

Ville de Bruxelles  
M. D. DE SAEGER  
Département Urbanisme  
Plans et autorisations  
Boulevard Anspach, 6  
1000 Bruxelles

V/Réf. : 31S/07  
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2002/s432  
Annexe : 1 dossier comprenant 8 plans

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Saint-Jean, 27-33. Demande de permis d'urbanisme pour la transformation en 6 unités de logements avec rez-de-chaussée commercial. Demande d'avis de la Commission de Concertation.  
*Dossier traité par K. Tieberhien.*

En réponse à votre courrier du 8 octobre 2007 sous référence, réceptionné le 9 octobre dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 17 octobre 2007 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis les **remarques** suivantes.

La demande porte sur la rénovation lourde de deux immeubles néoclassiques en six logements (4 logements dans les n°s 33-31 et 2 dans les n° 29-27) avec deux espaces commerciaux au rez-de-chaussée. Les immeubles concernés 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. Ils sont, en outre, situés dans la zone de protection de la Galerie Bortier qui jouxte les maisons, ce qui explique la forme irrégulière du parcellaire.

La Commission apprécie la création de logements de qualité dans ce quartier. Cependant, elle ne peut accepter qu'ils se réalisent au détriment des qualités patrimoniales des immeubles, ce qui est le cas dans le projet actuel. **La Commission demande donc de réduire l'impact du projet sur les façades à rue ainsi que sur les toitures. Afin de conserver l'autonomie des deux immeubles et pour réduire les démolitions importantes prévues à l'intérieur du n° 33-31, la Commission recommande de revoir le présent programme à la baisse.**

En ce qui concerne les façades avant, le projet prévoit de remplacer les menuiseries par des châssis de fenêtre en bois à l'identique munis de double vitrage clair. De manière générale, la Commission demande de privilégier la restauration des châssis anciens. Si le remplacement des châssis est réellement indispensable, les profils anciens devront être soigneusement respectés. La combinaison avec des ouvertures oscillo-battantes ne cadre pas avec une mise en œuvre traditionnelle. La Commission demande de s'en tenir à un système d'ouverture simplement battant. Elle attire également l'attention sur les problèmes d'hygiène du bâti (condensation intérieure sur les murs de façade, manque de ventilation naturelle) que pourrait entraîner la pose du double vitrage dans le bâti ancien. Elle recommande de conserver le simple vitrage ou

d'éventuellement placer du vitrage feuilleté, plus performant sur le plan acoustique – sauf si le calcul précis du K démontre l'inverse.

Au rez-de-chaussée, la Commission demande d'éviter le caractère trop ouvert des devantures commerciales. Pour asseoir les façades des étages sur une architecture constituée de pleins et de vides, les vitrines devront être munies d'allèges plus prononcées. Pour distinguer les accès aux logements des entrées des commerces, ceux-ci devraient être munis de portes pleines éventuellement avec une imposte vitrée, conformément aux modèles de l'époque.

Enfin, pour conserver la typologie des toitures en pente, y compris à l'arrière des immeubles, le projet devrait renoncer aux lucarnes en toiture avant ainsi qu'à la terrasse aménagée en toiture du n° 29-27, dans une partie de la toiture encaissée. Ces adaptations supposent la réduction du programme comme décrit ci-après.

Le remplacement des planchers et l'insertion de niveaux supplémentaires pour créer des logements duplex entraîne la démolition des planchers du 1<sup>er</sup> et du 3<sup>e</sup> étages ainsi que la partie arrière du 2<sup>e</sup> étage du n° 33. Pour cette partie du bâtiment, le projet consisterait donc en un projet de façadisme, auquel la C.R.M.S. ne peut souscrire.

Bien que le mitoyen soit respecté dans l'organisation des logements, ceux-ci seraient desservis par un unique noyau de circulation verticale situé dans les n° 33-31, ce qui mettrait définitivement fin à l'indépendance des deux immeubles.

La CRMS n'encourage pas ce type d'interventions. 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 et le bâti traditionnel de constructions entre mitoyen 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).

***Pour cette raison, la Commission suggère de créer un logement unifamilial dans la maison de droite qui est la moins profonde des deux. La cage d'escalier existante, rendue accessible via une nouvelle entrée, pourrait ainsi être maintenue. Dans la maison de gauche, le projet pourrait se limiter à l'aménagement de 4 logements desservis par l'ascenseur existant, dédoublé par une cage d'escalier telle que prévue. La démolition des planchers pourrait de la sorte être limitée au strict minimum.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. STEGEN  
Vice-Président

c.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme S. Valcke)  
A.A.T.L. – D.U. (M. Fr. Timmermans)