

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

V/Réf : S945/2014  
N/Réf. : GM/BXL2.2491s.571  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Saint-Jean-Népomucène, 15. Réaménagement en 4 logements et remplacement de la toiture avec modification de volume. Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.  
(Dossier traité par :M. Waterkeyn)

En réponse à votre lettre du 11/05/2015, en référence, reçue le 27/05/2015, nous vous communiquons les remarques et recommandations émises par notre Assemblée en sa séance du 03/06/2015.

La demande porte sur une maison d'inspiration Art Nouveau construite en 1910 par l'architecte J. Michiels, tout comme l'ensemble classé de la rue de Laeken 171-177 que jouxte le bien concerné. Celui-ci est également repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et se situe dans la zone de protection de l'ensemble classé. Le bien concerné présente un intérêt intrinsèque sur le plan patrimonial ainsi qu'une importante valeur d'accompagnement pour l'ensemble protégé.

Le projet

La demande porte sur le réaménagement de la maison pour y réaliser 4 logements. La maison, qui était initialement une maison unifamiliale, comporte aujourd'hui 5 logements. En 2009, un permis d'urbanisme avait été délivré pour la transformation de la maison en appartements mais pour ce qui concerne les aménagements intérieurs, les travaux réalisés n'ont pas respecté les plans de ce permis. En outre, celui-ci imposait le retour à des châssis en bois pour ce qui concerne la façade suite à leur remplacement, sans autorisation, par des châssis en PVC.

La présente demande vise à régulariser une partie des travaux réalisés en dérogation par rapport au permis délivré en 2009 (aménagement du rez-de-chaussée et des 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages). En outre, elle prévoit la démolition de la partie supérieure de la toiture à versants et son remplacement par deux niveaux supplémentaires sous toiture plate ; la partie mansardée de la toiture avant, y compris les lucarnes, serait maintenue lors de cette transformations.

Le surhaussement en toiture serait traité comme un volume contrastant avec l'expression architecturale d'origine à l'aide de panneaux en zinc anthracite, crépi sur isolant, châssis en aluminium de teinte gris foncé, etc.. La hauteur de ce volume nécessiterait une dérogation au RRU (le

gabarit de la nouvelle toiture dépasserait la toiture de référence la plus haute de 20cm et la toiture mitoyenne la plus basse de plus de 3 mètres).

Pour ce qui concerne la façade avant, on prévoit le remplacement des châssis en PVC du 3<sup>e</sup> étage par des nouveaux châssis en bois. Les châssis en PVC des autres étages seraient maintenus, malgré le fait que le permis de 2009 demandait explicitement de les remplacer par des châssis en bois.

Le projet prévoit l'ajout d'une cage d'ascenseur dans la cour arrière, contre la façade arrière, dans le prolongement du mur mitoyen de droite. Le placement de cette cage d'ascenseur nécessiterait également une dérogation au RRU (atteinte à l'intérieur de l'îlot).

Le pignon latéral (mitoyen de droite), quasi entièrement dégagé en raison de l'implantation en recul des maisons à côté, serait isolé et revêtu d'un enduit de teinte gris-beige, identique à l'existante. Selon la note explicative, un projet de peinture murale est actuellement à l'étude qui s'insérerait dans le « parcours BD » de la Ville.

A l'intérieur, on prévoit l'aménagement de 4 logements sans modifications significatives aux aménagements existants :

- un appartement duplex occupant les caves (chambre et salle-de-bain) et le rez-de-chaussée (pièce de vie).
- 2 appartements 1 chambre au 1<sup>e</sup> et 2<sup>e</sup> étages,
- un logement triplex à partir du 3<sup>e</sup> étage.

#### **Avis de la CRMS :**

**La CRMS déconseille le surhaussement de la toiture et l'ajout du nouveau volume.** En effet, la toiture existante est caractéristique de la typologie de la maison qui encadre le bien classé. Outre son intérêt patrimonial intrinsèque, la maison présente une valeur d'accompagnement manifeste pour l'ensemble protégé qu'il jouxte directement. Le fait que la maison ait été conçue à la même époque et par le même architecte que l'ensemble protégé confirme cet intérêt. La configuration actuelle est le résultat d'un concept cohérent, conçu par un seul architecte, faisant la transition entre l'immeuble plus élevé situé à l'angle des rues Saint-Jean-Népomucène, de Laeken et des Commerçants, et le reste de l'îlot composé de maisons unifamiliales plus basses (dont les façades arrière donnent sur la rue Saint-Jean-Népomucène).

Outre l'atteinte au bien ainsi qu'aux vues sur le bien protégé, le surhaussement projeté serait peu adéquat d'un point de vue urbanistique : **le nouveau volume serait, en effet, très visible dans le tissu urbain et accentuerait davantage la présence du pignon aveugle dans la rue Saint-Jean-Népomucène.** Il renforcerait la rupture d'échelle entre le bien situé au n°15 et les maisons plus basses à côté. La terrasse projeté à l'angle du nouveau volume constituerait, en outre, un élément incongru dans la rue.

Enfin, le surhaussement n'apporterait pas de grande plus-value en termes de nouvelle superficie de logement.

**Dès lors, la Commission demande à la Ville de Bruxelles de ne pas autoriser le surhaussement prévu. Si une extension de volume était autorisée, elle devrait se limiter à l'arrière de la toiture (par ex. sous forme d'une lucarne). Le profil existant de la toiture avant devrait en tout état de cause être préservé .**

Pour ce qui concerne l'installation d'une cage d'ascenseur dans la cour arrière, la CRMS ne peut pas davantage marquer son accord. Cette nouvelle cage réduirait considérablement la superficie de la cour déjà fort exiguë aujourd'hui. En outre, l'intervention ne serait pas conforme au RRU et ne répondrait pas aux conditions du bon aménagement des lieux. On constate, par ailleurs, que le nouvel ascenseur ne desservirait que les paliers intermédiaires de l'escalier et qu'il apporterait donc peu de bénéfice en termes de confort. **La CRMS demande, dès lors de renoncer à la construction de la nouvelle cage d'ascenseur.**

**La CRMS ne peut souscrire au maintien des châssis en PVC en façade avant : ceux-ci doivent tous être impérativement remplacés par des châssis en bois de qualité** (essence durable et profils fins et élégants), comme la Ville l'avait déjà préconisé en 2009. Il ne serait donc pas admissible de se limiter au seul remplacement des châssis du 3<sup>e</sup> étage. La CRMS encourage par ailleurs le demandeur à restaurer la façade avant dans les règles de l'art, notamment les bow-window qui en constituent des éléments remarquables.

Enfin, et bien qu'aucun nouvel aménagement intérieur ne semble prévu, la CRMS demande de veiller à conserver les éléments de décors et de finitions encore présents dans la maison (par ex. plafonds moulurés, manteaux de cheminées, menuiseries, lambris, etc.).

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).