



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : xxx (corr. DPC : P.-Y. Lamy)
Réf. NOVA : // (corr. DU : //)
Réf. CRMS : AA/AH/IXL20033_662_DeGaulle_38
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 26-10-2020

*Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19 –
une copie papier suivra ultérieurement*

Objet : IXELLES. Avenue de Gaulle, 38. Subdivision d'une maison Art Nouveau réalisée selon les plans de l'architecte Ernest Blérot. Demande d'avis de principe préalablement à la dépose éventuelle de la demande de permis unique.

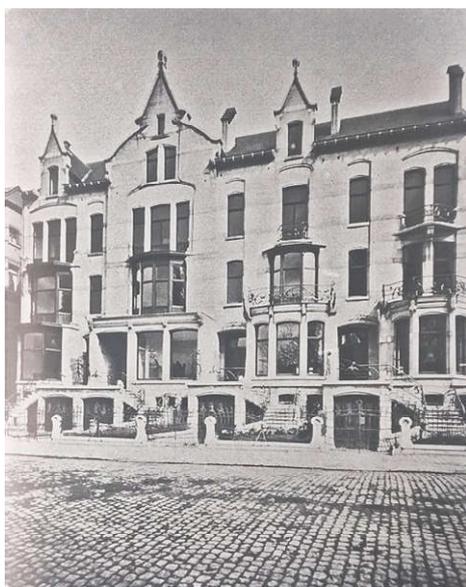
Avis de principe la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 14/10/2020, et suite à la visite des lieux du 7/10/2020 effectué par un représentant de la CRMS, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 14/10/2020.

INTÉRÊT PATRIMONIAL ET CONTEXTE DE LA DEMANDE

L'arrêté du 30/03/1989 classe comme monument les maisons jumelées, sises avenue Général de Gaulle 38 et 39 à Ixelles, y compris la clôture en fer forgé et le sol en mosaïque du n°39.



© Urban.brussels

La maison n°38 concernée par cette demande est une maison mitoyenne de style Art nouveau, réalisée en 1904 selon les plans de l'architecte Ernest Blérot (1870-1957). Elle faisait originellement partie d'une enfilade de 4 maisons mitoyennes, situées aux nos 36 à 39 de l'avenue de la Cascade (renommée avenue du Général de Gaulle après la Seconde Guerre). L'opération immobilière réalisée par Blérot en 1904 témoigne de son parcours professionnel, combinant sa carrière d'architecte avec des activités comme promoteur immobilier, en achetant des parcelles pour y réaliser des maisons revendues ensuite à une clientèle bourgeoise aisée. En 1939, les numéros 36 et 37 furent remplacés par l'immeuble à appartements moderniste « la Cascade », œuvre de l'architecte René Ajoux.



© Google Maps

L'intérêt patrimonial de cette maison réside dans la manière de combiner la spectaculaire façade Art Nouveau avec le dispositif en plan organisé autour de la spectaculaire cage d'escalier octogonale. Ce plan central et novateur permettait une répartition de pièces spacieuses et lumineuses, sur toute la largeur de la parcelle, et ceci à la différence de l'organisation en enfilade habituelle à l'époque. Les façades et espaces intérieurs formaient un ensemble Art Nouveau cohérent, conçu par l'architecte comme une œuvre totale (décors intérieurs, menuiseries, mosaïques, quincailleries, ...).



*Cage d'escalier (avec indication schématique des cloisons envisagées par l'avant-projet) et pièce à rue du bel étage
– photos jointes à la demande*

Occupée par des bureaux à partir des années 1960, la maison a jusqu'à présent conservé cette affectation hormis pour le 4^e étage aménagé en logement. Après avoir subi quelques interventions maladroites telles l'ajout d'une 'véranda' en toiture avant ou l'enlèvement du départ d'escalier, le bien fit l'objet d'une

campagne de restauration / rénovation autorisée par permis de 1992 et portant sur les interventions suivantes :

- suppression de la « véranda » et reconstruction du profil de toiture côté rue;
- suppression de cloisons et faux plafonds masquant les volumes d'origine ;
- remise en valeur de la cage d'escalier et reconstitution de certaines menuiseries disparues ;
- rehausse du profil des combles en façade arrière et installation de fenêtres de toit ;
- installation d'un ascenseur et de diverses cloisons permettant d'intégrer des sanitaires ;
- restauration de la façade à rue et des châssis et restitution des mosaïques du perron.

En 2002 furent autorisées la remise en peinture des châssis, la réfection du cimentage en façade arrière et le placement d'un mât dans le jardin.

Il apparaît toutefois que la situation existante de fait n'est pas tout à fait conforme à la situation de droit, notamment au niveau des décors intérieurs (cheminées et menuiseries disparues), ou de la salle de bains du 4^e étage ou des menuiseries et de la grande terrasse du 3^e étage en façade arrière. ***Cet aspect du dossier devra être clarifié.***

ANALYSE DE LA DEMANDE

L'actuelle demande de principe vise à subdiviser le bien en 5 entités, à savoir 4 logements et 1 bureau, moyennant les interventions suivantes.

