



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame Mosquera
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : (corr. : J. Lecrique) A1178/2017

N/Réf. : AA/BDG/BXL22689_635_Association_30_Révolution

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

Objet : BRUXELLES. Rue de l'Association, 30 /Rue de la Révolution

Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation de deux immeubles de bureaux et de logements en un ensemble de 10 logements ▪ **Avis de la CRMS**

Madame,

En réponse à votre courrier du 18/02/2019, reçu le 21/02/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 13/03/2019.

Contexte

Dans une belle enfilade que constitue la rue de l'Association, cet ancien hôtel de maître est inscrit à l'Inventaire du Patrimoine. Il se situe entre deux biens classés (une maison éclectique sise au n°28 et une maison néo-gothique sise aux n°s 32-34 , toutes deux classées comme monument par AG du 08/08/1988).



(©irismonument – 2016)

L'immeuble n° 30, de style éclectique, remonte à 1878 pour ses parties les plus anciennes. Le bien est composé de trois parties : l'hôtel de maître (rue de l'Association), un bâtiment arrière sis rue de la Révolution, tous deux étant reliés par un bâtiment bas, dénommé aile de liaison, assurant une jonction entre ces deux volumes et longeant le jardin.

1/7



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le volume principal consiste en un double corps de cinq travées, solidement structuré en trois registres de hauteur dégressive, avec l'accent mis sur la travée centrale, plus large et en saillie. En façade avant, élevée en pierre bleue et pierre blanche, le rez-de-chaussée à refends a été transformé en 1955 par la création de 2 garages sous entresol. En toiture avant, des lucarnes latérales ont été ajoutées en 1945 par l'architecte A. Polderman, encadrant l'ancienne lucarne centrale.

L'aile de liaison et le volume arrière (dont l'accès du côté de la rue de la Révolution se situe en contre-haut du jardin et du bâtiment avant, ce qui lui confère une façade à rue d'un seul niveau contre deux niveaux en intérieur d'îlot) semblent de facture plus récente (mais non précisé). Ils affichent des façades de briques percées de fenêtres bordées de chaînages de pierre (ou simili-pierre) blanche.

L'ensemble se compose actuellement de bureaux, de cinq logements (situation de fait mais non autorisée) et de sept emplacements de parking (répartis entre le rez-de-chaussée de l'hôtel de maître et le niveau à rue du volume arrière). Plusieurs campagnes de travaux ont été effectuées, probablement dans la 2^e moitié du 20^e siècle afin d'adapter le bien à l'usage d'une étude notariale, ce qui a largement modifié les espaces intérieurs et leurs décors. Le bâtiment principal, entièrement sur caves, accueille du parking et des bureaux au rez-de-chaussée, ainsi que des logements répartis actuellement en deux studios et trois appartements. L'ensemble est toujours desservi par la grande et belle cage d'escalier pour le rez-de-chaussée, l'entresol et les deux premiers étages (qui conservent certains éléments des décors intérieurs d'origine) et par l'ancien escalier de service pour les deux derniers niveaux, ainsi que par une cage d'ascenseur.

L'aile de liaison, d'un seul niveau et largement ouverte sur le jardin, abrite des bureaux, de même que la partie basse du bâtiment arrière (sous les emplacements de parking se situant au niveau haut, accessibles par la rue de la Révolution).

Demande

La demande porte sur la transformation de l'immeuble en dix logements, complétés de sept emplacements de parking et de dix emplacements vélo. L'affectation en bureaux est abandonnée. À l'exception du logement 03, tous trouvent place dans le bâtiment principal et l'aile de liaison. Ces neuf logements se répartiraient de la manière suivante :

