

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 15/pfu/473006
DMS GCR/2264-0067/02/2012-248pr/01urb12
N/réf. : AVL/ah/SBK-2.149/s541/CDU
Annexe : 1 dossier + complément d'avis

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : SCHAERBEEK. Avenue Louis Bertrand, 43. Ancienne maison Verhaege réalisée selon les plans de l'architecte Gustave Strauven. Transformation des trois derniers niveaux en logement triplex. Avis conforme.
Dossier traité par M. G. Conde-Reis, DMS et par M. F. Stévenne, DU.

En réponse à votre courrier du 27 mai 2013 sous référence, réceptionné le 29 mai, nous vous communiquons les conclusions de la séance du 21 août 2013, concernant l'objet susmentionné. Cet avis fait suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 5 juin 2013 et réceptionné le 9 août 2013, en application de l'article 177 § 2 du CoBAT.

La CRMS émet un **avis conforme favorable sous réserve**, excepté pour ce qui concerne l'installation d'une cloison dans le volume principal de la cage d'escalier. Elle se prononce défavorablement sur ce point car elle constate que quel que soit le traitement adopté pour cet élément, il portera préjudice aux qualités spatiales et à l'éclairage de la cage d'escalier classée. Elle demande donc d'abandonner cette option et de privilégier une solution alternative pour le compartimentage du logement en question, excluant d'intervenir sur la cage d'escalier (rendre RF la porte d'accès et créer une nouvelle circulation à l'intérieur du logement).

La Commission approuve les autres aspects du dossier sous réserve de :

- se rapprocher le plus possible de l'aspect d'origine de la couverture de tuiles,
- refaire à l'identique la couverture en ardoises de la tourelle tout en récupérant au maximum les ardoises existantes,
- respecter les dimensions de la verrière, à réaliser au moyen de profils en acier,
- mettre en œuvre l'isolation de la toiture selon les règles de l'art pour éviter les problèmes d'humidité futurs pour la charpente,
- remplacer les verres manquants du lanterneau par des verres identiques,
- soumettre le choix définitif des tuiles, des ardoises et des verres de remplacement à l'accord préalable de la DMS,
- mettre à profit les échafaudages pour procéder à des sondages et des études préalables en vue de la remise en valeur de la façade avant, en particulier sur les finitions d'origine des boiseries (*réserves formulées conformément au prescrit de l'article 11 § 3 du Cobat*)

La Commission recommande d'également réaliser des sondages en vue du démontage du garde-corps en brique au dernier étage.

Le dossier concerne la maison Art nouveau réalisée en 1906-07 par l'architecte Gustave Strauven. Elle est classée comme monument par arrêté du 13/07/2006 pour ses façades, toitures, hall d'entrée, cage d'escalier et pièces du bel-étage. Conçu comme maison unifamiliale, le bien a au cours du temps été divisé en plusieurs logements, ce qui a donné lieu à la procédure de régularisation menée en 2010-2011 (avis CRMS du 27/04/2011 – permis unique du 23/05/2011). Ce permis autorisait la division du bien en trois entités qui ont depuis été vendues séparément.

A. LE COMPARTIMENTAGE DE LA CAGE D'ESCALIER

La présente demande vise l'aménagement en logement triplex des trois niveaux supérieurs dont le grenier. Elle envisage l'installation d'une cloison au niveau du palier situé entre le premier et le deuxième étage. Sa mise en œuvre est détaillée dans le complément d'information fourni par l'architecte.

Cependant, aucune des solutions de mise en œuvre présentées n'est satisfaisante sur le plan patrimonial car elles entravent l'apport de lumière naturelle sur toute la hauteur de la cage d'escalier. Exécutée de manière très soignée, celle-ci était originellement éclairée par un lanterneau composé de verres colorés qui sera restauré dans le cadre des travaux visés. Cet apport de lumière zénithale constitue une des caractéristiques de la maison qui ont motivé son classement. Pour rappel, la CRMS avait conditionné la régularisation examinée en 2011 par la conservation et la remise en valeur de la cage d'escalier.

