

M. P. CRAHAY
Directeur de la Direction des
Monuments et des Sites -AATL
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 Bruxelles

V/Réf. : 2043-0459/03/2010-005PR
N/Réf. : GM/BXL2.1365/s.508
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Saint-Christophe 35. Maison du Directeur des anciens Etablissements Absalon. Réaménagement en six logements. Avis de principe.
Dossier traité par M.P. Bernard.

En réponse à votre lettre du 3 octobre 2011 (envoyer par mail) et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 octobre 2011, notre Assemblée a émis l'avis de principe suivant.

La demande porte sur un nouvel avant-projet de réaménagement de la maison du directeur des anciens établissements Absalon en six logements. La maison est inscrite sur la liste de sauvegarde pour sa totalité.

Pour mémoire, lors de ses séances du 20 janvier et du 3 mars 2010, la CRMS avait déjà examiné deux autres versions de ce projet et émis des avis de principe à ce sujet. A cette occasion, elle avait approuvé, dans ses grandes lignes, la deuxième version, tout en demandant de poursuivre la réflexion sur certains points (notamment sur l'aménagement des espaces situés au-dessus du passage cocher, au niveau de l'entresol).

Lors de différentes réunions qui ont eu lieu depuis, le maître de l'ouvrage avait annoncé que le programme serait diminué de six à cinq et éventuellement même à quatre logements. Malgré ces déclarations, le programme prévu par la nouvelle mouture du projet comprend toujours 6 logements. Toutefois, la manière dont ces 6 logements seraient organisés dans la maison a été quelque peu revue. Ainsi, le projet ne prévoit plus l'aménagement d'un logement indépendant dans le sous-sol mais un grand appartement qui occuperait ce niveau ainsi que le rez-de-chaussée. En outre, un logement de plus petites dimensions occuperait les locaux situés au-dessus du passage cocher, sans en modifier les niveaux. Etant donné qu'il s'agit de modifications positives et que les logements ont gagné en qualité dans le présent projet, **la Commission confirme son accord préalable sur le programme de six logements.**

Cependant, le projet prévoit encore certaines d'interventions qui seraient moins valorisantes pour la maison ou qui iraient à l'encontre des recommandations que la CRMS avait formulées dans ses avis de principe précédents. La Commission demande de revoir ces points du projet en tenant compte des remarques suivantes.

- Extension en toiture arrière.

Le présent avant-projet prévoit la réalisation d'une extension importante en toiture arrière pour agrandir la superficie de l'appartement dans les combles (appartement de 100m²). ***Selon la CRMS, cette extension devrait être réduite de manière à répondre aux remarques qu'elle avait déjà formulées à ce sujet et pour respecter davantage la typologie traditionnelle de la toiture.*** En effet, dans son avis de principe du 20/01/2010, elle avait demandé de réduire les dimensions du nouveau volume en toiture arrière qui était projeté dans le premier avant projet. Dans la deuxième version du projet, les auteurs de projet avaient répondu favorablement à cette demande en proposant l'ajout d'un chien assis plus discret, implanté au-dessus de l'annexe existante qui accueillait, dans ce scénario, une terrasse. La Commission avait souscrit à cette proposition qui était modeste et respectait davantage la typologie de la toiture. Elle demande, dès lors, de retourner à cette proposition, ce qui ne remet pas en cause l'aménagement d'un logement confortable dans le grenier (p.ex. un logement à une chambre au lieu de 2 chambres).

- Transformation de la façade arrière

L'élévation projetée de la façade arrière montre que la quasi totalité des baies seraient modifiées (baies rectangulaires à la place des baies cintrées, agrandissement important de certaines baies). ***La CRMS estime que la transformation des baies de la façade arrière est trop interventionniste et devrait être revue dans un plus grand respect de la typologie existante*** qui fait partie de la mesure de protection. En outre, la plupart de ces modifications ne semblent pas indispensables. La Commission demande, dès lors, de revoir le traitement des baies de la façade arrière en conservant davantage leur typologie existante.

