

**Commune de SAINT-GILLES**  
Monsieur Th. VAN CAMPENHOUT  
Echevine de l'Urbanisme  
Place Maurice Van Meenen, 39  
B – 1060 BRUXELLES

V/Réf : PU2013-264  
N/Réf : GM/SGL-2.307/s.561  
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : SAINT-GILLES. Rue de Rome, 29. Transformation d'une maison et de son arrière bâtiment pour l'aménagement d'un brueau et 5 logements. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Correspondant :M. A. LOPEZ VAZQUEZ)

En réponse à votre lettre du 21/10/2014, sous référence, reçue le 27/10/2014, nous vous communiquons *les remarques et recommandations* émises par notre Assemblée, en sa séance du 12/11/2014, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une maison néoclassique construite en 1879 pour et probablement par l'architecte H. Hallut. Elle est située dans la zone de protection de l'ancienne maison Hoguet classée comme monument par arrêté du 18/1281997 et sise aux n°24-28 de la même rue. Le bâtiment arrière était une ancienne fromagerie.

Pour mémoire, le 10/12/2010, la CRMS avait déjà émis un avis défavorable sur un projet de réaménagement et de transformation de la maison ainsi que de son arrière bâtiment en plusieurs appartements. A cette occasion, elle avait également procédé à une visite sur place, durant laquelle elle a constaté que d'importants travaux (de démolition et de dérochage) avaient déjà eu lieu dans la maison sans permis d'urbanisme.

La demande actuelle porte sur un nouveau projet de réaménagement en un bureau et cinq unités de logements très différent du projet antérieur. Les principaux travaux prévus par le nouveau projet sont :

- le surhaussement d'un niveau de la maison principale qui est comprise dans un alignement de maison plus élevées;
- le remplacement des châssis d'origine de la façade avant par de nouveaux châssis en bois de même divisions mais équipés de double vitrage;
- la démolition de l'annexe existante en façade arrière de la maison principale (déjà exécuté) et son remplacement par une nouvelle annexe;
- la transformation radicale de la façade arrière de la maison principale avec modification de toutes les baies ainsi que l'ajout de terrasses et d'une grande lucarne sur deux niveaux;
- le réaménagement intérieur de la maison avant, tout en préservant la cage d'escalier et le passage cocher;
- la suppression de la couverture du jardin en intérieur d'îlot;

- l'ajout d'une annexe devant le bâtiment arrière ainsi que la transformation de sa façade au niveau du rez-de-chaussée (suppression de deux baies au profit d'une grande baie entre la maison arrière et sa nouvelle annexe);
- le remplacement des châssis existants de l'annexe par des nouveaux châssis en bois équipés de double vitrage ;
- le réaménagement complet de l'intérieur du bâtiment arrière y compris la démolition de l'escalier existant pour la construction d'un nouvel escalier.

### **Avis de la CRMS**

De manière générale, la CRMS constate que **le programme qu'on souhaite réaliser dans la maison et son bâtiment arrière reste très lourd** (1 bureau et 5 logements), ce qui conduirait à des interventions lourdes sur le bâti existant. En outre, le fonctionnement du programme et l'organisation des logements soulève certaines questions. Ainsi, les unités de logements 2 et 5 n'auraient pas de chambre à coucher séparée. De manière générale, la Commission plaide pour un **programme plus raisonnable** permettant de mieux gérer les espaces existants et de dégager davantage l'intérieur de l'îlot. A cette fin, elle demande de **renoncer à la nouvelle annexe qui serait accolée au bâtiment arrière et de réaffecter cette arrière maison en une seule unité de logement** (maison unifamiliale).

En ce qui concerne les transformations prévues, la CRMS constate quelques améliorations par rapport à la précédente mouture du projet. Ainsi, la conservation du passage cocher, de la cage d'escalier et de la plupart des cheminées de la maison principale constituent une évolution positive tout comme la suppression des emplacements de parking pour voiture à l'intérieur de l'îlot.

Outre la réserve précédente sur le programme, la Commission formule une série de remarques et de recommandations pour améliorer le projet :

- la Commission ne s'oppose pas au surhaussement d'un étage de la maison avant, ce qui semble acceptable tant au niveau urbanistique qu'au niveau patrimonial. Cependant, la réussite de cette opération dépendra fortement de la **qualité des matériaux utilisés pour surhausser la façade avant ainsi que de leur mise en œuvre**. La Commission demande d'apporter une attention particulière à cet aspect.

- la CRMS ne s'oppose pas à la construction d'une nouvelle annexe contre la façade arrière de la maison avant car le gabarit de cette annexe semble raisonnable. Par contre, la Commission déplore la transformation radicale de la façade arrière qui ne présenterait plus aucun lien avec la typologie de la maison et qui constituerait un vis-à-vis peu approprié pour l'arrière maison. Elle demande de **revoir le traitement de la façade arrière dans un plus grand respect de la situation existante**.

- Comme signalé ci-dessus, la Commission demande de supprimer du projet la nouvelle annexe projetée contre la maison arrière : celle-ci serait non seulement très encombrante pour l'intérieur de l'îlot mais elle cacherait aussi une grande partie de la façade très soignée de la maison arrière. Dans ce cadre, la Commission **s'oppose également fermement à la démolition de 2 des 3 baies de cette façade au niveau du rez-de-chaussée : il s'agit, en effet, d'une composition qualitative et élégante qui mérite d'être conservée dans sa configuration existante**.

L'affectation de l'arrière maison en un logement unifamilial devrait, par ailleurs, permettre de mieux tirer parti des espaces intérieurs. Dans ce cadre, il conviendrait également d'examiner la possibilité de préserver l'escalier en bois existant.

- Enfin la CRMS rappelle sa remarque précédente relative aux châssis existants qui sont d'origine et de belle facture. Leur état de conservation ne semble pas justifier un remplacement complet. La CRMS plaide donc pour **la conservation des châssis existants**, du moins ceux de la façade avant et ceux de la maison arrière.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. VAN DESSEL  
Vice-Président

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