

**COMMUNE DE SAINT-JOSSE-  
TEN-NOODE**  
**Service de l'Urbanisme**  
Avenue de l'Astronomie, 13  
1210 SCHAERBEEK

V/Réf. : URB/PU/471319  
N/Réf. : AVL/ah/SJN-2.104/s525  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Rue Botanique, 81. Demande de permis unique portant sur la transformation et le surhaussement d'une maison néoclassique et d'une arrière maison.  
*Correspondant : E. Lehanse*

En réponse à votre lettre du 23 juillet sous référence, réceptionnée le 21 août, nous vous communiquons les remarques formulées par notre Assemblée en sa séance du 12 septembre 2012, concernant l'objet susmentionné.

***La CRMS ne s'oppose pas à la transformation ni au surhaussement de la maison mais elle recommande d'améliorer le dessin de la façade du rez-de-chaussée et d'intégrer le surhaussement aux caractéristiques de l'architecture néoclassique. Les grandes lucarnes prévues en façades avant et arrière sont à proscrire.***

La demande concerne une maison construite au milieu du XIXe siècle et anciennement occupée par le facteur de clavecins et pianos Kaufmann, en face du Jardin botanique classé comme monument. Elle est intégrée dans un front bâti homogène composé de maisons néoclassiques, caractéristique de l'urbanisation de la première couronne de Bruxelles à partir des années 1820. Le rez-de-chaussée est prolongé par un atelier qui couvre presque l'entièreté de la parcelle et qui est séparé de la maison arrière par une cour couverte étroite. L'atelier et l'arrière maison datent de la fin du XIXe s.

Le bien se prête aisément à la densification du logement envisagée par la demande. Le projet n'est donc pas incompatible avec l'intérêt patrimonial et urbanistique des lieux, pour autant que les transformations et le surhaussement s'adaptent davantage aux caractéristiques de l'architecture néoclassique (façade enduite à cordons sous toiture à versant).

Dans ce cadre, il convient de renoncer à l'installation des dites « lucarnes » dont les dimensions sont hors d'échelle par rapport à la composition de la façade (les lucarnes éclairent deux niveaux). En effet, l'interruption de la corniche par l'ajout d'un élément vertical porterait atteinte à l'ordonnance des façades, tant avant qu'arrière (comme c'est le cas des transformations qui ont été effectuées sur la façade mitoyenne n° 79). La CRMS demande donc de revoir le projet sur ce point.

Au rez-de-chaussée, la large vitrine existante serait fermée par un ensemble de châssis qui ne s'accorde en rien au rythme des étages. Sur ce point également, les plans devraient être améliorés.

Les autres aspects du projet, à savoir la transformation intérieure ainsi que l'intervention sur la maison arrière n'appellent pas de remarques particulières du point de vue patrimonial. Il convient toutefois de rester attentif à l'existence d'éléments intérieurs qui présenteraient éventuellement une valeur patrimoniale (escalier, cheminées, boiseries, ...) et d'assurer leur conservation et leur mise en valeur dans de bonnes conditions.

Quant au programme, y compris l'occupation de l'intérieur d'îlot, il relève essentiellement d'un examen urbanistique. L'ouverture de la cour devrait être assortie d'une intervention sur l'atelier existant dans le prolongement de la maison avant. Le fait de raccourcir cette construction permettrait de davantage dégager l'arrière maison et de considérablement améliorer les conditions en intérieur d'îlot.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Katelijne FRANSENS