



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**  
Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur  
Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2271-0011/10/2019-479PR (corr. DPC : Isabelle SEGURA)  
Réf. NOVA : 13/PFU/1733140  
Réf. CRMS: AA/MB/SGL20017\_676\_PUN\_Vanderchrick\_11  
Annexe : 1-dossier

Bruxelles, 22/07/2021

Objet : SAINT-GILLES. Rue Vanderschrick, 11. Demande de permis unique portant sur la restauration partielle de la façade avant et de la façade arrière, le réaménagement et la rénovation d'un appartement au 1<sup>er</sup> étage

**Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

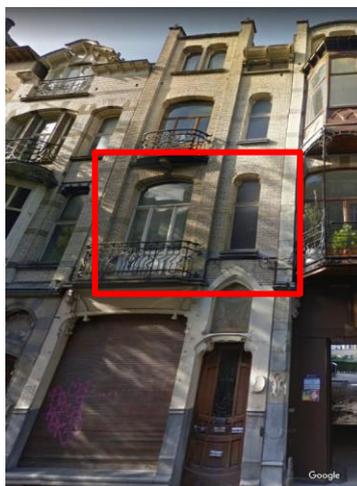
En réponse à votre courrier du 12/07/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 14/07/2021.

Historique et description du bien

*Le bien est compris dans un ensemble de 14 maisons Art-Nouveau réalisé par Ernest Blérot entre 1901 et 1904. L'ensemble est classé en totalité depuis le 08/08/1988. La mesure de protection, très large, permet d'assurer une gestion cohérente de l'ensemble des maisons qui constituent un ensemble remarquable. Les parties intéressantes sur le strict plan patrimonial sont assez ponctuelles (façades, toitures, hall d'entrée d'un ancien magasin, quelques portes vitrées intérieures, etc). Pour le reste et comme dans la plupart des réalisations de E. Blérot, les intérieurs demeurent très ordinaires (corps de cheminées et menuiseries intérieures standards, etc.). Les maisons de cet ensemble sont aussi reprises à l'inventaire du patrimoine architectural et figurent en ZICHEE au PRAS.*



Situation Brugis.



Vue de l'immeuble. La demande ne concerne que les l'appartement du 1<sup>er</sup> étage

## Historique de la demande

Le bien a fait l'objet d'une précédente demande de PU avec avis de la CRMS portant sur la régularisation des travaux d'aménagement de l'appartement situé au 2<sup>ème</sup> étage. Bien que la CRMS ait remis un avis conforme favorable (avis émis en séance du 18 avril 2018), le PU n'a pas pu être délivré à ce jour, l'aménagement de la terrasse en façade arrière ne respectant pas les dispositions du Code civil en matière de vues droites et obliques.

## Analyse de la demande

Les appartements de cet ensemble classé étaient à l'origine fort modestes. Ils ne disposaient pas de salle de bains (les gens faisaient autrefois leur toilette au lavabo). Quant aux WC, ils étaient placés sur les paliers et souvent communs à plusieurs appartements.

C'était le cas pour l'appartement concerné. Cette situation a entraîné l'ajout en façade arrière d'une annexe accueillant une mini-salle de douche avec WC. Cette intervention a été réalisée à une date inconnue et sans autorisation. Elle est particulièrement maladroite : le volume créé vient empiéter sur la large et haute fenêtre d'origine de la chambre. Celle-ci a de surcroît été encore modifiée pour créer un accès vers une terrasse aménagée sur une petite plate-forme arrière. Là-aussi à une date inconnue et sans autorisation. Si l'ancienne baie de fenêtre est encore perceptible, il ne reste que des fragments de sa menuiserie et l'ensemble est en piteux état et inesthétique.

