

Ville de Bruxelles  
Département Urbanisme  
Plans et Autorisation  
**A l'att. de D. Van Asbroeck**  
Centre administratif  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

N/Réf. : gm/bxl2.1941/s.406  
V/Réf : 40S/06  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Saint-Jean, 45-49. Transformation de 3 maisons néoclassiques.

En réponse à votre lettre du 22 décembre 2006, réceptionnée le 11 janvier 2007, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 février 2007, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

La demande porte sur la rénovation lourde de trois maisons néoclassiques afin de les réaffecter à un espace commercial (le rez-de-chaussée des n°s 47 et 49) et 11 logements (6 logements dans les n°s 47-49 et 5 dans le n° 45). Les trois maisons concernées font partie d'un ensemble néoclassique qui caractérise le côté impair de la rue Saint-Jean et qui a été construit dans la continuité de la place Saint-Jean, au milieu du XIXe siècle. Elles sont, en outre, situées dans la zone de protection de la Galerie Bortier et dans la zone tampon délimitée autour de la Grand-Place dans le cadre de son inscription sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

Lors d'une visite sur place, effectuée le 01/02/2007, la Commission s'est rendu compte de l'intérêt patrimonial et de l'état de conservation des maisons, ainsi que de l'impact qu'aurait le projet sur le bâti existant. Il a été constaté que les maisons sont dans un état de délabrement avancé et que, ces dernières années, des travaux importants ont été réalisés sans autorisation préalable et sans aucun respect pour le patrimoine. Ainsi, le revêtement de toiture du n° 49 a disparu, la plupart des cheminées ont été détruites (y compris le corps de cheminées sur toute leur hauteur) et les enduits et plafonds moulurés ont été arrachés. Les quelques éléments conservés (fragments de plafonds moulurés, menuiseries, cages d'escaliers, cheminée en marbre, etc.) témoignent néanmoins de la qualité que présentaient ces maisons néoclassiques à l'origine. Celles-ci ont, par contre, conservé l'essentiel de leur disposition et de leur organisation spatiale originelles.

De manière générale, la Commission s'est prononcée comme suit sur le projet.

La CRMS n'encourage pas l'unification de maisons individuelles pour créer des appartements traversant les mitoyens. Elle estime que le parcellaire et les mitoyens sont des caractéristiques intrinsèques du tissu urbain en centre-ville et qu'ils devraient être respectés au maximum. Le parcellaire étroit et le bâti traditionnel composé de maisons unifamiliales entre mitoyen (avec ou sans commerce au rez-de-chaussée) garantissent une utilisation flexible des lieux sur le long

terme, et cela sans transformations importantes. La conservation de ces caractéristiques s'inscrit, dès lors, parfaitement dans un objectif de développement durable et présente plusieurs atouts (réutilisation du bâti existant, peu de travaux de rénovation lourde, limitation des nuisances liées au chantier).

La CRMS déplore, en outre, la surexploitation de maisons unifamiliales par leur lotissement en petites unités de logements. Cette pratique est, en général, peu favorable à la bonne conservation du bâti ancien et à la qualité des nouveaux logements. **La Commission plaide, dès lors, pour une révision du programme du présent projet à la baisse, en particulier pour ce qui concerne le n°45 qu'il y a lieu de réaménager en maison unifamiliale (avec commerce au rez-de-chaussée)** (cf.infra).

De manière plus précise, la Commission formule les réserves suivantes sur le projet sous rubrique :

#### **Situation existante**

Dans le dossier transmis à la CRMS, **les relevés de la situation existante** manquent (représentée fragmentairement sur les plans du projet). Ces documents sont indispensables dans une demande de permis d'urbanisme et **doivent, dès lors, être fournis** car ils sont essentiels pour évaluer de manière précise les interventions sur le bâti existant. La CRMS demande à la Ville d'être vigilante sur ce point.

#### **Cages d'escalier**

La Commission n'est pas favorable à la suppression de cages d'escalier, en particulier si celles-ci sont d'origine ou correspondent à la typologie ancienne. Or, le projet prévoit la démolition de deux cages d'escalier existantes (celles des n°s 49 et 45), avec la construction d'un nouvel escalier dans le n° 45. La cage d'escalier du n° 47 est conservée et distribuerait les n°s 47 et 49. L'escalier du n° 49 n'est plus d'origine, au moins pour ce qui concerne la main-courante et les balustres qui ont été remplacés ultérieurement. Il se situe vraisemblablement à son emplacement d'origine. Vu son moindre intérêt et considérant que le mitoyen entre les n°s 47 et 49 a déjà été percé à plusieurs endroits, la CRMS ne s'oppose pas à la suppression de cette cage d'escalier **à condition de restaurer et de mettre en valeur celle du n° 47 qui présente un intérêt patrimonial certain. Par contre, la Commission s'oppose fermement à la démolition de la cage d'escalier du n° 45 qui est d'origine et qui présente un intérêt évident. Vu son implantation (entre la pièce arrière et la pièce à rue), la conservation de l'escalier existant doit aller de pair avec une révision du programme, à savoir l'aménagement du n°45 en maison unifamiliale. La CRMS plaide également pour la conservation de l'espace commercial dans la pièce à rue du rez-de-chaussée.** Celle-ci ne devrait donc pas être transformée en pièce de vie tel que le propose le projet, car une fonction commerciale contribuera davantage à l'animation de la rue Saint-Jean et constituera une meilleure interface avec l'espace public. Par ailleurs, la vitrine présente un intérêt.

#### **Structure**

**La Commission demande de conserver les murs et planchers encore en place et de limiter au maximum la création de nouvelles baies.** A cette fin, il y a lieu de réutiliser les baies qui ont déjà été créées entre les n°s 47 et 49 (actuellement murées pour partie). Les nouvelles cloisons devraient être de type léger et s'inscrire dans la logique de l'organisation spatiale existante. Enfin, la CRMS conseille la reconstruction des corps de cheminées qui ont été rasées, car ces éléments jouent un rôle dans la stabilité des mitoyens, ainsi que dans la ventilation

naturelle des maisons. Ils permettent également d'y intégrer les nouvelles conduites de manière à ne pas porter atteinte à la structure existante. Là où ces éléments ont été préservés (n°45), ils doivent évidemment être conservés (y compris les manteaux de cheminées).

### **Finition intérieure**

***La CRMS demande de conserver et de restaurer les plafonds moulurés toujours en place. En outre, elle préconise de réenduire les murs décapés avec un enduit traditionnel à la chaux, ce qui offre de meilleures garanties pour une conservation durable des anciennes maçonneries. Les revêtements de sol d'origine préservés, tel que le dallage situé dans le hall d'entrée du n°45 et les planchers doivent également être conservés et restaurés.***

### **Façades et toitures**

- La reconstruction selon l'ancien gabarit de la toiture du n°47, actuellement couvert d'une toiture plate, est positive. La Commission ne peut toutefois souscrire à l'ajout d'un grand chien assis dans cette nouvelle toiture, ainsi que dans la toiture existante du n° 45. Elle préconise l'ajout de lucarnes traditionnelles de dimensions réduites ou de simples fenêtres qui s'inscrivent dans le plan de la toiture.

- ***La Commission demande de ne pas remplacer de manière systématique tous les châssis existants.*** Elle a pu constater que les façades des n°s 45 et 49 ont conservé bon nombre de châssis d'origine, y compris leur quincaillerie. Ceux-ci présentent un grand intérêt patrimonial et leur état permet de les conserver et de les restaurer. Il en va de même pour certains châssis des façades arrière, ainsi que pour les garde-corps décoratifs qui ornent les baies du n° 45.

- ***Pour ce qui concerne les façades arrières, la Commission demande d'être plus respectueux des baies existantes*** (y compris des châssis d'origine conservés) et de modifier le moins possible leurs dimensions et leur typologie. Elle s'interroge, par ailleurs, sur la pertinence d'ajouter systématiquement des terrasses en façade arrière, car ces éléments encombrant fortement l'intérieur d'îlot qui est déjà très dense. Elle demande de supprimer ces ajouts.

- Enfin, la Commission ***encourage le maître de l'ouvrage à rétablir le rythme des baies d'origine de la façade avant du n° 47 au 1<sup>e</sup> étage*** qui ont été transformées en une grande baie rectangulaire. Cette intervention contribuera de manière importante à la cohérence de cet ensemble néoclassique et à la revalorisation de la rue.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE  
Président