Elle décourage également l'aménagement de terrasses à l'intérieur du volume existant (et donc le placement de châssis en recul par rapport au plan de la façade) ainsi que l'ajout d'une terrasse couverte au 2^e étage. ***Le principe de l'ajout de terrasses ou balcons en façade arrière peut être accepté pour autant que cette intervention reste discrète. Pour ce point, elle demande également de se référer à la deuxième version de l'avant projet (cf. avis émis le 03/10/2010) qui proposait l'ajout de balcons devant les deux travées de droite du 2^e et 3^e étages.*** Dans ce cas, il suffit de descendre l'allège d'une des baies existantes pour donner accès à ces terrasses.

La CRMS souscrit au remplacement de la verrière existante qui ne présente aucun intérêt par une nouvelle verrière permettant de mieux éclairer le logement situé au dessus du passage cocher.

Elle peut également accepter le principe d'isoler la façade arrière par l'extérieur pour autant que les détails de cette opération (raccords avec les baies, les seuils, etc) soient soigneusement étudiés.

Pour ce qui concerne la construction d'une nouvelle annexe dans la cour et la création d'une nouvelle cour anglaise (en remplacement de la petite cour anglaise existante), la CRMS en avait déjà approuvé le principe. Sans remettre en cause ses avis préalables sur ce point, elle constate toutefois que la grande dimension du logement qui occuperait les sous-sols et le rez-de-chaussée remet quelque peu en question la pertinence de cette extension, qui nécessiterait des travaux considérables.

- Aménagement intérieur

De manière générale, la Commission souscrit aux aménagements proposés qui sont respectueux des volumes et de l'organisation spatiale existante. Cependant, elle s'interroge sur ***l'implantation des cuisines au milieu des pièces centrales au rez-de-chaussée et aux étages.*** Cette implantation ne semble pas mettre en valeur ces espaces qui figurent, du moins au rez-de-chaussée et au 1^e étage, parmi les plus belles pièces de la maison. La CRMS craint que l'installation d'une cuisine à cet endroit aurait un impact défavorable sur la perception de ces pièces. Elle s'inquiète également de l'impact qu'auraient les installations techniques liées à l'installation de cuisines sur les décors et les finitions existants. ***Dès lors, elle préconise d'implanter les cuisines dans les pièces arrières (comme c'était le cas dans les avant-projets précédents) qui ne présentent pas la même qualité et qui sont dépourvues de décorés et de finitions relevant d'un intérêt patrimonial.***

Comme signalé ci-dessus, l'aménagement de terrasses à l'intérieur du volume bâti existant devrait être évité (cf. remarque ci-dessus concernant la façade arrière).

Pour conclure, la CRMS souscrit aux grandes lignes du projet, tout en demandant de d'y intégrer les réponses adéquates aux remarques précédentes. Vu l'état de dégradation très avancée de la maison, elle espère qu'une demande de permis unique pourra être introduite dans les meilleurs délais. La Commission demande à la DMS de renseigner les auteurs de projet sur la complétude du dossier à introduire. Dans ce cadre, elle souligne l'importance de fournir une description détaillée des travaux ainsi que des détails techniques des différentes interventions ce qui devrait permettre d'évaluer plus en détail l'impact des aménagements projetés. A cet égard, la Commission prend bonne note de la lettre qui accompagne la présente demande et dans laquelle l'auteur de projet exprime le souhait du maître de l'ouvrage de restaurer soigneusement les intérieurs sur base d'études préalables. Il est évident que la CRMS encourage une telle démarche qui permettra de restituer la splendeur d'origine de la maison. Elle demande toutefois de ne pas perdre de vue les problèmes structurels et techniques qui devraient également trouver des réponses adéquates, permettant la bonne conservation de la maison sur le long terme.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M. -L. ROGGEMANS
Présidente