

**S.P.R.B. – B.U.P.**  
**Direction des Monuments et des Sites**  
**Monsieur Thiery WAUTERS**  
**Directeur**  
**C.C.N. – Rue du Progrès, 80 / bte 1**  
**B – 1035 BRUXELLES**

Réf. D.U. : 04/pfu/604259  
Réf. D.M.S. : 2043-0439/05/2016-344  
Réf. CRMS : AA/KD/BXL21365.612  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Saint-Christophe, 43-45 – Ancienne maison du directeur des Etablissements Absalon.  
Création de 4 fenêtres de toiture, création d'un bardage zinc dans la cour arrière, ajout d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage et aménagements intérieurs.  
*(Dossier traité par Mme C. Jacques - D.M.S.)*

**Avis conforme**

En réponse à votre courrier du 30 octobre 2017, sous référence, réceptionné le 30 octobre, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 8 novembre 2017, concernant l'objet susmentionné.

*Le bien a fait l'objet d'un AG du 02/04/1999 inscrivant sur la liste de sauvegarde comme ensemble certaines parties des bâtiments des anciens établissements Absalon. La mesure de protection légale vise trois bâtiments contigus, à savoir : la totalité de l'habitation du directeur sise rue Saint-Christophe 43-45 ; la totalité du bâtiment sis rue Saint-Christophe 41 et la façade et la toiture de l'entrepôt donnant rue Van Artevelde 70 et 72. La demande de permis unique dont il est question dans ce courrier porte uniquement sur la maison du Directeur, rue Saint-Christophe 43-45, protégée en totalité.*

Historique du bien (bref résumé de l'état de référence rédigé en 2011 par la DMS)

Le bâtiment est un hôtel de maître construit en 1891-1892 pour un grossiste en mercerie du nom de Ernest Absalon. L'hôtel était contigu à la fabrique de mercerie du même Absalon.

L'immeuble présente une large façade en pierre de Gobertange et pierre bleue, d'inspiration classique. L'intérieur a conservé son organisation et une partie de sa décoration. Les pièces les plus intéressantes sont les trois salons en enfilade du rez-de-chaussée. Ces salons font chacun référence à un grand style historique différent (Louis XV, Renaissance, néoclassique).

Les caves et les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages conservent également quelques décors d'origine, mais plus modestes, comme des plafonds moulurés, des faux-lambris faits de moulures collées à même le mur, quelques portes moulurées, etc. Au 3<sup>e</sup> étage et au grenier, les murs et plafonds sont nus. La façade arrière est ordinaire et résulte en grande partie d'exhaussements postérieurs à la construction de l'immeuble.

Suite à une longue période d'abandon (depuis au moins 1996 selon le dossier, l'état de conservation du bien était désastreux et extrêmement préoccupant jusqu'en 2013. Les décors avaient été volés et détériorés par les nombreuses infiltrations actives. La mérule s'était épanouie sur les nombreux éléments de bois en contact avec la façade arrière.

### Historique du dossier

Le bien en question a fait l'objet d'un précédent PU avec avis de la CRMS pour les travaux relatifs à la division de l'immeuble en 6 appartements (PU du 14/03/2013 – *rénover et restaurer un immeuble de caractère* – 04/PFU/415077 – sur base de l'avis CRMS du 03/10/2012).

Les travaux ont débuté en août 2013 et sont à l'heure actuelle terminés pour les 3 appartements des derniers étages et en phase de finition pour les 3 appartements du sous-sol semi-enterré, du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage.

L'essentiel de l'objectif est atteint : l'épouvantable chancre qu'était Absalon n'est plus. Et cela peut être salué comme une avancée majeure.

Durant le chantier, des découvertes de pathologies graves et de nouvelles solutions d'aménagement ont abouti çà et là à des solutions divergeant du permis délivré. Ces modifications ont fait l'objet d'un avis de suivi de chantier émis en séance du 19/02/2014.