1. *Bureau occupant le bel étage et le sous-sol, en façade avant :*
 - Installation d'un escalier reliant le salon du bel-étage et le sous-sol côté rue ;
 - Cloisonnement de la pièce à rue en cave (zone résiduelle donnant accès aux compteurs).
2. *Logement 1 chambre occupant le bel étage et le sous-sol, en façade arrière :*
 - Hall d'entrée privatif créé au moyen d'une cloison inspirée du style de Blérot et composée de deux « faux-ouvrants ». La porte existante en position centrale serait déplacée pour créer un vestiaire et conserver l'accès commun à l'ascenseur ;
 - Installation d'un escalier reliant la pièce arrière du bel-étage et le sous-sol côté jardin ;
 - Percement d'une nouvelle baie dans le mur porteur au niveau de la cave arrière pour donner accès à la salle de bain.
3. *Logement 2 chambres implanté au 1er étage :* une pièce de vie en façade avant (cuisine, salle à manger, salon) et deux « suites » disposant chacune d'un dressing et d'une sdb, en façade arrière.
4. *Idem au 2e étage :*
 - Installation dans la cage d'escalier d'une cloison structure bois avec impostes vitrées « d'inspiration Blérot » épousant la forme octogonale de l'escalier, pour créer un hall d'entrée privatif ainsi qu'un vestiaire ;
 - Modification de la porte à deux vantaux donnant accès à la première pièce de la partie arrière en deux portes symétriques donnant accès aux deux « suites » (portes datant de de 1993-1995) ;
 - Pose de cloisons (salle de bain, dressing...) et condamnation de baies.
5. *Logement 2 chambres en duplex au 3e étage et sous combles, avec terrasse suspendue*
 - Au 3^e étage, installation d'une cloison structure bois avec impostes vitrées « d'inspiration Blérot » pour former un hall d'entrée séparé de la cage d'escalier ;
 - Pose de cloisons (salle de bain, dressing, modification de cloisons existantes récentes) ;
 - Intégration d'une grande baie vitrée au 3^e étage en façade arrière ;
 - Suppression de la terrasse existante et création d'une terrasse suspendue ;
 - Pose d'une grande lucarne au centre du versant, au niveau des combles (suite arrière).

AVIS CRMS

Malgré plusieurs transformations suivies d'une restauration lourde dans les années 1990, *la maison a conservé tout son intérêt patrimonial*, surtout au niveau de la façade à rue, l'organisation en plan et la cage d'escalier. Les qualités spatiales et les décors intérieurs ont également été conservés. *La CRMS constate que ces éléments sont insuffisamment pris en compte par le présent projet de réaménagement*. Afin de mieux équilibrer l'affectation du bien par rapport à sa requalification patrimoniale, elle demande donc de poursuivre l'examen du dossier en tenant compte des remarques suivantes.

Bien que le retour à une fonction de logement est tout à fait envisageable d'autant qu'il s'agissait à l'origine d'une maison unifamiliale, sa subdivision ne semble a priori pas exclue. *La CRMS estime toutefois que le programme proposé, à savoir la création de 5 unités indépendantes, est trop dense et ne peut s'inscrire adéquatement dans ce bien classé car cela suppose de trop importantes modifications, surtout au niveau des circulations, des mises aux normes SIAMU et de la multiplicité des pièces de service (cuisine, sdb et sanitaires) impôt des passages techniques.*

L'aménagement de 2 unités réparties en cave et au bel-étage, assorties chacune d'un escalier intégré aux salons avant et arrière, est particulièrement problématique car elle impacte fortement la spatialité et les caractéristiques patrimoniales des lieux, en particulier pour ce qui concerne *l'escalier envisagé dans le salon arrière, auquel la CRMS ne peut souscrire.*

La CRMS demande de revoir l'organisation du programme, particulièrement aux deux niveaux inférieurs et d'étudier, le cas échéant, une implantation plus judicieuse de l'éventuelle liaison entre les caves et le bel-étage (par exemple, examiner la faisabilité d'intégrer un escalier dans les locaux de service, face à l'ascenseur).

Un autre point d'attention concerne *l'enfilade des pièces à rue et arrière, dispositif caractéristique de l'effet spatial du bel-étage* (perspectives, lumière naturelle). Pour *préserver cette fluidité spatiale*, la zone arrière ne devrait pas être séparée du hall par une cloison opaque, telle que prévue par l'avant-projet.





Plans et photos des salons du bel-étage localisant les escaliers proposés – photos jointes à la demande

En outre, pour pouvoir évaluer le projet en connaissance de cause, **le volet technique du dossier devra être étudié plus en détail, notamment pour ce qui concerne les techniques spéciales** (chauffage, électricité, circuit des eaux, ventilation) et leurs passages (conduits, gaines, ...). **Il en est de même pour la mise aux normes RF** et pour le compartimentage exigé par les services de sécurité. En l'état actuel du dossier, la CRMS ne peut se prononcer à cet égard. Il s'agit pourtant d'un volet conditionnant le réalisme de l'opération puisque ces travaux risquent d'avoir des conséquences importantes, par exemple sur les planchers, les (nouvelles) cloisons et les menuiseries ou décors intérieurs.

En ce qui concerne les transformations extérieures, **la Commission demande de renoncer à la 2^e rangée de vélux proposée dans le versant de toiture avant et de s'en tenir à l'état existant**. La suppression de la terrasse du 2^e étage est un point positif puisqu'elle contribuera à requalifier la façade arrière. Son remplacement par un balcon est acceptable à condition d'en réduire la profondeur pour en minimiser l'impact.

Enfin, **le projet devrait se fonder sur des études préalables plus approfondies pour baser les options d'intervention sur une meilleure connaissance du bien** (évolution du bâti et identification des éléments d'origine, études des décors et stratigraphies, état sanitaire, ...). **Dans la mesure du possible, les finitions intérieures devraient être restituées dans leur état d'origine**. Ceci compte en particulier pour les menuiseries intérieures et l'escalier. Composées d'éléments originels et d'ajouts de 1992-95 et actuellement peints en blanc, ces éléments étaient probablement vernis à l'origine.

La CRMS se tient à la disposition du demandeur pour réévaluer un avant-projet revu.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement

c.c. à BUP-DPC : pylamy@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels
SCRMS : mbadard@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; crms@urban.brussels