

**VILLE DE BRUXELLES**  
**Urbanisme – Plans et autorisations**  
**Monsieur G. MICHIELS**  
**Centre Administratif**  
Boulevard Anspach, 6  
**B – 1000 BRUXELLES**

V/Réf : 15S/12 (corr. M. O. Bouchenak)  
N/Réf. : AVL/KD/BXL-2.2293/s.518  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Saint-Jean, 28.

Transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial.

En réponse à votre lettre du 15 mars 2012, en référence, reçue le 20 mars, nous vous communiquons l'avis formulé par notre Assemblée en sa séance du 18 avril 2012.

***La CRMS n'encourage pas la répartition des logements projetée : elle plaide pour l'aménagement de logements traversants qui offrent de meilleures conditions d'habitabilité pour les occupants.***

***Elle demande de conserver un maximum de structures d'origine et de tirer un parti maximum des éléments existants (escaliers, planchers, dalles de verre, etc.).***

***Elle formule également des remarques ponctuelles qui portent sur le rétablissement de la cohérence de la façade du rez-de-chaussée auquel elle souscrit.***

Construite en 1849, la maison, qui figure à l'inventaire du patrimoine monumental du pentagone, se situe dans la zone de protection de l'ensemble classé de la galerie Bortier (dont une façade se situe rue Saint-Jean, 21-25) et de l'ancien marché de la Madeleine.

Reprise en zichée au PRAS, la parcelle est constituée d'une maison à front de rue (R+3+T) et d'un bâtiment arrière (R+2) qui couvre une grande partie du terrain. Elle jouxte la parcelle de la maison Schott (30, rue Saint-Jean), maison d'édition musicale réputée dont il ne reste aujourd'hui que la façade avant (en dépit des conditions qui accompagnaient pourtant le permis délivré).

La maison concernée par la présente demande est, avec la maison Schott, la dernière maison néoclassique subsistant de ce côté de la rue, en face de la galerie Bortier.

La demande vise la rénovation lourde de la maison, inoccupée, et sa transformation complète en trois logements. Le rez-de-chaussée commercial existant serait maintenu et rénové.

En raison du peu d'informations documentant la situation existante de la maison, la CRMS a souhaité visiter les lieux. Une visite s'est donc déroulée le 18 avril dernier en présence des auteurs de projet ainsi que des représentants de l'Urbanisme de la Région et de la Ville.

Suite à cette visite et à l'examen du projet, la Commission formule les remarques suivantes :

Programme

La maison serait divisée en 3 logements séparés mais curieusement imbriqués dans les volumes existants : le premier logement (« loft ») serait aménagé à l'arrière du rez-de-chaussée commercial ; le deuxième logement (« appartement ») serait aménagé en duplex aux 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages de la maison avant ; le troisième logement (« maison ») serait aménagé en quadruplex au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> étages (combles) de la maison avant, reliés aux 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages du volume arrière de la parcelle (avec placement d'un nouveau toit industriel). Le rez-de-chaussée commercial serait rénové et relié au sous-sol via un nouvel escalier en colimaçon.

La CRMS constate que ce programme entraîne le bouleversement d'une partie des circulations verticales (démolition de certaines volées d'escaliers, création d'une cage d'escalier pour le duplex, etc.) et la modification d'une partie des cloisonnements intérieurs (élargissement des baies, nouvelles cloisons, etc.).

***Comme indiqué ci-dessus, la CRMS n'encourage pas la répartition compliquée des logements qui ne seront pas traversants.***

***Elle suggère également de prévoir l'escalier en colimaçon à un autre endroit du magasin plutôt qu'en façade avant.***

#### Façade avant

La façade recevrait un nouveau cimentage gris clair. Les châssis en bois actuels seraient conservés, restaurés et doublés par de nouveaux châssis à double vitrage devant les fenêtres existantes (côté intérieur).

Le projet prévoit, par ailleurs, la modification de la porte d'entrée (matériau non précisé) et de la devanture commerciale existante. Celle-ci n'est toutefois plus celle d'origine et résulte de travaux réalisés en 1959. La nouvelle vitrine serait inspirée de la composition d'origine, ce qui devrait améliorer la situation existante (remplacement des lames de pierre bleue par un cimentage blanc cassé, restitution de piédroits, etc.).

La CRMS ne formule pas de remarque sur les interventions projetées en façade avant qui conservent les caractéristiques néoclassiques de la maison.

***Elle demande toutefois de prévoir une nouvelle porte en bois ainsi qu'un espace entre la devanture (porte et vitrine) et le bandeau d'imposte pour assurer une meilleure cohérence de l'intervention dans la façade néoclassique.***

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

A. VAN LOO

Secrétaire

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke

- A.A.T.L. – D.U. : Mme B. Annegarn

M.-L. ROGGEMANS

Présidente