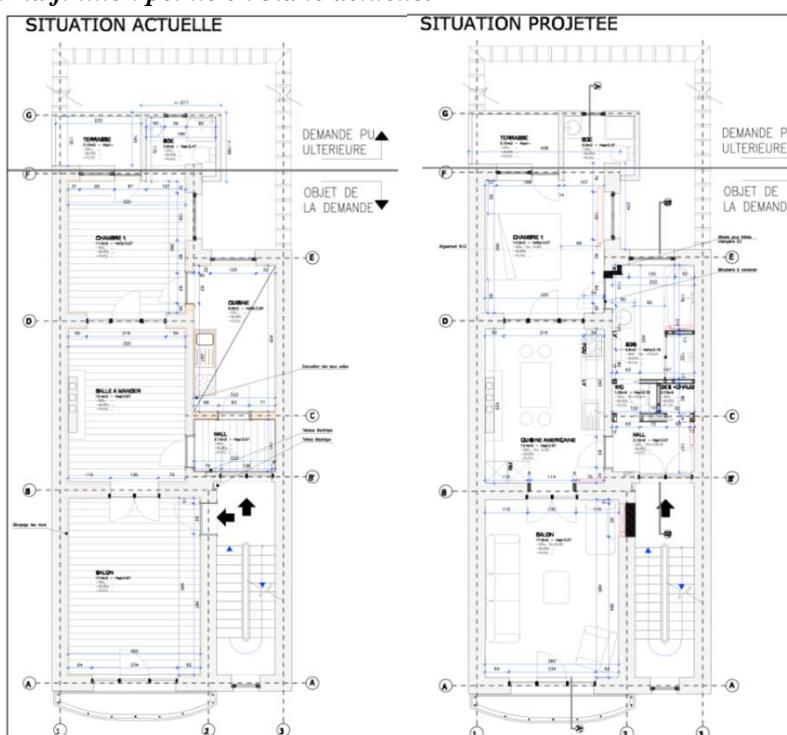
En cours de procédure, l'architecte a choisi de retirer de sa demande toute intervention sur cette zone de la façade arrière. **Ce volet fera donc l'objet d'une demande ultérieure, la situation n'étant actuellement pas régulière.**

L'appartement est actuellement vétuste et ses installations techniques sommaires ne répondent plus aux exigences minimales en termes de confort. Le projet vise à sa rénovation d'ensemble et le renouvellement complet des techniques. Les fonctions sont redistribuées : la cuisine, à l'origine située en partie arrière, dans le prolongement de la cage d'escalier, est réimplantée dans la pièce centrale des 3 principales pièces en enfilade. Une salle de bains spacieuse est aménagée dans le volume de la cuisine d'origine. Sont adjoints à la salle de bains, un WC séparé et un local chaudière. Chambre et salon restent à leur emplacement actuel.

Le projet prévoit les travaux d'aménagement intérieurs ci-après.

- Salle de bains / WC / local chaudière :
  - La cloison comportant une porte ancienne vers le hall est remplacée par un nouvel ensemble de cloisons légères et menuiseries. **La CRMS ne s'y oppose pas, la porte d'origine démontée étant standard pour l'époque.**
  - Pour permettre le passage des techniques, un plancher surélevé est mis en place. **La CRMS l'accepte pour autant que le plancher d'origine soit conservé.**
  - Renouvellement du faux-plafond, **la CRMS ne s'y oppose pas (le plafond n'étant probablement ici pas mouluré) pour autant qu'il soit placé au-dessus du linteau de la fenêtre.**
  - **L'aménagement sera revu pour que la porte vers la chambre n'ait pas à être décalée de quelques centimètres.**
  - Quant aux évacuations des eaux usées et aux sorties de ventilation (évacuation des gaz de la chaudière et 2 ventilations), **la CRMS juge inacceptable qu'elles soient installées en façade arrière. Il est à noter que c'est également le cas pour les autres appartements existants car l'immeuble est dépourvu de gaines techniques. Une solution globale devra être mise en place au sein de la copropriété pour une intégration à l'intérieur.**
- Chambre :
  - **Le nouveau faux-plafond ne devra pas empiéter sur la porte vitrée existante remarquable et son encadrement, ni sur les baies en façade arrière.**
- Cuisine :

