



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

Commune de Schaerbeek
Service Urbanisme et Environnement
Monsieur Frédéric NIMAL
Place Colignon, 1
B - 1030 BRUXELLES

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

V/Réf. : 2020/902=237 (corr. : Valérie Pierre)

N/Réf. : AA/MB/SBK20343_PU_Royale_Ste_Marie_185_191

Bruxelles, le 10-12-2020

Annexe :

Objet : SCHAERBEEK. Rue Royale Sainte-Marie, 185-191.

Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation et la subdivision en 6 logements des maisons à rue, avec transformation des façades et des toitures, et réaffectation en 2 logements de l'atelier situé en intérieur d'îlot.

Avis de la CRMS

Monsieur,

En réponse à votre courrier du 17/11/2020, reçu le 18/11/2020, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 02/12/2020.

Étendue de la protection

Le bien est situé dans la zone de protection de l'Hôtel Communal de Schaerbeek. Il est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural, et est situé le long d'un axe structurant.



A gauche : situation du bien sur Brugis.

A droite : Les numéros 185-191 en 2019. Image Google Street View©

Historique et description du bien

Les trois maisons 185, 189 & 191 sujettes à la présente demande font partie d'un ensemble plus large de huit maisons de style néoclassique à composition symétrique, s'étendant du numéro 185 au numéro 201. Cet ensemble a été conçu selon des plans de 1890 et comprenait initialement un immeuble de rapport à rez-de-chaussée commercial au n°185 suivi de sept maisons identiques. Le numéro 199 a

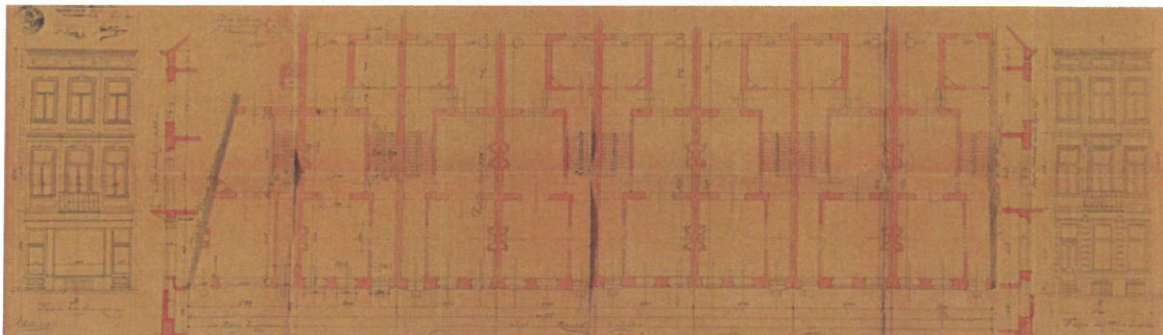
1/5

malheureusement été transformé à une date incertaine: son balcon avec garde-corps en fer forgé a été remplacé par une rambarde en briques et l'enduit de façade décapé.

Les maisons 185-191, qui font l'objet de la demande, ont vu leurs rez-de-chaussée réunis et transformés avant 1928 pour l'établissement d'une entreprise de pompes funèbres. Cela s'est accompagné, e.a., du placement d'un entablement de bois portant une enseigne sur la largeur des trois immeubles, d'une entrée carrossable au n°189 menant à un bâtiment-atelier en intérieur d'îlot s'étendant sur la largeur des trois parcelles, de la transformation de la porte d'entrée du n°191 en fenêtre et de la pose d'un enduit gris au rez-de-chaussée des trois immeubles. Aux étages, les 3 maisons sont actuellement également réunies.



Ci-dessus : l'enfilade complète des huit maisons 185-201, avec le numéro 199 transformé et les n°185-191 réunis. Vue 2019. Image Google Street View©



Ci-dessus : les plans de 1890, illustrant la façade commerciale originelle du n°185 et l'élévation des façades 189-201. Image disponible sur www.irismonument.be

Analyse de la demande

La demande porte sur des transformations extérieures et des réaménagements intérieurs des numéros 185-191, aux bâtiments à rue comme au bâtiment en intérieur d'îlot, en vue d'y aménager 10 logements contre 4 actuellement et de conserver un espace commercial au rez-de-chaussée du 185. Les interventions sont les suivantes :

- Pour les bâtiments à rue

En intérieur :

- réaménagement de l'espace d'exposition de l'ancienne entreprise de pompes funèbres située au rez-de-chaussée du n°201 en logement;
- Suppression des escaliers d'accès aux caves des numéros 185-189 et transformation en nouvel espace sanitaires dédié au commerce du n°185;

- Réaménagement des caves avec des espaces de rangements vélos et percement d'un nouvel accès donnant sur la cour en intérieur d'îlot
- Réaménagement des logements des 1er et 2ième étage. Aménagements des combles en un appartement et un studio.

