

**Commune de SAINT-GILLES**  
**Service de l'Urbanisme**  
Place Maurice Van Meenen, 39

**B – 1060 BRUXELLES**

Bruxelles, le

V/Réf : 8000/2006-120 (corr. M. Ophalvens)  
N/Réf : AVL/KD/SGL-2.205/s.397  
Annexes : 5 plans

Messieurs,

Objet : SAINT-GILLES. Rue de la Source, 69.  
Transformation d'une maison unifamiliale en quatre logements.

En réponse à votre lettre du 22 août 2006, en référence, reçue le 23 août, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 6 septembre 2006, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les remarques suivantes.

L'immeuble est une maison unifamiliale d'inspiration néo-classique, datant de 1873 et couverte de briquettes rouges. Il est mitoyen à l'atelier classé du peintre André Hennebicq (sis rue de Lausanne, 1-3). Il est également situé à proximité immédiate de la zone de protection de l'école classée J.J. Michel (sis rue de Bordeaux, 14-18).

Sa localisation, en contrebas de la place Loix, le situe visuellement à un endroit stratégique.

#### Programme

Le projet prévoit la division de la maison en quatre appartements. Ce programme entraînerait l'installation de chambres et de sanitaires dans les caves. Le troisième étage et le grenier actuels seraient réaménagés en duplex.

La CRMS estime que ce programme est trop chargé et inadéquat dans une telle habitation. Elle suggère de réduire le nombre d'appartements prévus.

Elle demande également à la Commune de rester attentive à la qualité des conditions d'habitabilité (notamment la hauteur sous plafond, etc.).

#### Façades

L'occupation des combles par un duplex entraînerait la suppression des tabatières et leur remplacement par une double série de velux (trois et deux) dans le versant avant et trois velux en façade arrière.

Vu l'emplacement stratégique de cet immeuble, la CRMS demande de réduire le nombre de velux à une seule rangée, et de les rapprocher de la corniche afin d'en limiter l'impact visuel vers et depuis les deux édifices classés.

En façade arrière, la CRMS estime que l'installation de nouvelles terrasses (dont celle du premier étage disposée en escalier!) est une intervention trop lourde eu égard à la typologie de la maison. De manière générale, la Commission n'encourage pas l'aménagement de plate-formes qui servent de toitures à des corps annexes car ces dispositifs sont à l'origine de problèmes de mitoyenneté. Elle déconseille ce type d'interventions et demande de respecter la lisibilité et la hiérarchie des volumes à proximité directe de l'atelier Hennebicq classé.

Par conséquent, la CRMS demande de se limiter au seul balcon existant.

#### Châssis

La CRMS préconise le maintien -et la restauration si nécessaire- des châssis existants en bois plutôt que leur remplacement systématique par des nouveaux châssis en PVC.

A toutes fins utiles, elle signale qu'elle déconseille le double vitrage dans des bâtiments anciens, tant pour des raisons esthétiques que d'hygiène du bâti (problèmes de condensation). A cet égard, elle renvoie au fascicule édité par la Région et intitulé : *Le châssis de fenêtre en bois. Concilier patrimoine et confort*, in Coll. *L'Art dans la rue*, Bruxelles, 2005.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. DEGRYSE  
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme M. Kreutz).