

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 14/PFD/224476
N/réf. : AVL/CC/SJN-2.98/s.456
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rue Potagère, 179. Changement d'affectation d'un bâtiment en crèche communale.
(Dossier traité par Florence Vanderbecq)

En réponse à votre lettre du 21 avril 2009 sous référence, reçue le 22 avril, nous avons l'honneur de vous communiquer **les remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 6 mai 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble situé dans la zone de protection de la maison due à l'architecte M. Mayeres, sise rue Potagère, 150 et classée comme monument par arrêté du 12/03/1998. L'immeuble concerné par la demande présente lui-même des qualités architecturales et patrimoniales intrinsèques. Il s'agit d'une largemaison de maître de 1881, d'écriture néoclassique, qui figure à l'inventaire du patrimoine monumental de Saint-Josse.

Le projet vise à transformer profondément le bâtiment afin de permettre sa conversion en crèche. Trois sections de 12 à 14 enfants y sont prévues ainsi que des locaux réservés au personnel. Une nouvelle circulation verticale (escalier + ascenseur) serait créée à l'arrière du bâtiment tandis que celle d'origine, localisée au centre de l'immeuble, serait démolie. En outre, une isolation conséquente du bâtiment (20 cm d'isolant) est prévue afin d'accroître de manière significative ses performances énergétiques et de le transformer en bâtiment « basse énergie » (consommation énergétique inférieure à 50kWh/m²/an). Le passage cocher serait réaménagé mais continuerait de donner accès aux bâtiments situés à l'arrière de la parcelle.

En remarque préalable, la Commission constate que **le programme d'occupation du bien semble très ambitieux par rapport aux capacités réelles du bâtiment et apparaît peu adapté à son organisation intérieure**. En effet, les crèches constituent une des affectations les plus contraignantes en termes de normes. Le respect de celles-ci nécessite, dans le cas présent, un remaniement profond et une réorganisation complète du bâtiment dont la distribution est déplacée. N'aurait-il pas été plus pertinent d'envisager une affectation telle que le logement ou le bureau qui aurait permis de l'occuper de manière plus rationnelle ?

La capacité, en m², de l'immeuble, apparaît également insuffisante pour un fonctionnement optimal de la crèche pour lequel certains espaces pratiques semblent faire défaut : accueil, stock poussettes, vestiaire, local pédiatrique, etc. Il est, en outre, nécessaire de créer une mezzanine assez basse de plafond au-dessus du couloir d'entrée pour obtenir la 3^{ème} zone de dortoir exigée par le programme. **La Commission estime, par conséquent, qu'il aurait probablement mieux valu rechercher un autre immeuble pour l'installation de la crèche.**

La Commission regrette, par ailleurs, que l'intérieur du bâtiment ne soit pas documenté. En regard de la qualité de la façade et de la largeur de la parcelle (11 mètres) – la plus importante de la rue – il est, en effet, plus que probable que les principales pièces de vie étaient dotées de décors de qualité, moulures, etc. ainsi que de finitions soignées (parquets ?). **Ces décors et finitions sont-ils toujours présents ? Les profonds remaniements prévus par le projet – et notamment l'épaisse couche d'isolation prévue – ne compromettent-ils leur conservation ?** On constate que plusieurs cheminées sont démolies dans le projet. Sont-elles de qualité ? Ne peuvent-elles être mises à profit pour la ventilation ? La Commission s'interroge de la même manière en ce qui concerne **la cage d'escalier** qui paraît assez monumentale sur les plans et **dont l'intérêt patrimonial et la qualité sont passés sous silence** dans le dossier. Elle ne peut donc qu'inviter à la plus grande prudence quant à sa démolition pure et simple. **Elle demande, en tout état de cause, qu'elle soit documentée au même titre que les éléments de décor toujours en place avant d'autoriser les interventions prévues par le présent projet.**

Une visite des lieux permettrait d'évaluer ces éléments sur pièce. Si une telle visite est organisée, la Commission demande de pouvoir y être associée.

Le projet prévoit plusieurs interventions en façade à rue qui seront assez visibles depuis le bien classé, à savoir l'aménagement d'une porte d'entrée à rue et d'un nouveau volet mécanique devant le passage cochier ainsi que l'installation de 4 lucarnes et d'une rangée de 8 panneaux solaires dans le pan de toiture avant.

La Commission constate que **la typologie de la future porte d'entrée est peu satisfaisante** et qu'un modèle mieux adapté à la façade devrait être recherché (porte pleine en bois). **Quant aux châssis**, ils semblent d'origine et dans un état de conservation satisfaisant. **La Commission préconise donc leur maintien et leur restauration plutôt que leur remplacement par des éléments oscillo-battants** afin de conserver à la façade ses caractéristiques et sa qualité actuelles. Elle signale que, selon l'arrêté du 21/12/2007 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2008 (Moniteur belge 31/12/2007), des primes sont octroyées pour les travaux de réparation des châssis anciens et leur adaptation au placement de doubles vitrages (300 €/m²).

Pour ce qui concerne les interventions en toiture, la CRMS constate que **la typologie des lucarnes n'est absolument pas adaptée à celle de la maison** ni à la qualité de la façade (cadre trop large et lourdeur visuelle). Cet aspect du projet mérite donc également d'être revu.

Enfin, la Commission observe une utilisation quelque peu fantaisiste de l'isolation qui est même prévue sur les murs mitoyens. Elle signale, à toutes fins utiles, que l'isolation acoustique a peu à voir avec l'isolation thermique. Pour ce qui concerne un programme de crèche et pour la bonne santé des occupants, elle conseille aussi la réalisation d'une étude hygrothermique. Enfin, la Commission demande de revoir le mode d'isolation de manière plus logique et cohérente, en fournissant les notes de calcul comme prévu par la PEB.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme I. Leroy
- A.A.T.L. – D.U. : Mme F. Vanderbecq
- Concertation de la Commune de Saint-Josse