

COMMUNE DE SAINT-GILLES
M. Th. Van Campenhout
Echevin de l'Urbanisme

Service de l'Urbanisme
Place M. Van Meenen, 39
1060 BRUXELLES

V/Réf : pu 5198
N/Réf. : AVL/ah/SGL-2.364/s.567
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur l'Echevin,

Objet : SAINT-GILLES. Chaussée de Charleroi 94-96. Demande de permis d'urbanisme visant la transformation lourde et la surhausse de deux maisons de maître.
Dossier traité par A. Lopez Vazquez

En réponse à votre courrier du 2 mars 2015 sous référence, réceptionné le 10 mars, nous vous communiquons **l'avis défavorable** émis par notre Assemblée en sa séance du 18 mars 2015, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne les deux maisons de maître situées 94 et 96 chaussée de Charleroi, qui ont été transformées en immeuble à appartements pour le n° 94 et en bureaux pour le n° 96. Bien qu'elles soient à l'abandon depuis plusieurs années, les maisons présentent toujours un bon état général. Elles ont conservé leur dispositif en plan ancien ainsi que la plupart de leurs décors intérieurs. Ces maisons présentent une importante valeur patrimoniale qui mérite d'être préservée, ce qui n'est pas le cas dans le projet actuel.

Réalisés vers 1875, les biens appartiennent au bâti originel de la chaussée de Charleroi, comme toutes les autres maisons de maître situées à proximité, dont l'hôtel somptueux situé au n° 127 et conçu par Jules Brunfaut, qui lui fait face.

Au PRAS, les parcelles visées sont inscrites en zone résidentielle ainsi qu'en ZICHEE.

La demande vise la réunion des deux maisons ainsi que leur transformation lourde en un ensemble de 10 logements avec parking souterrain. Les principales interventions sont :

- la rehausse des maisons de trois niveaux,
- leur extension moyennant la démolition et la reconstruction totale des façades arrière,
- modification de l'entrée cochère en entrée de parking,
- la réalisation d'un parking sous le jardin,
- la réorganisation totale des maisons, la modification des noyaux de circulations, ainsi que le cloisonnement des deuxièmes pièces en enfilade,
- le placement d'un ascenseur,
- le remplacement des menuiseries extérieures,
- le remplacement des menuiseries intérieures par des portes RF standard.

La CRMS ne peut approuver cette demande car, tel que proposé, le projet constituerait une perte importante sur le plan patrimonial et urbanistique, ce qui serait particulièrement regrettable. Le bouleversement de l'organisation intérieure des maisons ainsi que leur surhaussement intempestif seraient préjudiciables aux qualités architecturales et spatiales des maisons ainsi qu'à leur contexte urbanistique. Ceci serait d'autant plus regrettable que ces interventions lourdes ne s'imposent pas pour la création des logements de standing envisagés par la demande.

La CRMS préconise donc de réorienter le projet de logement vers une approche plus respectueuse du bâti existant. Concrètement, elle demande d'intégrer les points suivants.

- réduire la volumétrie et l'impact visuel du surhaussement prévu en façade avant et créer un volume d'aspect sobre et neutre. En aucun cas, cet ajout ne pourra interférer avec la ligne de corniche existante. Il y a donc lieu de supprimer le « balcon » qui interrompt la corniche de la maison n° 94 (cadre revêtu de zinc intégrant un balcon à garde-corps vitré);
- conserver le dispositif en plan des pièces en enfilade : il s'agit d'une caractéristique importante des maisons bourgeoises, qui confèrent aux pièces principales leur grande qualité spatiale. Or, celle-ci disparaîtrait au profit de la nouvelle trémie d'ascenseur et des blocs sanitaires, respectivement prévus dans les pièces du milieu des numéros 96 et 94. Cette organisation devrait être revue afin de préserver les trois pièces en enfilade avec leurs décors intérieurs en raison de leur qualité intrinsèque et pour donner aux futurs logements un caractère plus prestigieux;
- conserver les circulations verticales existantes des deux maisons de manière à préserver leur autonomie, ce qui n'empêche pas de relier les parcelles à certains endroits;
- préserver au maximum les décors intérieurs et, en particulier, les menuiseries intérieures de qualité; ne pas remplacer les anciennes portes en bois mouluré par des portes RF standard,
- conserver l'entrée cochère dans sa disposition existante, y compris l'entrée d'origine flanquée de deux colonnes, et exploiter cette entrée dans la future organisation de l'immeuble.

Enfin, il convient de respecter le RRU pour ce qui concerne l'occupation du terrain et de préserver une surface perméable en pleine terre d'au moins 50 % de la zone de cours et jardins. Les arbres à haute tige des jardins existants devront être au maximum conservés afin de préserver la masse végétale existante.

Ceci n'est pas le cas du projet actuel qui envisage l'ajout d'espaces souterrains sur une profondeur d'environ 30 m depuis les façades arrière existantes (la parcelle ayant une profondeur totale d'environ 50 m). Ils seraient recouverts d'un aménagement de jardin minimal et assez pauvre, sans arbres (excepté le sujet conservé en fond de parcelle), au détriment des qualités de l'intérieur d'îlot, y compris en termes de microclimat urbain. Ce volet du projet devra également être amélioré.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. SPRB – DMS, Mme M. Kreutz
SPRB – DU, Mme Fl. Vanderbecq