La quasi-totalité des modifications faisant l'objet de cette demande de permis d'urbanisme était déjà intégrée dans la demande d'avis de suivi de chantier citée ci-dessus à savoir :

#### Etage -1 :

- Modification de maçonneries de briques non portantes, construction de cloisons légères ;
- Modification de la circulation menant à la cave et au rez-de-chaussée depuis le porche ;

#### Rez-de-chaussée :

- Déplacement de l'espace cuisine dans ce qui était désigné comme le hall d'entrée et le vestiaire ;
- Maintien d'une baie dans la nouvelle cuisine dont la fermeture était prévue dans le précédent permis ;
- Modification de la structure portante de la façade arrière par la mise en œuvre d'un linteau et de colonnes de béton ;

#### Appartement entresolé :

- Déplacement des sanitaires vers le palier de l'entresol désigné comme local d'entretien dans le précédent permis ;
- Fermeture de baies sur la façade ouest et maintien d'une baie en façade arrière dont la fermeture était prévue dans le précédent permis ;

#### Etage 1 :

- Fermeture d'une baie dans la chambre 3, façade ouest ;

#### Etage 2 :

- Modification des salles-de bain ;
- Suppression d'une baie dans la chambre 3 ;
- Suppression d'une ouverture entre la salle-à-manger et la chambre 3 ;

#### Etage 3 :

- Modification des salles-de-bain ;
- Ajout et maintien d'une baie depuis la chambre 2 vers la terrasse + suppression d'une baie sur la façade ouest de la chambre ;
- Suppression d'une ouverture depuis la chambre 1 vers le hall commun ;

#### Etage 4 (comble) :

- Prolongement d'une terrasse

La CRMS a déjà souscrit à la majeure partie de ces variantes dans l'avis sur le suivi de chantier.

La présente demande s'attache donc aux nouvelles variantes non encore présentées à la CRMS, ainsi qu'aux demandes de révisions formulées par la Commission mais non suivies par le demandeur.

### Projet

Seuls quelques aménagements mineurs (cloisons non porteuses, finitions) et une terrasse supplémentaire apparaissent comme de nouveaux éléments jamais présentés à la CRMS.

L'ensemble des travaux cités ci-dessous étaient déjà mis en œuvre lors de la visite du 16/01/2017, hormis la remise en peinture des polychromies des salons du rez-de-chaussée et les balcons du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en façade arrière.

### *Etage -1 :*

- Mise en œuvre d'un bardage en zinc sur toute la hauteur des murs de cour ;

Le mur de la cour souffre de remontée capillaire ce qui lui donne un aspect vétuste. La solution du bardage peut être une bonne solution technique pour répondre à ce genre de problème à condition qu'une coulisse de ventilation a été prévue entre la brique et le bardage. Même si le choix du zinc assombrit un peu l'espace, l'intervention réalisée semble acceptable et ne porte pas atteinte aux valeurs patrimoniales du bien.

### *Rez-de-chaussée :*

Le permis d'urbanisme demandait une restauration des décors des salons selon l'étude stratigraphique. Les décors enduits ont fait l'objet d'une réparation de leurs lacunes. Le permis n'est pas explicite sur la remise en peinture de ces décors, cependant le demandeur n'envisage pas une restauration des polychromies pour des questions financières.

Vu l'ampleur de la tâche et l'absence de subside possible du fait de l'inscription sur la liste de sauvegarde, un recouvrement de peinture unie serait acceptable à condition que soit mis au point un système techniquement réversible qui autorise une remise au jour de la polychromie dans le futur. Par exemple, l'application d'une couche de fond intermédiaire à la gomme dammar (soluble dans l'alcool), la mise en œuvre de peinture à la colle animale (soluble à l'eau), l'interposition d'une feuille de papier Japon. La juste solution devra être déterminée par un artisan-restaurateur de peinture murale et soumise à l'approbation préalable de la DMS.

### *Etage 1 :*

- Modification des parois refermant la cage d'escalier ;
- Modification de la salle-de-bain en façade avant ;
- Aménagement d'un accès depuis la cage d'escalier et l'ascenseur de l'immeuble voisin et modification de la salle-de-bain ;
- Ajout d'un balcon (pas encore placé) et agrandissement de la baie.

La modification des parois de la cage d'escalier améliore sensiblement la perception du palier et permet l'ouverture des grandes portes en bois d'origine, bien qu'en plan les diagonales soient peu conventionnelles.

La modification des salles de bains ainsi que l'aménagement de l'accès améliorent la qualité des espaces.

L'ajout du balcon en façade arrière est quant à lui plus controversé. Un balcon au même endroit, un étage plus haut, a été accepté dans le précédent permis pour autant que la distance de 1m90 par rapport aux voisins soit respectée. Au vu de la proximité des baies déjà réalisées avec le mur mitoyen, dans l'état actuel des choses, la condition des 1m90 entre le mitoyen et les balcons (du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages) ne pourra pas être respectée. La CRMS demande que d'autres solutions soient proposées à la DMS imaginant soit la mise en œuvre d'un garde-corps (en légère saillie) soit le déplacement du balcon à une distance minimum de 1m90 du mitoyen.

Concernant l'agrandissement de la baie, il est apparu en cour de chantier que la menuiserie existante reposait sur un muret d'une demi brique, probablement pas d'origine. Il est donc imaginable que la menuiserie d'origine allait jusqu'au sol. La CRMS n'émet donc pas d'opposition à l'agrandissement de la baie.

*Etage 2 :*

- Modification de la cage d'escalier ;
- Modification de l'emplacement de la cuisine du centre de la pièce contre le mur avec création de placard encastré ;
- Suppression d'une ouverture entre la salle-à-manger et la chambre 3.

A l'instar du niveau inférieur, les interventions sur les cloisons de l'escalier constituent une amélioration par rapport au plan du permis délivré.

Le nouvel emplacement de la cuisine permet de rétablir la transversalité des trois pièces en enfilade. Les placards encastrés ont demandé des interventions non désirables sur les maçonneries, cependant l'encastrement améliore la perception de la volumétrie de la pièce.

L'ouverture entre la salle à manger et la chambre 3 était déjà maladroitement murée avant la réalisation des travaux. La CRMS ne s'oppose pas à la suppression de la baie.

*Etage 4 (comble) :*

- Ajout d'une rangée de fenêtres de toiture en façade avant et de 3 fenêtres de toiture en façade arrière ;
- Révision intégrale de l'aménagement de l'appartement en fonction de l'apport de lumière supplémentaire ;
- Prolongation d'une terrasse ;
- Ajout d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe.

L'ajout d'une seconde rangée de fenêtres de toiture avait fait l'objet, lors de l'avis de suivi de chantier de la CRMS, d'un avis défavorable. En dépit de cela, cette seconde rangée a été placée.

Plusieurs arguments de poids plaident en faveur du maintien de ces Velux :

- L'appartement est entièrement aménagé en fonction de ce nouvel apport de lumière. De surcroît, le logement en question est le plus confortable et le plus lumineux de tout l'immeuble. La haute qualité de son espace repose sur l'abondance des jours et serait considérablement amoindrie sans les Velux.
- L'entièreté des Velux et de la toiture sont totalement invisibles depuis l'espace public, comme constaté sur place par la DMS.

Quant à la prolongation de la terrasse devant les fenêtres de la chambre jusqu'au mur mitoyen aveugle, elle n'a aucun impact sur la valeur patrimoniale du bien ni sur le voisinage.

L'ajout de la terrasse sur la toiture de l'annexe est un aménagement apportant une plus-value très appréciable à ce logement. La terrasse ne fait qu'exploiter une toiture plate. Celle-ci est rendue accessible par la mise en œuvre d'un petit escalier sur la toiture en pente. Cette intervention est totalement réversible.

Concernant le niveau de combles, la CRMS accepte les jours et les terrasses existants, conçus dans l'intérêt même du projet architectural et de la qualité de vie des habitants, de surcroît hors de portée des regards et totalement dénués d'impact sur le patrimoine.

### Conclusion

La division de cet hôtel de maître en un immeuble à appartements est une réussite.

La CRMS tient à souligner les efforts de restauration des décors (restauration des plafonds moulurés, des lambris, des menuiseries dans les règles de l'art) alors que le bien ne bénéficie pas de subside.

**Elle émet un avis favorable sur la présente demande moyennant les réserves suivantes :**

- **Déterminer en collaboration avec la DMS les détails techniques de la mise en conformité incendie de la porte à deux battants ouvrant sur le salon Renaissance ;**
- **Présenter à la DMS d'autres solutions de terrasses ou de garde-corps en façade arrière (1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages) en mesure de respecter le code civil ;**
- **Soumettre à la DMS un système techniquement réversible qui autorise une remise au jour de la polychromie dans le futur. Par exemple, l'application d'une couche de fond intermédiaire à la gomme dammar (soluble dans l'alcool), la mise en œuvre de peinture à la colle animal (soluble à l'eau), l'interposition d'une feuille de papier Japon. La juste solution devra être déterminée par un artisan-restaurateur de peintures murales et soumise à l'approbation préalable de la DMS.**

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. AUTENNE  
Secrétaire

M.-Fr. DEGEMBE  
Présidente f.f.

C.c. : B.U.P. - D.M.S. : Mme C. Jacques.