

V/Réf. : PU2018-99 8928
(corr. : F. Vandermeulen)
N/Réf. : AA/EB/SGL20414/s. 626
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame, Monsieur,

Objet : Saint-Gilles. Rue Antoine Bréart, 115

Demande de permis portant sur la rénovation, l'extension et la division d'une maison unifamiliale en trois appartements duplex

Avis de la CRMS sur une demande de permis d'urbanisme

En réponse à votre courrier du 23/08/2018, reçu le 24/08/2018, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 12/09/2018.

Étendue de la protection

Le bien est repris à l'Inventaire du patrimoine architectural. Par ailleurs, il se situe en ZICHEE et dans le périmètre du Règlement Communal d'Urbanisme Zoné à Saint-Gilles. Sa façade est reprise au sein de la zone de protection de la maison personnelle de l'architecte Paul Hamesse classée comme monument depuis le 23/10/1997 et sise au n° 25 avenue Jef Lambeaux.

Description et historique du bien

Il s'agit d'une maison bourgeoise de style éclectique datée de 1899. Elle se compose d'un sous-sol surélevé surmonté de trois niveaux de hauteur dégressive sous une toiture en bâtière couvrant des combles non aménagés. Une annexe en façade arrière, construite en même temps que la maison, fait profiter le sous-sol (niveau 0 dans la demande) et le bel étage (niveau 2) de trois pièces en enfilade. La façade avant, enduite, présente encore d'intéressants éléments décoratifs : pilastres engagés, fers forgés, motifs végétaux stylisés, etc. Notons tout particulièrement l'entablement gravé de motifs floraux stylisés et surmonté d'une corniche denticulée en bois reposant sur des modillons couplés¹. Les châssis en bois d'origine ont malheureusement été remplacés en 1991 par des exemplaires en PVC blanc. Toutefois, le vitrail en imposte de la porte d'entrée a été préservé.



Fig. 1. Vue sur la façade avant du 115, rue Antoine Bréart. © CRMS, septembre 2018.

¹ RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, « Rue Antoine Bréart 115 », dans *Inventaire du patrimoine architectural*, [http://www.irismonument.be/fr.Saint-Gilles.Rue_Antoine_Breart.115.html], (consulté le 10/09/2018).

Analyse de la demande

La présente demande porte sur la rénovation, l'extension et la division d'une maison unifamiliale en trois appartements duplex. Le projet prévoit les interventions suivantes :

- 1) Rénovation de la façade avant selon la façade d'origine, ce qui implique son nettoyage ainsi que le renouvellement des châssis selon les châssis vraisemblablement d'origine observable sur la photographie de l'IRPA prise en 1980 ;



Fig. 2. Vue de la façade avant en 1980.
© IRPA, cliché m16305.

- 2) Revalorisation des espaces existants, entre autres par l'aménagement du sous-sol (creusement du sol pour atteindre 2,50 m sous plafond - actuellement 2,36 m -, création d'une baie en façade arrière et creusement du jardin pour favoriser l'entrée de lumière) et des combles, actuellement non conforme ou non aménagé ;
- 3) Rehaussement de la maison de deux niveaux « selon le gabarit des voisins et des autres maisons de la rue », l'extension serait recouverte de métal déployé de teinte beige légèrement doré ;



Fig. 3. Montage photo illustrant l'extension en toiture,
issu du dossier de demande.

- 4) Aménagement de la maison selon les normes d'habitabilité actuelles ;
- 5) Division de la maison en trois duplex. Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur orienté vers l'intérieur d'îlot.

Avis

Vu la qualité de la façade avant, et particulièrement de son couronnement (entablement et corniche), la CRMS est hautement favorable à sa rénovation par son nettoyage et la restitution des menuiseries extérieures selon les modénatures d'origine. Par contre, pour la même raison, elle s'oppose fermement à la rehausse projetée. Tant son volume, sa géométrie, son matériau que sa couleur sont en rupture complète avec la construction existante et sa typologie de toiture ainsi qu'avec la physionomie de la rue Antoine Bréart. Celle-ci conserve un alignement très homogène dans sa succession d'immeubles résidentiels de taille moyenne (REZ+2 ou 3+T) sous corniche saillante. Cet aménagement urbanistique, conçu à la fin du XIX^e siècle par Victor Besme² (arrêté royal du 27/04/1892 sur le plan général d'alignement du quartier du Midi³), constitue une scénographie de qualité entre l'hôtel de ville et la prison de Saint-Gilles. L'Assemblée demande donc que soit respecté ce « skyline » devenu rare à l'échelle de la Région. Par ailleurs, elle note le bon état de conservation de la façade arrière, notamment l'escalier et sa rampe en fer forgé, et demande que tout le soin soit apporté à sa préservation en évitant une surdensification de l'intérieur d'îlot. Enfin, l'Assemblée attire l'attention sur le respect des qualités spatiales intérieures et des éléments de décor existants.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. M. Kreutz (DMS)

² VAN LOO A., 2016. « La fortune urbanistique de Victor Besme. Le *Park system* de Bruxelles », dans *Bruxelles Patrimoines*, 21, p. 48.

³ RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, « Rue Antoine Bréart », dans *Inventaire du patrimoine architectural*, [http://www.irismonument.be/fr.Region_de_Bruxelles-Capitale.Rue_Antoine_Breart.html], (consulté le 10/09/2018).