En raison du fait que l'installation d'une cloison au niveau du palier porterait atteinte aux qualités spatiales du volume classé, **la Commission se prononce défavorablement sur ce point et demande de trouver une solution alternative pour compartimenter le logement en question (par exemple au moyen d'une circulation verticale à l'intérieur de l'appartement)**. Dans ce cadre, il n'est pas a priori exclu de rendre RF la porte d'accès au logement.

B. LES AUTRES INTERVENTIONS SUR LES ÉLÉMENTS CLASSÉS, à savoir:

- × la restauration du lanterneau et la pose d'une dalle de verre au niveau du grenier,
- × le remplacement de la couverture des toitures, y compris l'isolation de la toiture à versants,
- × la remise en état et / ou l'agrandissement des ouvertures en toiture,
- × l'enlèvement de la couverture de la terrasse du deuxième étage en façade arrière.

La Commission approuve ces interventions pour autant que la DMS assure le suivi du chantier et sous réserve des remarques suivantes.

- L'origine et la nature des tuiles de remplacement proposées sont acceptables. Toutefois, il convient de ne pas se fixer dès à présent sur un modèle précis et d'arrêter le choix définitif en cours de chantier lorsqu'on aura pleinement accès aux toitures. Le modèle en place n'étant pas très valorisant pour l'aspect de la maison, il se pourrait qu'il ne soit pas d'origine. Dans ce cas, les tuiles mises en œuvre devront se rapprocher le plus possible de l'aspect des éléments d'origine.
- Les ardoises semblent d'origine mais sont actuellement difficiles à identifier sous la couche de saleté. De toute manière, il conviendra de récupérer au maximum les éléments en place. Ils seront complétés par des ardoises de couleur et de caractéristiques identiques, clouée de manière traditionnelle, tel que proposé.
- Le choix des tuiles et des ardoises sera soumis à l'accord préalable de la DMS.
- La couverture en ardoises de la tourelle devra être soigneusement documentée avant le démontage car il est important de disposer d'un relevé précis de cet élément de manière à pouvoir reproduire la couverture à l'identique sur l'entièreté de la tourelle

(et non sur les faces « les plus visibles », tel que mentionné dans le complément d'information).

S'agit-il, comme à la maison Saint-Cyr ou la maison personnelle de Strauven, d'ardoises de Fumay ? Cette carrière d'ardoises n'étant plus en exploitation, une solution alternative devra dans ce cas être proposée (récupération maximale des et récupération de vieux stocks ?).

- Le remplacement de la verrière respectera rigoureusement les dimensions d'origines et se fera au moyen de profils en acier (et non en aluminium laqué tel que prévu par la demande initiale).
- Le remplacement des zingueries de la tourelle et de la toiture et l'isolation de la toiture n'appellent pas de remarques particulières, à condition d'une mise en œuvre selon les règles de l'art (pour l'isolation, éviter les problèmes d'humidité futurs pour la charpente).
- L'aspect et la teinte des verres qui devront compléter le lanterneau devront être identiques aux éléments conservés sur place. Le choix des verres de remplacement sera soumis pour accord préalable à la DMS.

De manière générale, la restauration des toitures mérite une attention particulière car elles constituent – avec l'étage en retrait et la tourelle – un élément architectural significatif de l'immeuble classé. Il s'agit de l'un des points forts de cette œuvre de Strauven, qui joue un rôle visuel important dans le déroulement du front bâti de l'avenue Bertrand.

Enfin, lorsque l'échafaudage sera placé, on devra en tirer parti pour procéder à des sondages et des études préalables en vue de la remise en valeur de la façade avant, en particulier sur les finitions d'origine des corniches, des châssis et des autres boiseries.

Bien qu'aucune intervention sur le garde-corps du dernier étage ne soit envisagée dans la phase actuelle du chantier, il est recommandé de profiter de la présence des échafaudages pour également réaliser des sondages en vue du démontage du garde-corps en brique au dernier étage. Ceci permettra de chercher les éventuelles traces du garde-corps en métal qui a dû exister à l'origine et qui figure sur le dessin d'origine réalisé par Strauven.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. à : **AATL-DU : F. Stévenne**, et par mail : F. Rémy, V. Henry
AATL-DMS : G. Conde-Reis, et par mail : M. Vanhaelen, P. Piéreuse, M. Kreutz, N. De Saeger, L. Leirens