



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 19/03/2024

N/Réf. : SGL20023_722_PUN **SAINT-GILLES. Rue Vanderschrick, 23 (arch. Ernest BLEROT)**
Gest. : BDG (= classé depuis le 08/08/1988 / zone de protection de l'immeuble
V/Réf. : 2271-0011/15/2023-086PR de rapport éclectique situé au n.10 / Inventaire)
Corr DPC: Isabelle Segura **PERMIS UNIQUE: Diviser l'immeuble en 4 unités ;**
NOVA : 13/PFU/1871181 **changer l'affectation du grenier en habitation; régulariser la façade**
Corr DU: Margaux Marquezy **avant; construire une lucarne en façade arrière au 5ème étage;**
Verissimo Saldanha Denise **modifier des baies en façade arrière; réaliser 3 terrasses en façade**
 arrière – analyse des compléments d'informations demandés en
 séance du 31/01/2024, reçus le 06/03/2024 et visite du 05/03/2024.
 Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 12/01/2023

Avis conforme de la CRMS suite à la demande de complément d'informations

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 12/01/2024, et après avoir reçu, le 11/03/2024, le complément d'informations demandé par la CRMS en sa séance du 31/01/2024 en application de l'art. 177 § 3 b du CoBAT, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 13/03/2024, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE

Cet ensemble de maisons Art Nouveau classé (AR du 08/08/1988 « classant les immeubles rue Vanderschrick 1-25, rue Jean Volders 42-48 et chaussée de Waterloo 13 ») fut construit par l'architecte Ernest Blérot de 1900 à 1904, en 2 phases.

La maison sise au n°23 est, en situation de droit, une maison unifamiliale avec un commerce au rez-de-chaussée. Depuis les années 90, elle a été divisée en plusieurs unités d'habitation. Sa façade Art Nouveau, assez élevée pour le reste de l'ensemble, assure la transition avec l'immeuble d'angle. La distribution intérieure est simple, avec trois pièces en enfilade (travée de gauche) desservies par une cage d'escalier à droite. Si la façade à rue est assez travaillée (dessin de la devanture, logette, sgraffites, encadrements de fenêtres variés, ferronneries...), et participe à la grande cohérence de la rue, l'intérieur et la façade arrière sont nettement plus sobres. Cependant, certains détails plus remarquables tels le départ d'escalier ou les portes ouvrant originellement vers le commerce, témoignent de cette esthétique Art Nouveau.

1/4



Contexte patrimonial (©Brugis), vue d'une partie de l'ensemble classé et de la façade arrière de la maison n°23 (extr. du dossier de demande)

Les aménagements successifs des appartements ont partiellement dénaturé les espaces intérieurs (faux-plafonds, revêtements de sol et muraux de pierre qualité...) comme la façade arrière (annexes fermant des balcons...). La distribution d'origine des lieux a cependant été en grande partie maintenue.

DEMANDE

Le projet porte sur l'entretien de la façade avant, la rénovation de la façade arrière, la réaffectation et le réaménagement des étages en 3 appartements (R+1, R+2 et triplex aux R+3, R+4 et combles), et l'entretien des parties communes. L'ancien commerce du rez-de-chaussée ne fait pas partie de la demande.

De manière plus détaillée, la demande se décline comme suit :

