

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 28/02/2025

N/Réf. : SBK20369_738_PREA

Gest. : KD

V/Réf. : 2264-0120/04/2025-042PR

Corr DPC: M. CORE

NOVA : /

SCHAERBEEK. Chaussée de Haecht, 159 - Hôtel particulier du peintre Alexandre Markelbach (vers 1850)

(= façades, toitures, passage cocher, pièces du rez-de-chaussée, escalier d'honneur, galerie et atelier classés comme monument)

Avis préalable : réaffectation en appartements et restauration des intérieurs classés

Demande de BUP – DPC du 13/02/2025

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 13/02/2025, nous vous communiquons l'avis émis par la CRMS en sa séance du 19/02/2025, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis et vue de la façade avant © Google maps, juillet 2024

La demande concerne l'hôtel particulier du peintre Alexandre Markelbach dont certaines parties sont classées comme monument : façades, toitures, passage cocher, pièces du rez-de-chaussée, escalier d'honneur, galerie et atelier en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique (AGRBC du 1/02/2023 modifié le 25/05/2023)¹. Il s'agit de l'ancienne habitation et atelier du peintre belge d'origine néerlandaise Alexandre Markelbach (1824-1906). Le bien jouxte également la zone de protection de la Maison des Arts de Schaerbeek, ancien château Eenens-terlinden sis à proximité immédiate (chaussée de Haecht, 147), ainsi que les Halles de Schaerbeek en fond de parcelle (inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale).

¹ https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/051_004.pdf

Edifié vers 1850 lors de la transformation urbaine de la chaussée de Haecht, entre Bruxelles et Louvain, et de l'apparition de nouveaux hôtels particuliers néoclassiques, l'édifice a connu plusieurs phases de travaux :

- 1900 : premiers aménagements visant à adapter l'espace aux besoins de la famille de Markelbach
- 1930/1931 : rénovation de certaines parties intérieures, dont les sanitaires
- 1940 et 1950 : modifications mineures pour l'entretien général du bâtiment
- 2000-2001 : transformation des espaces pour une utilisation entièrement dédiée à des bureaux

DESCRIPTION DU BIEN

À l'intérieur, le bien présente une organisation spatiale qui témoigne de la richesse de son architecture et de son évolution au fil du temps. Bien que modifié à plusieurs reprises au cours des années, il conserve plusieurs espaces intérieurs d'exception : le passage cocher, les pièces d'apparat du rez-de-chaussée, l'escalier d'honneur, la galerie ainsi que l'atelier du peintre Alexandre Markelbach au premier étage. Le sous-sol conserve encore les sanitaires des années 1930. Le bâtiment comprend également des combles, largement transformés pour accueillir des bureaux, mais conservant encore la charpente d'origine.

CONTEXTE ET DEMANDE

La CRMS a participé à une réunion de projet le 17 mars 2023 en présence du demandeur, de la Direction de l'Urbanisme, la Direction du Patrimoine Culturel, la Commune de Schaerbeek ainsi que Bruxelles Environnement. L'objet de la réunion portait sur la faisabilité du changement d'affectation de bureaux (bâtiments en intérieur d'îlot) et équipement d'intérêt collectif (bâtiment à rue) en 9 unités de logement.

En juillet 2024, à la suite de la mise en vente du bien, une demande de permis a été déposée, portant sur le changement partiel de l'affectation du bâtiment à front de rue (division en plusieurs unités de bureau et de logement), le réaménagement intérieur et la création d'une nouvelle circulation verticale, sans modification de volume. Lors de son instruction, le dossier a fait l'objet d'un accusé de réception indiquant son caractère incomplet. Avant d'introduire les compléments du dossier, le demandeur souhaite obtenir l'avis de principe de la CRMS sur certains aspects précis du projet, à savoir :

- le percement de la dalle du rez-de-chaussée pour aménager une nouvelle circulation verticale
- l'intégration de nouvelles fenêtres de toit
- l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture
- la suppression des sanitaires datant des années 30 en sous-sol

AVIS DE LA CRMS

En préambule, la CRMS souligne que le présent avis ne présage en rien l'avis conforme qu'elle rendra sur le projet de sur le projet de réaménagement et de réaffectation en cours d'étude.

Elle rappelle à ce sujet aussi à sa position exprimée lors de la réunion de projet du 17/03/2023 quant à la nécessité d'adapter le programme et les nouveaux aménagements afin de les rendre compatible avec la bonne conservation des parties classées, notamment au niveau des exigences en matière de protection incendie. Si le nouveau programme (bureau + 3 logements) semble aller dans ce sens, le dossier introduit pour demande de permis unique devra dument documenter ces aspects et offrir les garanties nécessaires. En outre, la CRMS invite le demandeur d'étendre les efforts qu'il souhaite apporter à l'intérieur du bien et d'inclure au projet la restauration des façades et du passage cocher.

En ce qui concerne les questions précises qui sont formulées dans le cadre de la présente demande d'avis préalable, la CRMS se prononce comme suit :

PARTIES PROTÉGÉES

- Percement de la dalle du rez-de-chaussée pour l'aménagement d'une nouvelle circulation verticale

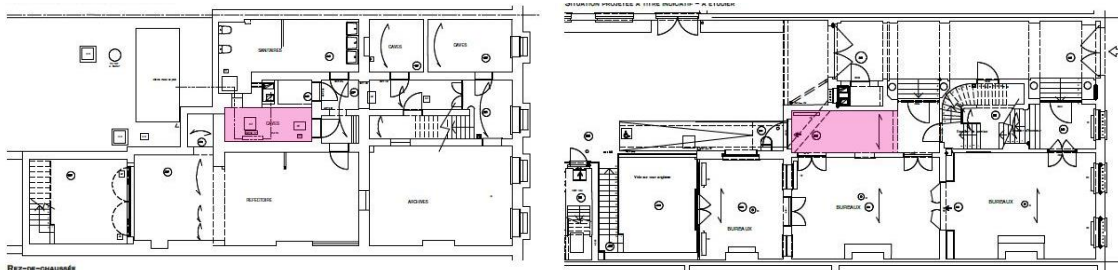
Dans la future division du bien, une partie des locaux situés au sous-sol ainsi que ceux du rez-de-chaussée seront affectés à des bureaux.

Pour pouvoir clairement séparer les affectations bureau et logement, le projet prévoit la création d'une circulation verticale privée reliant les espaces de travail du sous-sol et du rez-de-chaussée, permettant ainsi un accès direct et fluide entre ces deux niveaux.

Au sous-sol, cette nouvelle cage d'escalier s'intègre dans une ancienne cave tandis qu'au rez-de-chaussée, elle prendra la place de l'ancien office d'accueil qui ne présente pas d'intérêt patrimonial.



Vue de la porte de sortie de l'office donnant sur la façade arrière (extrait du dossier)



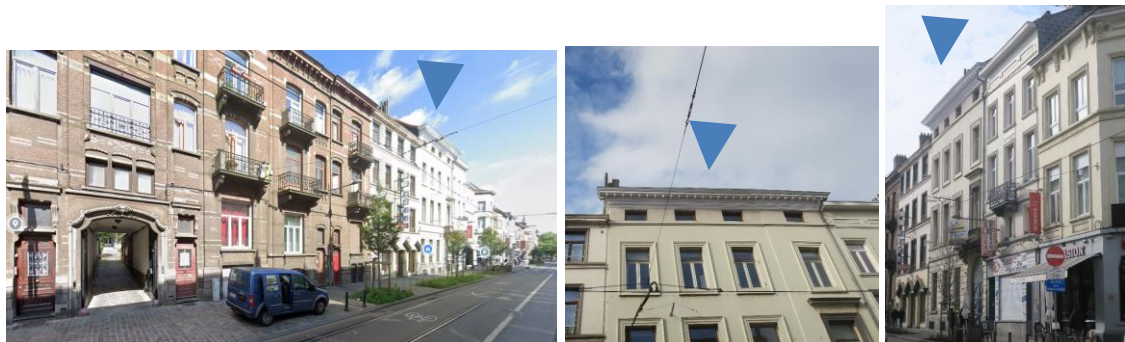
Implantation projetée du nouvel escalier de liaison entre le Rez (à droite) et le R-1 (extraits du dossier)

La CRMS souscrit au percement de la dalle entre le rez-de-chaussée et le -1 et à l'aménagement d'une nouvelle circulation verticale entre les deux niveaux car l'implantation projetée n'aura pas d'impact sur les espaces classés du rez-de-chaussée.

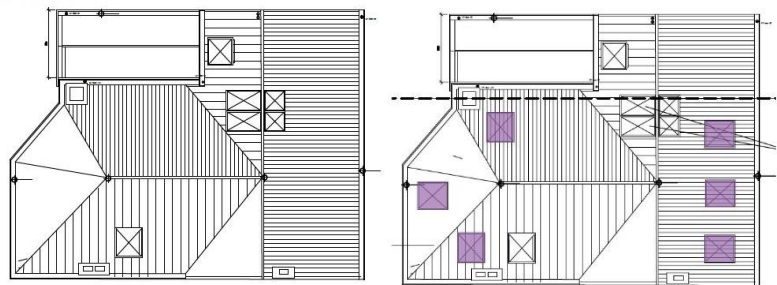
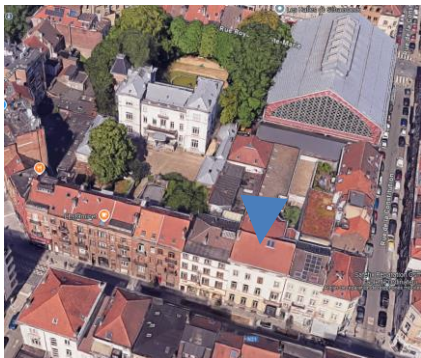
➤ Intégration de nouvelles fenêtres de toit

La toiture a déjà été rénovée et équipée de fenêtres de toit type Velux.

Le projet prévoit l'ajout de fenêtres de toit supplémentaires dans le cadre du changement d'affectation des étages supérieurs en logements (améliorer l'habitabilité et augmenter l'apport de lumière naturelle, conformément aux normes du RRU).



Vues de la façade avant (© Google maps, 2024 et photos CRMS, février 2025)



A gauche, vue aérienne du 159, chaussée de Haecht ainsi que de la Maison des Arts et des Halles de Schaerbeek en intérieur d'îlot (© Google maps, 2025).

Au centre et à droite, situations existante et projetée des toitures (extraits du dossier)

La CRMS ne s'oppose pas à la création de nouvelles fenêtres dans la toiture avant car elles ne seront pas visibles depuis l'espace public. Elle insiste toutefois pour qu'elles soient axées sur les travées de la façade avant et qu'aucune modification ne soit apportée à la charpente d'origine. Elle demande aussi d'ajuster la disposition des fenêtres de toiture sur le versant avant en relation avec la question des panneaux photovoltaïques (voir ci-après). La conformité de l'aménagement des combles en logement devrait par ailleurs être validée sur le plan urbanistique.

➤ Installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques

Le projet propose deux options. La première consiste à installer des panneaux photovoltaïques sur les versants à rue et arrière sud (latéral). Cette proposition permettra l'installation de 37 panneaux photovoltaïques, soit un total de 62,9 m², pour une surface de toiture de 90 m².



EXEMPLE DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SUR TOITURE EN TUILES



©Engie

©Megasol Energie

A gauche, implantation projetée des panneaux photovoltaïques. Au centre et à droite, exemples illustrant les deux options (extraits du dossier)



Vue des toitures arrière du 159, chaussée de Haecht visibles depuis la cour de la Maison des Arts (photo CRMS, février 2025)

La seconde option, plus discrète mais plus coûteuse et moins performante, consiste à intégrer des tuiles photovoltaïques rouges s'intégrant dans le revêtement en tuiles de la toiture.

La CRMS ne s'oppose pas au placement de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture qui est invisible depuis l'espace public. La pose de ces panneaux doit cependant être étudiée en relation avec le placement des fenêtres de toiture, en cherchant une solution plus architecturée et structurée (disposition selon une composition régulière et une forme géométrique simple, rectangulaire ou carrée, et en recul par rapport aux mitoyens et au faîte). En revanche, en versant arrière, le placement de panneaux photovoltaïques n'est pas acceptable en raison de leur haute visibilité depuis la Maison des Arts et de son jardin, (bâtiment public emblématique, classé comme monument). Sur le versant arrière, seule l'utilisation de tuiles solaires pourrait être admise en raison de leur impact visuel réduit et leur compatibilité avec la typologie et la matérialité de la toiture. Cette solution hybride (panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la maison à rue et tuiles solaires sur les autres versants) pourrait constituer une piste satisfaisante tant sur le plan patrimonial que sur la performance énergétique (à étudier).

PARTIES NON PROTEGEES

- Suppression des sanitaires datant des années 30 en sous-sol

La demande concerne spécifiquement la démolition des sanitaires datant des années 1930, situés au sous-sol du bâtiment. Ces installations, bien qu'ayant des qualités architecturales intéressantes, ne sont pas reprises dans l'arrêté de classement et ne sont pas considérées comme faisant partie des éléments protégés du bâtiment. Il est proposé de réaménager cet espace et de le rendre plus fonctionnel et mieux adapté aux besoins des futurs occupants du bâtiment.

Si un réaménagement de cet espace est nécessaire pour lui donner une fonction utile qui réponde aux exigences d'utilisation actuelles, la démolition pure et simple de la totalité des sanitaires encore en place serait une intervention dommageable sur le plan patrimonial. Dans la mesure du possible, la CRMS préconise la réutilisation de certains éléments existants, ou, à défaut, la conservation/réintégration des éléments les plus caractéristiques comme témoins de l'ancienne habitation.

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

G. MEYER
Secrétaire-adjointe

B. MORITZ
Vice-Président

c.c. à : core@urban.brussels ; vandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels