

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

V/Réf : S446/2014  
N/Réf. : GM/BXL-2.1975/s.562  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : BRUXELLES. Place Saint-Jean, 1-2/ Rue Saint-Jean, 32-38 / Rue de l'Hôpital, 2-12. Transformation d'un immeuble de bureau. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.**

*(Dossier traité par : M. Desreumaux)*

En réponse à votre lettre du 20/11/2014, en référence, reçue le 21/11/2014, nous vous communiquons l'avis émis par notre Assemblée en sa séance du 03/12/2014.

La demande porte sur la transformation de la « Maison des Mutualités », un immeuble de bureaux construit en 1974-75 par l'architecte L. J. Engels. L'immeuble est situé :

- dans la zone de protection de la Galerie Bortier ;
- dans la zone de protection des immeubles sis rue des Eperonniers 58-58A, 60-62.
- dans la zone UNESCO et dans un PICHEE.

Le projet porte sur le renouvellement de la façade (rhabillage), la rénovation intérieure, le remplacement des équipements techniques, la (re)construction d'un étage technique (avec accroissement du volume), l'aménagement d'un jardin intérieur et le réaménagement complet du parvis vers la place St-Jean.

Pour mémoire, la Commission a été interrogée en 2008 sur un autre projet de transformation de cet immeuble, portant également sur maison Schott. Depuis, le projet étant réalisé pour cette maison, la nouvelle demande porte uniquement sur l'immeuble de bureaux des années 1970.

En ce qui concerne celui-ci, la Commission avait insisté dans son avis antérieur sur l'amélioration de l'espace public devant le bâtiment (suppression de la cour située en contrebas par rapport à la place). Elle plaidait en outre *pour la reconstruction de la forme originelle de la place en étendant le bâti jusqu'à son l'alignement d'origine et pour la construction d'une nouvelle façade minérale dans un gabarit respectant celui des gabarits de la place néoclassique* ». elle conseillait aussi de donner au rez-de-chaussée du bâtiment une affectation commerciale. Parallèlement, la CRMS préconisait une refonte complète de l'interface existante (coursives couvertes) du bâtiment avec les rues de l'hôpital et Saint-Jean.

La présente demande, ne répond que très partiellement aux remarques et recommandations émises par la CRMS dans son avis de 2008.

Ni la proposition de reconstruire à l'alignement et d'introduire un rez-de-chaussée commercial, ni celle de revoir profondément la configuration existante des galeries détachées du trottoir dans les rues latérales n'ont été intégrées au nouveau projet. Ce **manque d'ambition du projet**, qui se limitera à un simple rhabillage des façades, à une restructuration interne du bâtiment ainsi qu'à un réaménagement du parvis, est très dommage. La place Saint-Jean resterait, par conséquent, une place dont la morphologie demeurerait peu cohérente et les rues latérales des espaces publics peu animés et peu conviviaux. Dès lors, la Commission invite le demandeur, dans le cadre du présent projet, à **améliorer au minimum la configuration du rez-de-chaussée des façades latérales** (suppression des coursives) de manière à installer une nouvelle dynamique dans le quartier et en vue d'une meilleure intégration de son immeuble dans le tissu urbain existant.

La suppression de l'aménagement en décaissé de la zone de recul, pour aménager un parvis de plain pied devant l'entrée de l'immeuble, constitue un élément positif du projet. Le **nouvel aménagement** du parvis, doté de gradins pour faire le raccord entre la place et le rez-de-chaussée et planté de quelques arbres (maintien d'un arbre existant et plantation d'un arbre « remarquable ») **pourrait cependant être amélioré en misant sur une meilleure lecture de la place néoclassique d'origine** (par ex. en plantant une rangée d'arbres architecturés sur l'alignement, comme proposé dans l'avis précédent de la CRMS). Dans ce cadre, la superposition d'emmarchements et de pentes ainsi que le choix des matériaux et l'implantation d'éléments de mobilier urbain gagneraient à être **simplifiées**.

En ce qui concerne la transformation de l'immeuble existant, la CRMS ne formule pas de remarques particulières sur les transformations prévues à l'intérieur du bâtiment

Pour les façades, le projet propose un rhabillage à l'aide de nouvelles façades rideaux composées de vitrages clairs sur allège de teinte claire et de pare-soleils en aluminium, de teinte clair également. Toutefois, les pare-soleils de l'étage technique seraient peints en rouge. Si la CRMS souscrit à l'utilisation de teintes claires, qui constituerait une certaine amélioration par rapport à la situation existante, elle demande cependant de **renoncer à la couleur rouge pour l'étage technique**. Le rouge accentuerait, en effet, la présence de cet étage dans le tissu urbain et dominerait toutes les perspectives sur l'immeuble et sur la place (comme le montre le photomontage joint au dossier).

La Commission demande de réserver à l'étage technique **un traitement le plus discret possible de manière à en diminuer au maximum sa présence dans le tissu urbain**. A cette fin, sa hauteur devrait également être limitée au maximum.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme B. Annegarn ;  
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail) ;  
- M. Th. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation (par mail).