

Commune de SAINT-GILLES
Madame Cathy MARCUS
Bougmestre f. f.
Place Maurice Van Meenen, 39
B – 1060 BRUXELLES

V/Réf : PU2011-161
N/Réf : AVL/CC/SGL-2.325/s.515
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame la Bourgmestre,

Objet : SAINT-GILLES. Rue de la Source, 99. Modification du nombre et de la répartition des logements / transformation et augmentation de volume en façade arrière.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Correspondant : Antonio Lopez Vasquez)

En réponse à votre lettre du 8 février 2012 sous référence et suite à la visite des lieux du 9 février par la CRMS, nous vous communiquons les **remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en séance du 15 février 2012, concernant le projet, à savoir que :

- | |
|---|
| <p>- la lourdeur de l'intervention est exagérée en regard de la qualité de la maison. Les démolitions pourraient être sensiblement réduites sans porter atteinte à l'économie du projet (ce qui réduirait aussi les nuisances du chantier pour le voisinage) ;</p> <p>- la façade à rue est de grande qualité. Il convient d'en conserver les caractéristiques et de maintenir les châssis en chêne d'origine qui sont très soignés et en bon état de conservation.</p> |
|---|

Contexte

La demande concerne un immeuble éclectique de 1887 à façade polychrome inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de la Commune de Saint-Gilles. En 1894, la maison se dote d'une véranda, située dans le prolongement de la salle à manger du bel étage. Celle-ci s'orne, en 1904, d'exceptionnelles toiles marouflées conçues par Gisbert Combaz représentant des paysages : à droite, le Minnewater (lac d'amour) et le centre de Bruges et à gauche, un panorama vraisemblablement des rives de la Meuse. Ces toiles, qui étaient encore dans la maison lors de la rédaction de la notice de l'inventaire, en 2004, ont fort malheureusement été presque intégralement détruites récemment, lors d'une tentative maladroite du propriétaire de les déposer en raison de problèmes d'humidité dans les murs. La Commission regrette cet accident qui représente une énorme perte tant pour la maison que pour le patrimoine en général. En effet, ces toiles, constituaient un très rare exemple d'ensemble décoratif dû à Gisbert Combaz. Leur disparition est d'autant plus déplorable qu'elles représentaient l'élément le plus remarquable de la maison (en plus de la façade à rue et de l'annexe arrière à faux colombages) et qu'elles auraient probablement pu être sauvées moyennant l'intervention de professionnels de la restauration. Il faut aussi regretter que ce décor unique (on en connaît pas d'autre de Gisbert Combaz de cette importance) n'ait pas été soigneusement photographié et documenté suite à sa découverte à l'occasion de l'inventaire.

L'annexe à faux colombages en façade arrière est également un élément singulier et assez intéressant de la maison. Son état de dégradation ne permet malheureusement pas d'envisager sa conservation.

Quant à la façade à rue, elle présente des qualités esthétiques assez remarquables ainsi que des châssis en chêne de belle facture et en bon état.

Les finitions et décors intérieurs de l'immeuble sont assez habituels et comprennent plusieurs cheminées intéressantes dont une en petit granit de composition peu courante.

Projet

Le bien est actuellement divisé en 7 unités de logements. Le projet porte sur la rénovation et la transformation profonde de l'immeuble en 3 appartements plus spacieux desservis par un ascenseur aménagé dans la 3^e travée arrière de la maison. Il prévoit notamment le remplacement de tous les planchers/plafonds avec alignement des niveaux de sols des pièces arrière sur la partie avant du bien, la suppression de presque tous les murs intérieurs et de toutes les cheminées (corps et manteaux), la démolition intégrale de la façade et des annexes arrière, l'aménagement d'une extension cubique en pan de toiture arrière, l'installation d'une vaste verrière dans le pan de toiture avant, le remplacement de tous les châssis de la façade à rue, ... Ne seraient conservés de la maison actuelle que la façade avant façade dépourvue de ses châssis, le pan de toiture avant en grande partie ouvert et la cage d'escalier sans sa dernière volée.

Avis de la CRMS

La Commission constate la lourdeur de l'intervention prévue qui s'apparente ici à une opération de façadisme. Bien que les aménagements et finitions intérieurs de l'immeuble ne soient pas exceptionnels à proprement parler et que la maison présente un état peu satisfaisant (surtout en partie arrière), elle souligne que la reconversion de ce type d'immeuble s'avère tout à fait envisageable sans recourir à des démolitions/reconstructions aussi radicales. La démolition des corps de cheminées est, dans ce sens, une intervention qui tend à banaliser les espaces.

Il convient d'insister sur le fait que ce type d'immeuble participe du patrimoine commun mais très caractéristique de Bruxelles et constitue l'essentiel de la physionomie de la ville. Sa démolition est loin d'être anodine. Elle doit être contrôlée et limitée au strict nécessaire si l'on s'inscrit dans une démarche vers un développement durable.

La Commission redoute, en outre, les nuisances générées par de tels chantiers pour les riverains.

En regard de ces aspects, elle demande que les démolitions/reconstructions intérieures soient sensiblement allégées, y compris du point de vue structurel.

Les éléments décoratifs intéressants – dont les cheminées (manteaux et corps) – doivent autant que possible être maintenus en place (ou être replacés dans l'immeuble). Quant à la façade à rue qui présente des qualités exceptionnelles, la Commission attire tout particulièrement l'attention du demandeur sur les châssis en chêne d'origine qui sont de grande qualité et en bon état. Elle demande d'éviter à tout prix leur remplacement et préconise au contraire leur maintien et leur restauration avec placement, si nécessaire, d'un vitrage plus performant sur le plan thermique et acoustique.

Veillez agréer, Madame la Bourgmestre, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-président

C.c. : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Michèle KREUTZ/Harry LELIEVRE
- A.A.T.L. – D.U. : Mme S. BUELINCKX
- Monsieur Christophe Deblieck – Service d'urbanisme de la Commune de Saint-Gilles