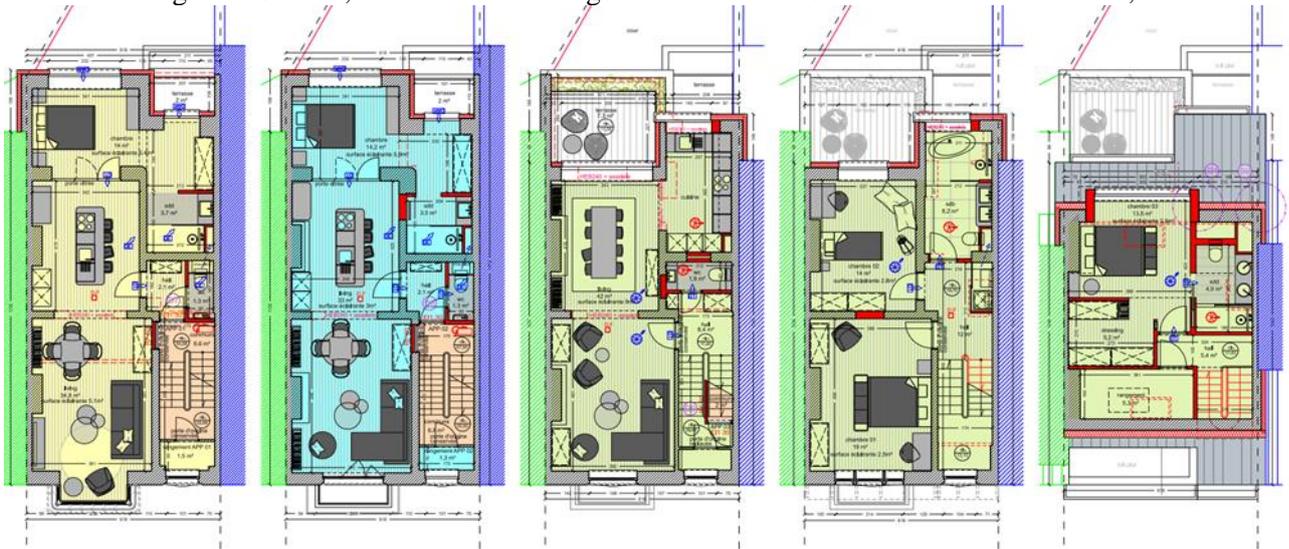
- Façade avant : nettoyage des maçonneries et des sgraffites, entretien des menuiseries (restauration de la porte d'entrée d'origine et nouvelle couche de vernis pour les châssis - déjà remplacés -, entretien de la corniche d'origine), entretien et remise en peinture des ferronneries. Une étude stratigraphique doit encore être réalisée,
- Façade arrière : suppression des annexes afin de retrouver la volumétrie d'origine, création de terrasses avec garde-corps vitrés, isolation par l'extérieur (crépi gris clair sur isolant), agrandissement de baies et nouveaux châssis (bois, double vitrage, teinte blanche), lucarne avec bardage composite,
- Toiture : isolation avec de la cellulose entre les chevrons et nouvelle lucarne arrière (bardage composite noir),



Elévations : façade avant projetée - façade arrière existante, avec démolitions, et projetée (extr. du dossier de demande)

- Intérieur :

- sous-sol : entretien, installation de deux nouvelles portes pour les caves réservées aux logements 1 et 2, maintien du carrelage 'métró' dans l'escalier menant vers la cave,



Plans projetés des R+1, +2, +3, +4 et +5 (extr. du dossier de demande)

- réaménagement et mise en conformité des logements R+1 et R+2 : démolition des annexes et aménagement de balcon/terrasse, nouvel accès par le palier avec nouvelles portes EI60, agrandissement des baies de porte entre les pièces de vie en enfilade, agrandissement des baies en façade arrière, anciennes portes palières maintenues fermées et insertion de contre-cloison RF60 au revers, portes palières intermédiaires maintenues (rangement), ventilation C, renouvellement des faux-plafonds afin de respecter les normes RF, et révision des finitions intérieures,
- aménagement du triplex : démolition de l'annexe et reconversion en terrasse, nouvelle lucarne arrière au R+5 en ossature bois, nouvel escalier droit en bois entre R+4 et R+5, ventilation double flux.

