

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 13/PFU/186784
D.M.S. : GCR/2271-0011/04/2007-465pr/01urb07
N/réf. : AVL/CC/SGL-2.12/s.447
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : SAINT-GILLES. Rue Vanderschrick, 1 / chaussée de Waterloo, 15. Restauration de 3 appartements et de la cage d'escalier.
Permis unique – Avis conforme de la C.R.M.S.
Examen du complément d'information demandé en séance du 01/10/08 et réunion sur place du 22/10/08.
(Dossier traité par Françoise Remy à la D.U. / Guy Conde Reis à la D.M.S.)

En réponse à votre courrier du 19 septembre 2008, sous référence, réceptionné le 23 septembre, et suite à l'examen du complément d'information fourni par l'auteur de projet à la demande de la CRMS (séance du 01/10/08) ainsi qu'à la réunion sur place du 22 octobre dernier, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 3 décembre 2008, concernant l'objet susmentionné.

A l'examen du dossier, en séance du 1er octobre dernier, la C.R.M.S. n'avait pu se prononcer en pleine connaissance de cause sur base des documents fournis car les situations d'origine et existante n'étaient pas suffisamment documentées et certaines interventions projetées insuffisamment argumentées. Le programme d'occupation s'avérait, également, trop dense par rapport aux capacités spatiales des appartements et les démolitions projetées apparaissaient, dans ce cadre, peu opportunes. La C.R.M.S. avait, dès lors, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat, demandé un complément d'information sur ces aspects du projet et sur une alternative moins lourde quant au programme d'occupation. Elle avait également demandé de pouvoir visiter les lieux pour juger sur pièce de l'impact des interventions. Cette visite a été organisée en date du 26 octobre dernier et a donné lieu à différentes remarques et observations de la part des représentants des monuments et sites sur place (notamment sur le plan de la stabilité), sur base desquelles l'auteur de projet s'était engagé à adapter son projet. ***Le complément d'information qu'il a introduit consécutivement à la demande de la CRMS et à cette visite s'avère cependant insuffisant, voire insatisfaisant sur certains aspects. Il s'agit, en effet, d'une simple note d'intention et de photos de la situation existante qui ne s'accompagnent d'aucun document graphique, ce qui ne permet pas de visualiser les amendements du projet ni d'évaluer leur opportunité. Le programme d'occupation reste, par ailleurs, inchangé. La CRMS émet donc un avis défavorable qu'elle motive comme suit.***

1. Abattage des cloisons

Lors de la visite des lieux, il est apparu que les parois des couloirs d'entrée vouées, dans le projet, à la démolition, étaient probablement des parois porteuses à certains endroits (colonnes intégrées ?) et que leur démolition pure et simple risquait d'entraîner des problèmes structurels. Il en allait de même pour une cloison de l'étage sous toiture, également vouée à la démolition, et qui était visiblement traversée, dans son épaisseur, par un élément de charpente. La suppression des cloisons des couloirs paraissait, par ailleurs, difficilement conciliable avec la conservation des divisions spatiales et moulures délimitant les plafonds des pièces principales.

Il a donc été demandé à l'auteur de projet de soumettre une nouvelle proposition d'aménagement des lieux qui tienne compte de ces constats : maintien de la paroi traversée par un étau, conservation des éléments porteurs détectés ou de portions de cloisons où ils sont localisés, maintien d'une partie supérieure des cloisons pour permettre la conservation de la perception spatiale originelle des lieux et des moulures de plafonds.

Bien que l'auteur de projet s'engage, dans sa note fournie à titre de complément d'information, à tenir compte de ces nouvelles données et constats, il ne propose aucun document graphique concrétisant les modifications à apporter au projet. Aucun sondage n'a, en effet, été réalisé pour déterminer la présence d'éléments porteurs à conserver ni leur localisation. En l'absence de ces informations et de documents graphiques, la Commission ne peut se prononcer sur la pertinence des nouvelles options du projet (influence sur la densité du programme, cohérence spatiale des pièces avec maintien partiel de ces parois).

En tout état de cause, la Commission rappelle que l'immeuble concerné est classé en totalité. Si ses agencements et finitions intérieures témoignent d'une simplicité de conception et de finition, ils sont précisément représentatifs de la manière dont l'architecte Ernest Blérot concevait ses logements de faible standing. Ils ne sont pas dénués d'intérêt et doivent faire l'objet d'un traitement adéquat. **Les aménagements d'origine ne peuvent être transformés ou supprimés que si cette opération s'avère nécessaire à un meilleur fonctionnement des logements ou à la qualité de vie des occupants.** Certaines transformations ont, à ce titre, déjà été acceptées dans d'autres maisons classées de Blérot dans la rue Vanderschrick. La Commission n'est donc pas systématiquement opposée à des interventions de ce type pour autant qu'elles se justifient. Elle constate toutefois, **dans le projet qui fait l'objet de la présente demande, que les transformations prévues ne constituent pas une telle amélioration mais induisent, au contraire, des conditions d'habitabilité peu satisfaisantes car elles répondent à un programme d'occupation trop dense, également relevé par la Commission de concertation. Elle estime, par conséquent, que la démolition des cloisons des couloirs devrait être évitée dans l'intérêt de l'authenticité des espaces existants et d'un programme d'occupation plus adéquat mais aussi plus confortable (sas d'entrée pour chaque appartement).**

2. Programme

Le projet prévoit la suppression des cloisons des halls d'entrée des 1^{er} et 2^{ème} étages afin de rendre la pièce principale de ces logements un peu plus grande en vue d'y regrouper les fonctions de cuisine, salon et salle à manger et pour permettre ainsi de libérer une petite pièce arrière pour une autre fonction : celle de bureau ou de chambre d'enfant. Comme elle le soulignait déjà dans son premier courrier, la Commission observe que ce parti n'est pas opportun. Elle constate que **la suppression des cloisons des halls d'entrée** – outre les problèmes structurels qu'elle risque d'induire (cf. ci-dessus) – **ne permet qu'un gain de place très limité et en tout cas insuffisant pour permettre la cohabitation de ces 3 fonctions dans des conditions de confort acceptables.** La Commission constate également que ces deux appartements, tels qu'ils se présentent actuellement, peuvent accueillir aisément et sans réclamer de transformations, les différentes fonctions d'un appartement à 1 chambre, dans des pièces de dimensions correctes : salle à manger/salon dans la première pièce à rue (à droite de l'entrée), cuisine dans la première pièce arrière (à gauche de l'entrée), la chambre dans la seconde pièce à rue et la salle de bains dans la seconde pièce arrière.

Elle continue donc de conseiller au demandeur d'aménager les logements des 1^{er} et 2^{ème} étages suivant cette logique. Si des transformations sont toutefois envisagées, elle insiste pour que celles-ci constituent une amélioration par rapport à la situation existante d'autant que les deux appartements, tels qu'ils se présentent aujourd'hui, sont vraisemblablement dans leur état d'origine. **Il n'est pas acceptable de modifier la partition spatiale d'origine dès lors que cette intervention est conditionnée par un programme d'occupation peu qualitatif.**

3. Cage d'escalier

Bien que la CRMS ait, dans son premier courrier, demandé de renoncer au cloisonnement de la cage d'escalier, celui-ci est toutefois maintenu en même temps que l'affectation en duplex du 3^{ème} étage et des combles dont il devrait permettre l'accès privatif.

Selon la note d'intention de l'auteur de projet, la cloison ne serait toutefois plus installée au niveau du 2^{ème} étage comme prévu initialement mais sur le palier intermédiaire suivant, afin de limiter l'impact de cette intervention au niveau de la perception de la cage d'escalier.

Bien que la CRMS considère, en principe, cette option comme une amélioration par rapport à la proposition initiale, elle ne peut se prononcer en pleine connaissance de cause sur sa mise en œuvre. En effet, aucun plan de cette variante n'est joint au complément d'information ni même un détail d'exécution de la paroi.

Concernant la restauration et la remise en peinture de la cage d'escalier, l'auteur de projet propose l'application d'un faux chêne sur l'ensemble des boiseries. Cette option n'est pas motivée. L'auteur de projet fait référence à un document – l'offre détaillée de Mme Bultereys – qui n'est pas jointe au dossier et dont le contenu n'est donc pas connu. En tout état de cause, **la CRMS demande que le choix des teintes et textures de peintures à mettre en œuvre pour la restauration de la cage d'escalier soit fondé sur les résultats d'études stratigraphiques préalables.**

4. Cheminées

La Commission constate que toutes les cheminées situées dans les pièces à rue côté chaussée de Waterloo sont vouées à la démolition dans le projet. La visite des lieux a, par ailleurs, permis de constater qu'un manteau de cheminée avait déjà été enlevé.

La Commission est opposée à la démolition de ces éléments qui font partie intégrante de la configuration des pièces. Elle insiste sur leur maintien ainsi que sur la remise en place du ou des manteaux de cheminée qui ont déjà été enlevés.

5. Problèmes de stabilité

La visite a mis en évidence des problèmes de stabilité au niveau de l'étage sous toiture : la charpente ne repose pas sur des sablières mais sur des éléments de maçonnerie qui ont subi des mouvements. L'architecte devra donc commander une étude de stabilité, comme il s'y est engagé lors de la visite sur place, et remédier à ces désordres.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copie : - A.A.T.L. – D.M.S (M. G. Conde Reis)
- A.A.T.L. – D.U. (Mme Fr. Remy)