- *Le nouveau mobilier sera revu pour éviter toute modification de l'encadrement de la double porte vers le salon.*
- Salon :
  - *L'intervention pour condamner l'accès à l'escalier sera revue pour que la menuiserie de porte soit maintenue.*
- Les menuiseries extérieures à restaurer (porte-fenêtre en façade avant, fenêtre de la chambre latérale à l'arrière et fenêtre de l'ancienne cuisine) :
  - *Le protocole de restauration sera soumis pour approbation avant exécution, châssis par châssis. Pour les parties basses à renouveler, les détails d'exécution seront soumis pour approbation avant exécution. Concernant leur finition, le vernis d'origine pourra être restitué en façade avant, comme identifié par analyse stratigraphique. Par contre, en façade arrière, aucun sondage n'a été réalisé et les châssis des autres niveaux sont peints en blancs (également ceux des maisons voisines). Pour garder une cohérence, la CRMS juge plus opportun de maintenir la finition peinte en blanc actuelle.*



*Situation existante et projetée de l'appartement. La partie en façade arrière fera l'objet d'une demande séparée. Images extraites du dossier.*

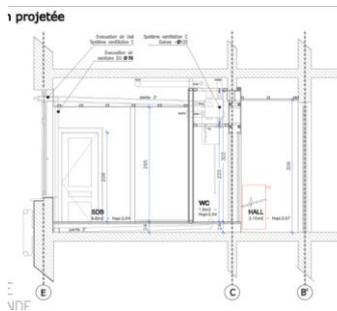
## Avis

### **Cet avis est favorable moyennant les conditions suivantes :**

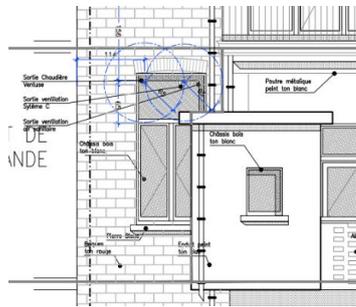
- Salle de bains / WC / local chaudière :
  - \* conserver le plancher d'origine en place sous le nouveau plancher surélevé ;
  - \* placer le nouveau faux-plafond au-dessus du linteau de la fenêtre ;
  - \* maintenir la porte vers la chambre à son emplacement ;
  - \* implanter évacuation des eaux usées et sorties de ventilation à l'intérieur ;
- Chambre :
  - \* le faux-plafond n'empiètera ni sur la porte vitrée remarquable et son encadrement, ni sur les baies en façade arrière ;

- Cuisine :
  - \* ne pas modifier la menuiserie de la double-porte vers le salon ;
- Salon :
  - \* maintenir la menuiserie de la porte vers la cage d'escalier.
- Les menuiseries extérieures à restaurer (porte-fenêtre en façade avant, fenêtre de la chambre latérale à l'arrière et fenêtre de l'ancienne cuisine) :
  - \* soumettre avant exécution pour approbation le protocole de restauration châssis par châssis et les détails d'exécution des parties basses à renouveler à l'identique ;
  - \* conserver la finition actuelle (peinture blanche) pour la façade arrière ;

La CRMS précise que **cet avis favorable sous conditions porte uniquement sur la rénovation de l'appartement figurant dans la présente demande et ne concerne pas la régularisation des travaux d'installation de l'annexe et de la terrasse en façade arrière**. Ce point devra faire l'objet d'une demande de permis séparée.



Vue en coupe de la salle de bain



Vue de la façade arrière et des sorties d'évacuations  
Images et photos extrait du dossier de demande.



Photo de la porte vitrée entre la cuisine et la chambre



Détail de la porte fenêtre en façade à rue

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

A. AUTENNE  
Secrétaire

C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [isegura@urban.brussels](mailto:isegura@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advises@urban.brussels](mailto:urban_avis.advises@urban.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ;