du parement, elle demande **d'uniformiser la teinte** des trois niveaux existants.

❖ **Expression architecturale de la rehausse :**

La Commission souscrit au principe du langage contemporain pour la rehausse. Pour garantir sa bonne intégration, celle-ci devrait cependant **davantage dialoguer les caractéristiques néoclassiques** du bien. Il convient de **revoir la composition des baies** afin de préserver la symétrie de la façade à rue, de réduire substantiellement leur format en façade avant et **d'opter pour une teinte de parement claire** afin d'éviter que la rehausse ne « prenne le pas » sur le bâti ancien.

La CRMS s'interroge en outre sur la densification de l'intérieur d'îlot, résultant notamment de la circulation verticale aveugle implantée en façade arrière. Cet aspect du projet relève cependant d'un examen urbanistique plutôt que patrimonial.

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



G. MEYFROOTS

Secrétaire adjointe



S. VAN ACKER

Président

c.c.: [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [protection@urban.brussels](mailto:protection@urban.brussels) ; [lleirens@urban.brussels](mailto:lleirens@urban.brussels) ; [urbanisme.1060@stgilles.brussels](mailto:urbanisme.1060@stgilles.brussels) ; [cducarme@stgilles.brussels](mailto:cducarme@stgilles.brussels)