



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Commune de Saint-Gilles
Service de l'Urbanisme
Madame Catherine Morenville
Echevine de l'urbanisme
Place Van Meenen, 39
B - 1060 BRUXELLES

V/Réf. : PU2018-99 (corr. : Anaëlle Gobillion)
N/Réf. : AA/JMB/SGL20414_634_Bréart_115
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 01-03-2019

Objet : SAINT-GILLES. Rue Antoine Bréart, 115.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la modification du nombre et de la répartition des logements avec modification de volume et de façade, création de terrasses et réalisation de travaux structurels. **Avis de la CRMS sur une demande de Permis d'Urbanisme**

Madame,

En réponse à votre courrier du 8/02/2019, reçu le 11/02/2019, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 20/02/2019.

Étendue de la protection

Le bien est inscrit à l'Inventaire. Par ailleurs, il est situé en ZICHEE et dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) Quartier de l'Hôtel de Ville. Sa façade est située dans la zone de protection de la maison personnelle de l'architecte Paul Hamesse sise avenue Jef Lambeaux n°25.

Historique et description du bien

Il s'agit d'une maison unifamiliale bourgeoise de style éclectique datée de 1899. Elle se compose d'un sous-sol surélevé surmonté de trois niveaux de hauteur dégressive sous une toiture en bâtière recouverte de tuiles de teinte orange couvrant des combles non aménagés. La façade avant, enduite, présente d'intéressants éléments décoratifs : pilastres engagés, fers forgés, motifs végétaux stylisés, etc. Notons également l'entablement gravé de motifs floraux stylisés et surmonté d'une corniche denticulée en bois reposant sur des modillons couplés. Les châssis en bois d'origine ont été désavantageusement remplacés en 1991 par des châssis en PVC à l'avant et à l'arrière. Le vitrail en imposte de la porte d'entrée a été préservé.

Historique de la demande

La CRMS avait émis un avis en sa séance du 12/09/2018 sur un projet de rénovation, d'extension et de division de la maison en trois appartements (AA/EB/SGL20414/s.626). L'avis soulevait le problème de la densification d'occupation importante et était particulièrement défavorable pour la rehausse projetée de deux niveaux, recouverte de métal déployé de teinte beige-dorée. L'avis signalait également l'intérêt de la corniche denticulée en façade avant, le bon état de conservation de la façade arrière, notamment de l'escalier et de sa rampe en fer forgé, ainsi que la qualité des espaces intérieurs et des éléments de décor existants.

1/4

La réunion de la Commission de Concertation du 2/10/2018 a émis un avis défavorable à l'unanimité sur ce projet. Le demandeur a dès lors introduit un projet modifié en date du 3/12/2018, sur lequel la CRMS est maintenant interrogée par la Commune.

Analyse de la demande

La nouvelle demande consiste en la rénovation, extension d'un étage et division de la maison en deux appartements. Il s'agit plus précisément de :

- L'aménagement de la maison selon les normes d'habitabilité d'aujourd'hui;
- La restauration de la façade avant selon la façade d'origine : nettoyage de la façade, remplacement des châssis en PVC par de nouveaux châssis en bois respectant les modénatures d'origine (cf. photo IRPA) et remplacement de la porte d'entrée en PVC par une nouvelle porte en bois respectant son état d'origine.
- Le réaménagement de la façade arrière avec le changement de sens de l'escalier vers le jardin et la disparition de la rampe en fer forgé, le creusement d'une cour anglaise avec accès au sous-sol par une porte-fenêtre, le remplacement des châssis en PVC par de nouveaux châssis en PVC blanc et en aluminium de teinte gris anthracite (étages supérieurs) et création d'une terrasse au niveau des combles en façade arrière.
- La revalorisation des espaces existants, entre autre par l'aménagement du sous-sol (niveau 0, creusement du sol pour atteindre 2,50m sous plafond -actuellement 2,36m) et des combles, actuellement non aménagés;
- Le rehaussement de la maison d'un niveau afin de rendre habitable les combles. Le versant existant de la toiture, en façade avant, a une pente de 39°; le projet le redresse à 70° sur une hauteur de 2,10m (brisis), pour poursuivre à 40° jusqu'au faîte de la maison voisine (terrasson). Il est prévu d'aménager dans l'alignement des baies de la façade trois fenêtres verticales taillées dans le brisis qui se prolongent dans le plan du terrasson. Cette intervention implique le remplacement de la toiture actuelle en tuiles de teinte orange par une nouvelle toiture recouverte de zinc.
- La division de la maison en deux logements : un triplex aux niveaux 0, 1 et 2 avec trois chambres et un duplex aux niveaux 3 et 4 avec deux chambres.

La demande est accompagnée de vues en 3D qui représentent en façade avant une nouvelle corniche blanche, lisse et banalisée, ce qui constitue sans doute, la CRMS l'espère, une erreur de représentation.



©architecte Marjorie Labbé

Avis

Certains postes ont évolué depuis l'avis précédent de la CRMS (séance du 12/09/2018), d'autres sont restés quasi identiques.

Rénovation de la façade avant :

- Vu la qualité de la façade avant, et particulièrement de son couronnement (entablement et corniche), la CRMS est favorable à son nettoyage selon les règles de l'art et à la restitution des menuiseries extérieures selon les modénatures d'origine. Elle demande de préserver et restaurer si nécessaire la corniche denticulée existante, qui compte parmi les principaux éléments patrimoniaux. La CRMS réitère la référence à la photographie de l'IRPA prise en 1980 (cliché m16305), qui montre les châssis vraisemblablement d'origine, permettant de reproduire les dimensions et modénatures de ceux-ci.



Vue de la façade en 1980 © IRPA, cliché m16305.

Réaménagement de la façade arrière :

- Le réaménagement important de la façade arrière est semblable à celui de la demande précédente. La CRMS rappelle le bon état de conservation de la façade arrière, notamment de l'escalier et de sa rampe en fer forgé, et suggère de mieux en tirer parti. Elle privilégie également du bois pour ces nouveaux châssis au lieu du PVC et de l'aluminium.

La rehausse :

La rehausse d'un niveau est plus adaptée par rapport aux gabarits environnants caractérisés par un alignement homogène d'immeubles résidentiels de taille moyenne (R+2 ou 3+T) que le projet précédent qui rehaussait de deux niveaux.

La toiture traditionnelle à double versant recouverte de tuiles orange est transformée en une toiture à la Mansart avec revêtement de zinc et trois fenêtres verticales qui se développent dans le brisis et se prolongent dans le plan du terrasson. La CRMS n'est pas en faveur de cette option qui instaurerait une nouvelle typologie de couronnement dans un alignement qui se distingue par sa cohérence de style, de typologie et de gabarit. Une option avec des lucarnes, organisées et traitées en respect de l'ordonnancement de la façade, présenterait plus de cohérence que des fenêtres en creux.



Alignement rue Bréart ©Google Maps

La CRMS constate par ailleurs que la demande sollicite six dérogations au RRU et au RCUZ, ce qui semble problématique à la CRMS pour un projet de rénovation et de transformation à l'échelle plutôt modeste.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : M. Kreutz et PUB-DU : Ph. Gelli