

**Collège des Bourgmestre et Echevins**  
Avenue de l'Astronomie, 13  
**B – 1210 BRUXELLES**

Bruxelles, le

Réf. Commune : URB/19993  
Réf. Nova : PU/587824  
Réf. CRMS : JMB/SJN-2.112/s.582

Messieurs,

**Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE, Rue Royale, 243.**  
**Rénovation et transformation d'un immeuble de bureaux en 4 logements avec rehausse de la toiture**  
*(Dossier traité par Mme Elisabeth Lehanse).*

En réponse à votre lettre du 21 décembre 2015, en référence, reçue le 6 janvier 2016, votre demande a été portée à l'ordre du jour de la séance de la CRMS du 27 janvier 2016.

La demande concerne une maison d'esprit néoclassique bâtie dans les années 1830 ou 1840 et modifiée par la suite en bureaux. Elle est située à côté de la maison classée sise au n°241 de la rue Royale ; le bien est en outre inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural de Saint-Josse-ten-Noode.

La demande vise à rénover et transformer en petit immeuble de logement comprenant deux duplex et deux appartements sur un niveau avec surélévation d'un niveau en toiture.

La CRMS approuve le principe de transformation car le projet conserve les structures et circulations originales du bâtiment (enfilades des pièces, escaliers), n'implique aucune intervention intérieure lourde (ascenseur) et offre des appartements suffisamment vastes.

La façade arrière serait totalement remodelée mais la composition est claire et élaborée de manière logique par rapport à la disposition intérieure.

Le principal enjeu réside dans le traitement de la façade avant. Celle-ci serait modifiée essentiellement au-dessus de la ligne de corniche. La note d'intention insiste sur l'inscription du projet dans une typologie classique de toiture à la Mansart, ce que ne confirment pas les plans. Le traitement du couronnement n'est pas satisfaisant dans la forme proposée et nécessiterait des adaptations afin de garantir une meilleure harmonisation avec le reste de la façade et avec les bâtiments voisins. Cette adaptation est d'autant plus indispensable que la voirie est large et que les toitures sont donc visibles depuis le trottoir d'en face.

Il conviendrait de traiter la partie inférieure de la toiture comme un véritable brisis, c'est-à-dire avec des lucarnes débordantes plutôt que des fenêtres dans des niches découpées dans le profil du brisis. Elle demande également de réduire sensiblement le format des trois fenêtres de toiture, surtout en largeur, et de les traiter à la manière de véritables lucarnes, c'est-à-dire dans un plan vertical aligné sur le point le plus avancé à la base du brisis plutôt qu'à l'aplomb de son point le plus en retrait.

En outre, plusieurs points de détail posent question dans le traitement de la façade existante :

- On peut déduire de la lecture des plans que les châssis (à simple vitrage) seraient remplacés par de nouveaux châssis (à double vitrage). Vu que le changement est envisagé, il est regrettable que ne soit pas saisie l'opportunité de tenter une rectification des proportions : au rez-de-chaussée, l'intégration antérieure de caissons à volet dans la partie haute des embrasures ne permet plus de respecter les proportions correctes de l'imposte mais la ligne horizontale de séparation entre partie inférieure et supérieure pourrait au moins être alignée sur la menuiserie de la porte ; au deuxième étage, une consultation des archives ou de photos anciennes confirmerait probablement que les châssis d'origine étaient divisés en trois parties (deux ouvrants inférieurs et un supérieur fixe) comme ceux des deux niveaux inférieurs.
- La légende des plans indique deux couleurs différentes pour le traitement de la façade : blanc et blanc cassé. Ce genre de distinction s'accorde mal avec l'esthétique néoclassique.

En conclusion, la CRMS demande la révision du traitement de la toiture et des lucarnes afin de se rapprocher plus nettement du profil du Mansart auquel l'auteur de projet fait par ailleurs explicitement mention dans sa note explicative. La CRMS suggère aussi à l'auteur de projet de profiter du remplacement des châssis pour en rectifier éventuellement les proportions sur base d'une recherche iconographique. Enfin, elle demande de veiller à ce que la façade soit repeinte dans une seule couleur claire.

S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

Veillez agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

C.c. : B.D.U. – D.M.S. : Mme I. Leroy ;  
B.D.U. – D.U. : Mme S. Buellinckx