- *Logement 01* : ce logement correspond à un triplex à 3 chambres (-01, 00 et ½). Une chambre se trouve au sous-sol (avec cour anglaise réaménagée), les deux autres au droit de l'entresol. Côté rue, un garage 1 voiture est prévu. Il semble attenant au logement 01.
- *Logement 02* : ce logement correspond à un triplex à 2 chambres (-01, 00 et ½). Le séjour se situe dans la première partie de l'aile de liaison et les chambres se trouvent à l'entresol. Le garage 2 voitures semble indépendant du logement 02.
- *Logement 04* : ce logement est aménagé sur l'étage +01. Il comprend 2 chambres côté rue.
- *Logement 05* : ce logement est aménagé sur l'étage +01 et +1 ½. Il comprend 3 chambres.
- *Logement 06* : ce logement est aménagé sur l'étage +02. Il comprend 2 chambres côté rue.
- *Logement 07* : ce logement est aménagé sur l'étage +02. Il comprend 1 chambre côté rue.
- *Logement 08* : ce logement correspond à un duplex à 2 chambres (+03 et +04).
- *Logement 09* : ce logement correspond à un duplex à 1 chambre (+03 et +04).
- *Logement 10* : ce logement se trouve à l'étage +03 et comprend 1 chambre.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Répartition des futurs logements (©Bureau d'architecture C. Vanmosuïnck – 2018)



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Le logement 03 profite d'un accès privatif, par la rue de la Révolution, en contrebas de laquelle il se développe. Il se répartit sur trois niveaux (dont les garages au niveau supérieur) et deux volumes perpendiculaires (le bâtiment arrière affecté aux lieux de vie et la seconde partie de l'aile de liaison transformée en chambres).

La superficie totale évolue peu, passant des 1336 m² existants à 1448 m² projetés, sur une emprise égale de 330,6 m² et des toitures vertes projetées 149,5 m².

Pour le bâtiment principal, il est prévu de restaurer la façade principale (nettoyage des pierres, châssis remplacés par du bois - ton anthracite). La façade arrière serait transformée par la modification de certains pans de la façade arrière, par la réunification et l'augmentation de certains volumes, par la pose d'un nouveau crépi sur isolant, par l'adaptation de certaines fenêtres, la pose de nouveaux châssis (aluminium thermolaqué de ton gris), par l'ajout d'une lucarne et de garde-corps en verre transparent.

L'aile de liaison verrait ses fenêtres abaissées et transformées en portes-fenêtres, donnant accès à un jardin dont le sol serait abaissé.



Façade arrière du bâtiment principal et façade côté jardin du bâtiment arrière (©CRMS – 2019)

De même, les baies du niveau inférieur (bâtiment arrière – façade donnant sur le jardin) seraient agrandies, transformées en portes-fenêtres et les châssis de cette façade seraient changés. La façade à rue de ce bâtiment serait crépie (sur isolant) et une porte piétonne y serait aménagée, à gauche des portes de garage.

Enfin, les toitures plates seraient aménagées en terrasse ou toiture verte.

Avis



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Si le projet vise une densité fort importante de logements, les aménagements proposés cherchent cependant, de manière générale, à répondre à des exigences de confort et d'occupation, notamment dans les typologies de logement, l'éclairage naturel, les terrasses, les équipements, l'intérieur d'îlot verdurisé, ... L'Assemblée formule cependant les remarques suivantes.

Concernant le **bâtiment principal**, rue de l'Association, les points suivants sont à prendre en considération :

- *Au niveau spatialité :*
Si plusieurs logements présentent un aménagement convaincant, d'autres suscitent davantage de réserves, comme le logement 01 avec une chambre au sous-sol (cour anglaise à aménager), comme le logement 02 avec une chambre à l'entresol dont la hauteur sous plafond serait de l'ordre de 2m et accessible via une passerelle, comme les logements 08 et 09 qui paraissent exigus. La CRMS suggère de ne pas installer de chambre en sous-sol, de limiter le nombre de chambres au logement 02 et de revoir l'organisation des logements 08 et 09.
- *Au niveau de l'éclairage naturel :*
De manière générale, le projet prévoit de créer de grandes baies en façade arrière, ainsi que des fenêtres de toiture pour permettre un éclairage naturel optimal. Concernant le logement 02, cet éclairage paraît limité d'après les documents graphiques. L'architecte a précisé lors de la visite qu'elle pourrait envisager la création d'une baie en façade arrière de manière à laisser pénétrer la lumière vers le salon et sa mezzanine.
- *Au niveau de la circulation verticale et de l'accessibilité :*
La CRMS approuve la remise en état de l'escalier principal et la suppression des faux-plafonds et autres dispositifs (cloisons courbes, bloc suspendu pour intégrer un espace de travail, habillage devant balustres en staff) qui perturbent sa lisibilité et son appréciation.



Cage d'escalier principale (©CRMS – 2019)

L'escalier secondaire/de service serait par contre modifié au droit des deux dernières volées, afin de mettre en œuvre un escalier privatif associé au logement 09. L'Assemblée juge cette modification regrettable vu l'état et la spatialité de la cage d'escalier et souhaite que ces dernières volées soient préservées. Quant à la circulation intérieure au logement 01, la CRMS demande que l'escalier permettant de rejoindre la chambre située au sous-sol soit déplacé de manière à préserver entièrement l'espace remarquable de cette pièce qui conserve un volume et des finitions de sol et de plafonds originels.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- *Au niveau des façades et des menuiseries extérieures :*
La CRMS approuve la restauration de la façade avant, tout en demandant que les châssis des portes-fenêtres du bel étage, de belle facture et probablement d'origine, soient restaurés (l'insertion d'un vitrage performant semble possible). Elle précise que les nouveaux châssis doivent s'inspirer de ces modèles existants et qu'ils doivent être peints en blanc (et non anthracite).

Si la CRMS ne s'oppose pas aux nombreuses modifications proposées en façade arrière, elle demande toutefois que la baie cintrée éclairant la cage d'escalier principale ne soit pas masquée par un claustra.

- *Au niveau des menuiseries et des ouvrages intérieurs :*
La CRMS souhaite que les menuiseries intérieures présentant de l'intérêt soient conservées, comme cela semble être prévu dans le projet, telles par exemple les portes se trouvant dans la pièce du bel-étage du logement 01 (même si elles seront murées côté hall d'entrée). Aux étages, plusieurs menuiseries sont encore présentes et méritent d'être restaurées. De même, les quincailleries originelles sont à maintenir.

Les revêtements de sol (mosaïque et parquet du bel-étage du logement 01), le plafond peint, l'escalier principal et même l'escalier secondaire sont des ouvrages remarquables à valoriser dans le projet.

Concernant l'**aile de liaison** et le **bâtiment arrière**, les remarques sont les suivantes :

- *Au niveau de la façade sise rue de la Révolution :*
Cette façade se caractérise par des matériaux pierre/brique et devrait recevoir un crépi blanc (ce niveau abrite des garages, l'isolant n'est pas nécessaire). La CRMS préconise le maintien de l'aspect actuel de cette façade et la remise en état des ouvrages existants.
- *Au niveau des façades en intérieur d'îlot :*
La CRMS préconise le maintien des grandes baies éclairant l'aile de liaison, sans démolition des allèges, afin de maintenir la composition soignée de cette façade (encadrement des baies par un chaînage en pierre, remplissage de briques de couleur foncée et seuil consistant en un bandeau marquant l'horizontalité en partie basse du bâtiment). Elle invite les maîtres d'ouvrage et l'architecte à dessiner des châssis en harmonie avec les façades.

Pour la façade arrière du volume en fond de parcelle, il est demandé de descendre les allèges des deux baies du niveau inférieur, de manière à apporter davantage de lumière naturelle. Cette modification pourrait tout de même être admise et de nouvelles menuiseries plus hautes y seraient intégrées. La composition de ces baies/menuiseries devra respecter la typologie et les proportions des ouvrages présents.

Dans cette même façade, les baies supérieures seraient équipées de grilles assurant la ventilation du garage. La CRMS souhaite que le traitement de ces châssis (recevant éventuellement ces grilles) soit amélioré, afin de garantir une cohérence stylistique avec les autres baies.

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



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
A. AUTENNE
Secrétaire
C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : H. Lelièvre ; S. Valcke
Ville de Bruxelles : jennifer.lecrique@brucity.be ; Cellule Patrimoine historique (opp.patrimoine@brucity.be)