

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

B – 1060 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 13404 PU2011-28
N/Réf : AVL/KD/SGL-2.280/s.503
Annexe : 1 dossier

Madame, Monsieur,

Objet : SAINT-GILLES. Rue d'Irlande, 48.
Subdivision d'une maison unifamiliale en trois logements.

En réponse à votre lettre du 1er juin 2011, en référence, reçue le 6 juin, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 22 juin 2011, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a formulé les remarques et recommandations suivantes.

La demande concerne une maison de maître de style éclectique et qui daterait de 1902. Elle est comprise dans la zone de protection des immeubles sis 52 et 70, rue d'Irlande.

Le dossier documente un intérieur de très belle facture qui est resté intact jusqu'à aujourd'hui. Il s'agit en effet d'une très belle maison unifamiliale de trois étages, pourvue d'une riche décoration (plafonds moulurés, planchers, cheminées, verrière, vitraux, papiers peints, peintures au pochoir, etc.). Tous les châssis sont encore d'origine, excepté ceux des lucarnes de la toiture mansardée qui ont été remplacés par des châssis en PVC.

L'intérêt patrimonial de la maison a été confirmé lors de la visite effectuée le 23 juin par les représentantes de la CRMS en présence d'un agent de la DMS et du propriétaire qui est également l'auteur de projet. L'IRPA avait également souhaité participer à la visite pour évaluer l'intérêt de papiers peints existants.

La demande vise la division de la maison en trois logements très spacieux.

Les propriétaires, qui sont conscients de la valeur de leur bien, souhaitent respecter les dispositions spatiales originelles de chaque niveau et préserver au mieux le caractère exceptionnel de la maison en conservant un maximum d'éléments remarquables, ce qui est positif.

Toutefois, la CRMS constate que les interventions prévues risquent de voir disparaître certains éléments de décor particulièrement significatifs. Elle formule donc les remarques et les recommandations suivantes :

- La principale intervention consisterait à construire un escalier en colimaçon dans la pièce centrale du rez-de-chaussée pour le relier au premier étage. Cette intervention, très lourde, nécessiterait non seulement la démolition d'une partie du plafond à caissons en bois mais modifierait aussi la perception des pièces en enfilade.

Lors de la visite sur place, l'auteur de projet a précisé que l'intervention, qui se situerait dans un angle, ne s'approcherait pas des murs ni des décors. Seuls quatre caissons, nécessaires pour le passage de la trémie, seraient démontés et entreposés dans la maison. Le reste du plafond serait laissé intact.

Cette solution, qui serait réversible, serait la moins préjudiciable sur le plan patrimonial. Le plafond en stuc de la pièce arrière serait, par contre, plus difficile à restaurer en cas de démontage de l'escalier. La localisation de l'escalier dans la cuisine actuelle entraînerait, quant à elle, le déplacement de la cuisine et de toutes les conduites d'eau, ce qui serait très dommageable pour les décors.

De manière générale, la CRMS regrette le parti de diviser en trois appartements une maison de cette qualité.

Toutefois, si le programme ne peut être revu à la baisse et si l'escalier projeté ne peut être placé à un autre endroit moins préjudiciable pour la lisibilité des espaces et des décors, elle estime que cette solution pourrait être acceptée à titre exceptionnel au vu des efforts consentis par les propriétaires pour conserver les autres éléments de décor qui font l'intérêt de la maison (ex : très belle verrière inhabituelle sur le palier intermédiaire, cheminées présentes dans toutes les pièces, cage d'escalier, peintures murales, etc.).

En tout état de cause, la Commission insiste pour que ces travaux soient réalisés avec soin et dans les règles de l'art de façon à ne pas hypothéquer la réversibilité de l'intervention (fermeture de la trémie) et la restauration du plafond, le cas échéant.

- La division de la maison en plusieurs logements séparés nécessiterait le démontage de nombreuses portes d'origine (en chêne), parfois à doubles vantaux, et la pose de nouvelles portes RF pour répondre à des impositions pompiers.

La CRMS, qui signale que de telles portes présentent généralement une grande résistance au feu, demande de les conserver au maximum (et d'y prévoir des joints foisonnants) car elles participent à la qualité des intérieurs. Au cas où certaines d'entre elles ne pourraient être maintenues en place, la Commission demande que les éléments soient démontés avec soin et stockés in situ pour permettre, le cas échéant, de les replacer dans leur disposition originelle.

- En ce qui concerne les aménagements prévus aux étages, ***la CRMS demande de ne pas cloisonner la pièce avant des 1er et 2^e étages et de conserver la lisibilité des volumes existants qui s'avèrent de très beaux espaces. Lors de la visite, il a été admis par les participants, dont le demandeur, de revoir cet aspect du projet (et d'adapter les chambres et le bloc sanitaire du 1er étage en conséquence) de façon à préserver également les éléments décoratifs existants à ces endroits.***

- Enfin, l'IRPA a évalué le caractère exceptionnel des papiers peints qui existent encore en certains endroits. Les propriétaires ne souhaitant toutefois pas les conserver, l'IRPA a proposé, vu le risque de les voir disparaître définitivement, de procéder à leur dépose et de les étudier dans le cadre de l'inventaire des papiers peints qui est en cours.

La CRMS prend acte de cette proposition qui semble la plus raisonnable.

Elle insiste toutefois pour que tous les autres éléments de décor qui font la qualité de la maison soient conservés et mis en valeur dans le projet de transformation de la maison.

Pour conclure, la Commission attire l'attention de la Commune sur l'intérêt de cette maison de maître qui mériterait d'être protégée.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente