

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 24/08/2026

N/Réf. : GHR20009_PUN_763
Gest. : GM/MDR
V/Réf. : 2083-0012/14/2024-437
Corr DPC : M. M. Di Rosa
NOVA : 08/PFU/1957136

**GANSHOREN. Avenue Charles-Quint, 124 - Résidence
Basilique**

(= façades, toiture, zone de recul, structures intérieures, hall
d'entrée, cage d'escalier en ce compris l'ascenseur
classés comme monument)

**PERMIS UNIQUE : restaurer la façade, régulariser des châssis,
des fermetures de terrasses et des plaques professionnelles
d'un immeuble à appartements**

Demande de BUP – DPC du 3/08/2026

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 03/08/2026, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 19/08/2026, concernant la demande sous rubrique.

La « Résidence Basilique », située avenue Charles-Quint 122-124 à Ganshoren, est classée comme monument par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 avril 2007. Le classement porte sur les façades, la toiture, la zone de recul, les structures intérieures, le hall d'entrée et la cage d'escalier, y compris l'ascenseur.

Construite à partir de 1937 d'après les plans de l'architecte Jean Delhay, en collaboration avec Jean Storck et l'ingénieur-conseil Heylen-Courtois, la Résidence Basilique constitue un exemple remarquable de l'architecture moderniste bruxelloise de l'entre-deux-guerres. Le corps principal a été achevé en 1938, les deux ailes latérales ayant été réalisées ultérieurement. L'immeuble, qui compte sept niveaux sous toiture plate, se caractérise notamment par la sobriété de ses volumes, l'équilibre de sa composition et l'expression verticale de ses façades. Il a conservé l'essentiel de ses caractéristiques architecturales d'origine. Outre des adaptations intérieures et le remplacement de certains châssis, diverses modifications ont été apportées au rez-de-chaussée, notamment la transformation d'une vitrine et l'installation d'enseignes lumineuses liées aux commerces.



Photo extr. du dossier de demande

Après 1982, la plus grande partie du revêtement d'origine en marbre noir du soubassement et de l'encadrement de l'entrée principale a été remplacée par du granit noir poli. Le revêtement d'origine du soubassement de l'aile droite, en simili-pierre bleue, est quant à lui conservé.

La demande

La demande vise à améliorer les performances énergétiques du bâtiment et à restaurer les façades, tout en régularisant plusieurs interventions réalisées antérieurement. Elle prévoit :

- l'isolation des façades extérieures au moyen d'un enduit thermo-isolant, à l'exception du dernier étage, déjà isolé. Un nouvel enduit isolant de 3 cm d'épaisseur sera appliqué après piquetage de l'enduit/cimentage existant sur environ 1,5 cm. Les revêtements en ardoises des pignons, qui ne sont pas d'origine, seront déposés et remplacés par un enduit ;
- différentes interventions sur les châssis :
 - . la restauration des châssis d'origine, avec la possibilité d'y intégrer un double vitrage ;
 - . le maintien des châssis en bois non d'origine, mais respectant les divisions d'origine ;
 - . le remplacement de certains châssis en PVC de la façade avant par des châssis en bois reproduisant le modèle d'origine ;
 - . la régularisation des châssis en PVC en façade arrière, des châssis du dernier étage de la façade avant et d'une devanture de l'aile gauche ;
- la rehausse des garde-corps des terrasses ainsi que l'ajout de garde-corps dans les baies de fenêtres afin de répondre aux normes de sécurité en vigueur ;
- la régularisation de la fermeture de quatre terrasses donnant sur les façades arrière et le remplacement des châssis existants par des dispositifs mieux intégrés à la composition de la façade arrière ;
- la suppression des conduits à déchets présents dans les terrasses donnant sur les façades arrière ;
- la suppression des anciens conduits de vide-ordures inutilisés et la fermeture des ouvertures correspondantes.

