

Commune de SAINT-GILLES
Service de l'Urbanisme
Place Maurice Van Meenen, 39

B – 1060 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 7423 2004-038 (Mme Piwowarczyk)
N/Réf : AVL/KD/SGL-2.171/s.349
Annexes : 1 dossier + 7 plans

Madame, Messieurs,

Objet : SAINT-GILLES. Chaussée de Charleroi, 81. Transformation d'une maison de maître.
Rénovation, transformation et réaffectation d'une ancienne école en 5 appartements.

En réponse à votre lettre du 7 juin 2004, en référence, reçue le 7 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 9 juin 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis défavorable dans l'état actuel du dossier.

Le projet consiste en la transformation d'un hôtel de maître en 5 appartements. La Commission ne s'oppose pas au principe de la division de l'édifice en plusieurs appartements. Elle estime cependant que l'ambition du programme exige la destruction de ce qui fait précisément l'intérêt de l'édifice, dont le traitement architectural et le décor intérieur sont d'une qualité tout à fait exceptionnelle. Un programme plus modeste permettrait à la fois d'aménager des appartements présentant des conditions de confort excellentes tout en les faisant bénéficier de la plus-value que constitueront tant la distribution spectaculaire de l'immeuble que ses décors intérieurs particulièrement raffinés.

Après une visite soigneuse des lieux, la Commission a pu faire les constatations suivantes.
L'immeuble a été construit en 1888-1889 pour un certain Monsieur Dansette. Il est l'œuvre de l'architecte Emile Janlet (1839-1918), un des principaux protagonistes du style néo-Renaissance flamande, connu notamment pour son pavillon de la Belgique à l'Exposition universelle de Paris de 1878 (dit « *La Maison belge* »), pour l'école de la place Anneessens (1878), la fontaine Anspach (1896) et de nombreux châteaux (Walsin, Jodoigne, etc.).

L'édifice en question est un très vaste hôtel particulier, dont la conception architecturale et la finition témoignent d'un effort conceptuel et d'un luxe hors du commun. Il est tout à fait remarquable que la façade arrière soit réalisée avec le même soin que la façade avant : l'une, construite en briques rouges avec chaînages et bandeaux de pierres bleues et blanches, présente un pignon à pas-de-moineau caractéristique du style néo-Renaissance flamande, tandis que l'autre, réalisée dans un registre stylistique monumental, est entièrement construite en pierres de taille bleues et blanches, à bossages, avec lucarnes et balustrade en attique. Les châssis sont d'origine et en bon état de conservation pour la façade avant. Ils méritent une restauration à l'arrière.

La distribution intérieure, spectaculaire, est demeurée intacte. Elle comprend une large entrée cochère traversant la maison de part en part vers le jardin, rythmée de colonnes engagées, sur laquelle se greffent l'accès principal avec perron et, plus loin, l'entrée de service. Le perron est flanqué de deux colonnes; il mène par l'intermédiaire d'une paroi vitrée à un hall relativement modeste, autour duquel s'organisent l'antichambre, le salon, la salle à

manger et le départ de l'escalier principal. Celui-ci débouche, au premier étage, dans un volume monumental et complètement dilaté, surplombé par une galerie qui court le long des quatre côtés à l'étage du dessus, éclairé naturellement par un vitrail à motifs colorés, situé encore au niveau supérieur, prenant lui-même la lumière dans la toiture, deux étages plus hauts. Le plafond du dessous de la galerie du 2^e étage est à caissons, entièrement peint. La rampe de l'escalier et les garde-corps des galeries sont à balustres de bois, avec mâts d'éclairage incorporés. Les luminaires sont encore en place. L'ensemble des éléments constituant ce parti de distribution (passage cocher, perron, hall, cage d'escalier, verrière et puits de lumière) se présente comme un des derniers dispositifs de ce type qui existe encore à Bruxelles dans cet état de conservation.

Les salons et les chambres des trois niveaux principaux, garnis de boiseries et ponctués de colonnes, sont majestueux. Les éléments de décors (cheminées, miroirs, lambris, parquets marquetés, plafonds à caissons peints) sont dans un parfait état de conservation. Le bow-window du premier étage est traité comme une petite pièce en soi : un garnissage intérieur complet et une balustrade en plusieurs essences de bois le séparent du volume principal. Les niveaux d'entresol situés à l'arrière présentent également des éléments de décors remarquables : vitraux, faïences, lambris, etc.

La Commission demande de conserver intact l'entièreté de la distribution d'origine - y compris les puits de lumière qui font tout l'intérêt du dispositif -, et de tirer parti au maximum de la configuration des lieux ainsi que de leurs décors exceptionnels. Elle rend donc un avis défavorable sur le projet dans son état actuel. En effet, celui-ci prévoit d'obstruer partiellement le passage cocher en y établissant un nouveau noyau de circulation, ce qui constitue une altération dramatique de la monumentalité de l'accès. Il prévoit également de supprimer totalement le dispositif de distribution situé dans la travée centrale de l'hôtel en remplaçant les galeries, les verrières et le puits de lumière par de nouveaux planchers. Le départ de l'escalier monumental, au rez-de-chaussée, est également renouvelé. Les châssis de la façade arrière sont remplacés.

La Commission estime qu'il est possible de conserver la distribution originelle de l'immeuble en réduisant le nombre des appartements et moyennant quelques transformations. Par exemple, en regroupant le rez-de-chaussée et le premier niveau en une entité; en aménageant un appartement au second niveau et en groupant les derniers niveaux en une troisième entité. Ce dispositif, un travail sur l'escalier de service et sur le puits de lumière (compartimentage vertical au 2^e étage, permettant de conserver la transparence), autorisent la conservation de la structure actuelle, sans ascenseur. NB : les ascenseurs sont obligatoires dans les **bâtiments neufs** à partir du 4^e étage. Ici, le bâtiment est ancien, il présente des qualités patrimoniales indiscutables et le niveau le plus élevé à atteindre est le 3^e étage). Par ailleurs, la Commission demande que les châssis avant et arrière soient conservés et restaurés. Elle déconseille le placement de doubles vitrages, sauf si le calcul du K montre que ce sera sans conséquence sur l'hygiène du bâtiment et si les châssis en place peuvent supporter ce poids supplémentaire sans être modifiés. Elle signale qu'une isolation acoustique aussi performante que celle du double vitrage peut être atteinte avec du verre feuilleté.

La Commission engage vivement le demandeur et les auteurs de projets à poursuivre dans cette voie : les qualités spatiales et décoratives de l'ensemble et la promenade architecturale spectaculaire qui s'en dégage, constitueront une plus-value importante, qui compensera l'obligation d'emprunter un bel escalier pour se rendre au 3^e étage. Par conséquent, notre Collège insiste auprès des demandeurs pour qu'ils ne poursuivent pas le démontage du grand vitrail du 2^e étage qui a déjà été entamé.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président