AVIS

La Commission est favorable à la revalorisation générale de la maison, le projet proposé semble en effet prendre les éléments d'origine, bien que peu nombreux, en considération et les intégrer de manière harmonieuse. Elle émet donc un avis favorable sous les conditions suivantes, tout en insistant sur l'accompagnement de la DPC tout au long du chantier :

Concernant la façade à rue :

- lors de la restauration de la porte d'entrée, seule une boîte aux lettres sera maintenue et localisée à son emplacement d'origine,
- les sgraffites ne seront pas seulement nettoyés mais leurs teintes d'origine seront restituées, après validation des couleurs par la DPC, selon les résultats de l'étude stratigraphique à réaliser.



Élévation de la façade avec châssis d'origine (©archives CRMS, 1971) et porte d'entrée et sgraffite (©ARCHistory) -

Concernant la façade arrière, l'Assemblée ne pose pas de conditions, bien que la transformation de la façade arrière soit conséquente. En effet, celle-ci a été conçue très simplement, se situe dans une parcelle étriquée et a déjà été profondément modifiée par les annexes successives sans qualité. La Commission est favorable à la démolition des annexes, permettant de retrouver la volumétrie d'origine, et accepte l'isolation projetée ainsi que les modifications de la typologie des baies. Elle s'interroge cependant sur l'harmonie finale de la nouvelle lucarne avec le reste de l'élévation, ainsi que sur le raccord de l'isolation avec le rez-de-chaussée, le dossier étant lacunaire sur ce dernier point. L'Assemblée insiste de nouveau sur le suivi nécessaire de la DPC.

Concernant l'intérieur :

- au rez-de-chaussée, la double porte qui permettait d'accéder au commerce sera remplacée à son emplacement d'origine et non maintenue au niveau du mur mitoyen, afin de retrouver la circulation d'origine,
- il n'est pas précisé ce que deviendra l'ancien commerce (hors demande) : or, certains travaux y ont été réalisés sans autorisation préalable, telles la modification de la baie de la travée principale côté jardin et la construction d'une extension prolongeant la travée de l'escalier. La situation devra être régularisée et l'affectation maintenue (ou du moins précisée et régularisée),
- pour la cage d'escalier : la réalisation d'une étude stratigraphique est normalement en cours et devra permettre de restaurer au mieux l'aspect de celle-ci ainsi que des différentes portes y menant. Cette restitution sera à soumettre à l'avis préalable de la DPC,
- aux étages, aucune démolition de mur porteur ne sera acceptée : les murs porteurs et conduits de cheminée seront conservés selon leur configuration d'origine,
- les portes d'origine seront conservées à leur emplacement ou, si ce n'est pas possible, récupérées pour être remplacées ailleurs,
- à propos des plafonds moulurés, l'Assemblée approuve le retour de la hauteur sous plafond des pièces du 3^e étage et la remise en valeur des moulures retrouvées. À propos des étages R+1 et R+2, le compartimentage RF induit habituellement la mise en place de faux-plafonds et sont ici projetés. Les moulures très probablement présentes seraient donc malheureusement cachées des regards. Cependant, la Commission note que, dans un avis du SIAMU concernant le projet de restauration d'une des maisons de ce même ensemble classé (n°19, rue Vanderschrick), les mesures de prévention suivantes sont prévues/déjà prises, à savoir « *le maintien des plafonds et planchers existants classés et du doublage résistant au feu existant sur les miroirs de plafonds : les planchers et plafonds classés seront maintenus en l'état – l'ensemble des plafonds (hors cage d'escalier et couloir de cave) a reçu un doublage résistant au feu lors des travaux conduits en 2022. Ce doublage occupe le miroir du plafond sans modifier l'aspect des moulures périphériques.* » L'Assemblée, soucieuse de la valorisation de ces éléments de « petit patrimoine » dans une réaffectation, demande si ce type de mesure pourrait également être d'application dans le cas présent. Elle en réfère également à l'axe 5 « Patrimoine et normes » de son [Memorandum 2024-2029](https://crms.brussels/sites/default/files/2024-01/Memorandum_2024_FR.pdf) (cfr https://crms.brussels/sites/default/files/2024-01/Memorandum_2024_FR.pdf).

Veuillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : isegura@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels
; crms@urban.brussels