Avis de la CRMS

La CRMS considère que les principes d'intervention sont globalement acceptables et qu'ils contribuent à la conservation et à la mise en valeur du bâtiment, tout en permettant d'en améliorer les performances énergétiques. Elle subordonne toutefois son avis favorable à plusieurs conditions, notamment à une documentation préalable de l'enduit existant, à la mise au point des détails des garde-corps et des châssis, ainsi qu'à la présentation de mock-up avant la réalisation de certains éléments. Plus concrètement, la Commission émet un avis favorable sur les interventions projetées, moyennant les conditions suivantes :

Isolation des façades extérieures avec un enduit thermo-isolant

La Commission souscrit au principe d'une isolation par enduit thermo-isolant, qui permet d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment sans porter atteinte à son expression architecturale. Afin d'assurer une mise en œuvre adéquate et une restitution respectueuse des caractéristiques d'origine, il convient toutefois de tenir compte des remarques suivantes :

- L'enduit existant doit faire l'objet d'un relevé et d'une étude approfondie afin de documenter précisément sa composition, correspondant vraisemblablement à différentes phases de construction et d'intervention, ainsi que sa texture et ses détails architecturaux, notamment les éléments en relief

autour des baies. Cette documentation devra permettre de définir une restitution aussi proche que possible de la situation d'origine.

En ce qui concerne la mise en œuvre, la CRMS s'interroge sur la nécessité de procéder au piquetage de l'enduit existant sur une épaisseur de 1,5 cm. Il s'agit de travaux fastidieux qui risquent d'entraîner davantage de dégradations que prévu.

Compte tenu de la faible surépaisseur du nouvel enduit, limitée à 3 cm, celui-ci pourrait être appliqué directement sur l'enduit existant, pour autant que les conditions d'accrochage le permettent. Cette manière de procéder présenterait par ailleurs l'avantage d'être davantage réversible. Des essais préalables de mise en œuvre devront dès lors être réalisés et soumis à l'approbation préalable de la DPC.

La CRMS demande également d'accorder une attention particulière à la mise en œuvre des cornières d'angle, afin de les rendre aussi peu visibles que possible. L'application de la couche de finition sur la face inférieure de l'auvent est admissible afin d'homogénéiser l'ensemble. Pour cet élément également, il convient toutefois de respecter scrupuleusement les lignes architecturales ainsi que le jeu de relief existant.

Châssis

La Commission est favorable aux principes de restauration des châssis d'origine, à leur adaptation en vue de l'intégration de doubles vitrages et au remplacement des châssis non d'origine par des modèles reproduisant les châssis historiques. Des détails d'exécution précis, renseignant l'ensemble des interventions nécessaires à l'intégration du nouveau vitrage et à l'amélioration de l'étanchéité, devront toutefois encore être soumis à l'approbation de la DPC. Lorsque l'épaisseur d'un double vitrage standard ne permet pas de respecter les profils d'origine, le recours à un vitrage mince sera privilégié.

Les nouveaux châssis de remplacement feront l'objet d'un mock-up soumis à l'approbation préalable de la DPC.



Châssis d'origine -photo extr. du dossier de demande

En ce qui concerne la demande de régularisation des châssis en PVC, notamment ceux de l'étage en retrait et de la façade arrière, la CRMS s'y oppose fermement. Le critère de visibilité ne constitue en effet pas une motivation pertinente pour justifier leur maintien. La CRMS estime en effet que les châssis en PVC, qu'ils soient ou non visibles depuis l'espace public, portent atteinte à l'intégrité matérielle et à la qualité architecturale globale du bâtiment tel qu'il a été conçu par l'architecte Jean Delhaye. Par ailleurs, les divisions des châssis en PVC du dernier étage ne semblent pas non plus conformes à celles d'origine. La CRMS demande dès lors que l'ensemble des châssis en PVC soit remplacé par des châssis en bois reproduisant le modèle de référence.

Rehausse des garde-corps des baies et des terrasses

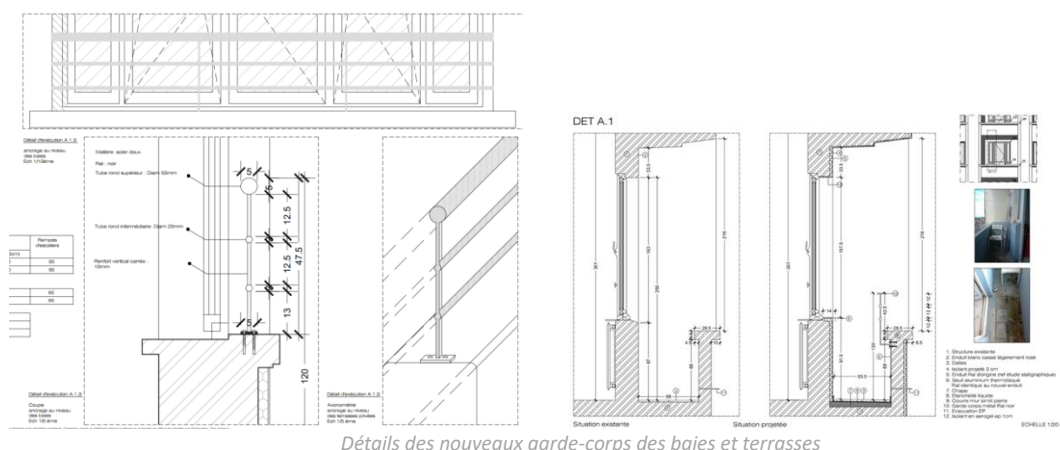
La Commission comprend la nécessité de mettre les garde-corps en conformité avec les exigences de sécurité. Elle demande toutefois que le dessin des nouvelles lisses soit affiné. À cette fin, il convient de s'inspirer du dessin prévu en 1937, qui prévoyait des lisses tubulaires sobres, de même section ou diamètre, à hauteur des terrasses. Il n'y a pas lieu de différencier les lisses et il convient d'éviter des sections trop fines, qui seraient peu compatibles avec l'expression architecturale de l'immeuble.

Un mock-up sera soumis à l'approbation préalable de la DPC.



Détail de l'auvent et du traitement de l'enduit de la façade avant (Streetview)





Fermeture des terrasses (loggias) donnant sur les façades arrière – régularisation

Tout en considérant que la fermeture d'espaces extérieurs constitue une perte en termes d'habitabilité et ne contribue pas à la cohérence d'ensemble des façades arrière, la Commission peut exceptionnellement admettre la régularisation des fermetures existantes, compte tenu des efforts visant à améliorer leur intégration architecturale à la façade arrière et du fait que ces fermetures ont entraîné des modifications intérieures difficiles à rétablir.

À cet égard, le remplacement des châssis disparates existants par de nouveaux châssis en bois, présentant des divisions plus cohérentes avec la composition de la façade, constitue une amélioration de la situation existante.

Suppression des conduits à déchets dans les terrasses donnant sur les façades arrière

La CRMS ne s'oppose pas à la suppression de ces conduits devenus obsolètes et à la fermeture des ouvertures correspondantes.

Conclusion

Pour conclure, la CRMS encourage la restauration et l'amélioration des performances de l'enveloppe extérieure de cet immeuble, tout en s'opposant au maintien des éléments qui portent atteinte à son intégrité architecturale, notamment les châssis en PVC et en insistant sur le soin à apporter à l'exécution du nouvel enduit (respect des textures, reliefs, ...).

Elle demande également que l'étude soit approfondie sur certains aspects, en particulier le dessin des garde-corps, afin de garantir leur intégration harmonieuse dans l'architecture d'origine.

La CRMS déplore enfin que la restauration du rez-de-chaussée, et notamment la restauration ou la restitution du soubassement dans son aspect d'origine, n'ait pas été intégrée à la présente demande. Elle encourage le développement d'un projet pour retrouver la situation d'origine et qui complètera la restauration qui fait l'objet de la présente demande.

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


G. MEYFROOTS
 Secrétaire-adjointe


S. VAN ACKER
 Président