

Commune de SAINT-GILLES
Madame Cathy MARCUS
Echevine de l'Urbanisme
Place Maurice Van Meenen, 39
B – 1060 BRUXELLES

V/Réf : 21558 – PU2010-89
N/Réf : AVL/CC/SGL-2.303/s.486
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : SAINT-GILLES. Avenue Jef Lambeaux, 35. Aménagement des combles en logement avec modification du volume. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS
(Correspondant : N. Mulongo)

En réponse à votre lettre du 14 septembre 2010, sous référence, reçue le 22 septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en sa séance du 6 octobre 2010, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un très élégant immeuble Art Nouveau datant de 1910 et dû à l'architecte Clément Verhas. L'immeuble est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de Saint-Gilles et est localisé dans la zone de protection de l'immeuble de Paul Hamesse, situé au n°25 de la même rue, classé par arrêté du 23/10/1997.

Le projet prévoit principalement,

- la restitution de la façade à rue dans son état initial par le rétablissement du bow-window d'origine et le déplacement du balcon au-dessus de ce dernier,
- la restauration des menuiseries anciennes et du sgraffite situé sous la corniche de la façade avant,
- le remplacement d'une tabatière par un vélux plus vaste en toiture avant,
- la transformation du studio occupant le 3^e étage de l'immeuble en duplex impliquant d'importantes transformations en toiture arrière: l'aménagement d'une terrasse sur les toitures plates des annexes arrière et la création de deux vastes lucarnes dans le versant arrière de la toiture principale,
- la reconstitution de la verrière surplombant la cour intérieure et un second escalier (de service ?),
- la réfection de l'enduit de la façade arrière

La Commission émet les remarques et recommandations suivantes sur le projet.

1. Interventions en façade avant;

La Commission est favorable au projet de restitution du bow-window dans son état d'origine car les plans historiques le documentant permettent une reconstitution fidèle de cet élément. **Elle insiste toutefois pour que toutes les garanties soient données quant à la qualité des matériaux qui seront utilisés (bois noble pour les menuiseries, etc.) et de la mise en œuvre qui devra être assurée par des artisans qualifiés. Toutes ces conditions doivent en effet être réunies pour garantir une réussite matérielle et esthétique de l'opération qui corresponde au niveau de qualité et de raffinement du reste de la façade.**

Concernant le nouveau vélux prévu dans le pan de toiture avant, la Commission estime qu'il est préférable de **le centrer par rapport au tympan cintré de la travée de droite** (plutôt que d'assurer une symétrie avec le vélux existant à gauche) et qu'il convient d'en limiter davantage les dimensions (voir la tabatière d'origine).

Le plan de situation projetée de la façade avant mentionne que le sgraffite doit être restauré. Ce dernier semble toutefois dans un état de dégradation très avancé et la Commission invite donc le demandeur à **précisément documenter cet élément préalablement à sa restitution qui devra être réalisée dans les règles de l'art**. Elle signale que des subsides sont octroyés pour ce type d'intervention (cf. <http://www.monument.irisnet.be>, subventions petit patrimoine ou contacter la Direction des Monuments et des Sites à ce sujet : Tél. : 0800/13.680).

La Commission remarque, par ailleurs, une confusion dans certaines références figurant sur les plans de situation existante et projetée de la façade avant: les chiffres 5 et 9 figurent simultanément sur les fenêtres des soupiraux ainsi que les chiffres 5 et 10 sur la porte d'entrée du plan de situation projetée. Or, la légende du chiffre 5 signale « nouvelle menuiserie en bois peint en blanc » tandis que le chiffre 9 signale « châssis récents en bois peint en blanc » et le chiffre 10 « châssis en bois peint en blanc – restauration ». Le chiffre 4 présent sur le châssis du bow-window des plans de situation existante et projetée est également incompréhensible puisque la légende correspondante est «béton ». La Commission demande de parer à ces incohérences et de corriger adéquatement les références de ces plans.

2. Interventions en toiture arrière

La Commission constate que les interventions prévues en façade arrière sont excessives et dénaturantes pour cette maison de grande qualité. Elles découlent d'un programme d'occupation des combles ambitieux qui dépasse les capacités réelles de l'immeuble. Etant donné la qualité patrimoniale et architecturale intrinsèque de celui-ci, la Commission demande de revoir ce programme d'occupation à la baisse – notamment en renonçant à la partie duplex du logement – de manière à s'intégrer plus harmonieusement dans le bâtiment et à **supprimer la seconde vaste lucarne prévue près du faîte et qui n'est pas acceptable.**

Pour ce qui concerne la vaste baie vitrée donnant accès à la nouvelle terrasse arrière, la Commission estime également que son impact devrait être atténué au moins en inscrivant cette nouvelle baie non pas en saillie du versant de la toiture mais **en retrait de celui-ci et en réduisant ses dimensions.**

Concernant la nouvelle terrasse, la Commission demande que **le code civil et les réglementations urbanistiques en vigueur en matière de vues notamment soient strictement respectés.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise REMY