En façade avant

- remplacement de l'entièreté des châssis en bois peint, équipés de simple vitrage, par des nouveaux châssis en bois peint en noir pourvus de double vitrage.

En toiture

- suppression des tabatières existantes,
- pose de 4 nouveaux Velux
- construction d'une nouvelle lucarne en bois peint en blanc avec joues recouvertes d'ardoises sur le pan de toiture avant.



Ci-dessus : situation projetée en façade avant. Plan tiré du dossier.

- En pan de toiture arrière, pose de 3 nouvelles lucarnes en zinc avec châssis en PVC noir et double vitrage

En façade arrière

- démolition des extensions du rez-de-chaussée des numéros 189 & 201
- percement d'un nouvel accès aux caves via le n° 201
- réaménagement de la cour en intérieur d'îlot
- remplacement des châssis en PVC blanc existant par des châssis en PVC noir avec double vitrage
- fermeture de quatre fenêtres existantes
- pose d'un nouveau crépi de teinte blanc crème sur toute la hauteur de la façade arrière.

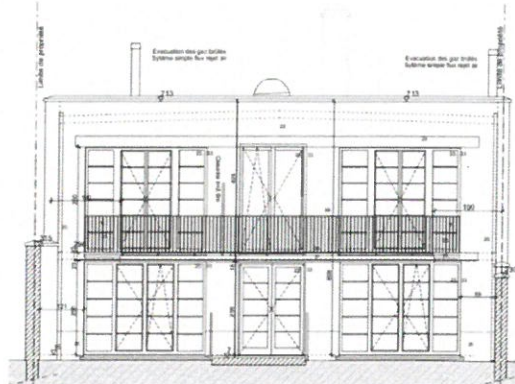


A gauche : situation projetée en façade arrière. Plan tiré du dossier.

A droite: Photo des extensions existantes en façade arrière, en partie démolies dans le projet. Photo tirée du dossier.

● Pour le bâtiment en intérieur d'ilot :

- réaménagement des intérieurs pour l'implantation de 4 logements
- Suppression des châssis en bois peint en bleu,
- démolition des allèges de fenêtres
- pose de nouveaux châssis en aluminium noir avec double vitrage
- pose d'un nouveau balcon en béton préfabriqué avec garde-corps métallique
- suppression des verrières en toitures



A droite : Photo de la façade du bâtiment en intérieur d'ilot. Photo tirée du dossier.

A gauche situation projetée en façade arrière du même bâtiment. Plan tiré du dossier.

Avis

L'unification des trois immeubles, antérieure à 1928, a induit des transformations lourdes de cet ensemble néoclassique, notamment au niveau du rythme des façades. Le projet actuel est une opportunité de retrouver la lecture et le rythme néoclassique caractéristique de ces façades, tant sur l'échelle des trois maisons concernées que sur l'échelle de la rythmique originelle de l'enfilade des 8 immeubles, qu'à l'échelle de la rue à dominance de style néoclassique. Pour ce faire, la CRMS demande dans tous les cas de renoncer à installer la lucarne en toiture de la façade avant, un tel dispositif créerait un « événement » dans l'enfilade, contraire à la composition répétitive. Par ailleurs, les documents historiques retrouvés ne suggèrent pas qu'un tel dispositif était prévu.

Dans la même logique de rétablissement d'une lecture néoclassique, elle recommande que le parement de la façade avant soit de teinte blanche (y compris au niveau du rez-de-chaussée et des encadrements de baies) que les nouveaux châssis bois soient de teinte blanche également, et que leur composition au 2^{ème} étage (simple ouvrant sous imposte) soit revue au profit d'un double ouvrant sous imposte comme

illustré dans les élévations historiques et sur plusieurs maisons voisines. La présence de croisillons à petit-bois ne peut être attestée : elle ne figure pas sur les élévations historiques; certaines maisons voisines en sont équipées, d'autres pas. Cela pourrait faire l'objet d'une petite recherche historique.

La réaffectation en logement du rez-de-chaussée du 191 constitue aussi une opportunité de restituer la porte d'entrée à rue disparue avant 1928. La nouvelle porte pourrait s'inspirer du modèle de la maison 193 qui a conservé sa porte d'origine¹. Enfin, bien qu'étant d'une facture de qualité, le bandeau commercial des immeubles pourrait être enlevé afin de restituer la cohérence du rez-de-chaussée puis le commerce ne sera plus étendu aux 3 unités.



A gauche : vue aérienne de la rue illustrant la cohérence de l'ensemble par l'absence de lucarne. Image Google Maps©
A droite : la maison n°193 avec sa porte d'origine en 2019. Image Google street View©

En façade arrière, la CRMS ne s'oppose pas à la pose des nouvelles lucarnes ni aux démolitions des annexes prévues. Elle recommande néanmoins l'utilisation de bois plutôt que de PVC pour les châssis ainsi que l'utilisation de couleur blanche pour ces derniers.

Pour le bâtiment en intérieur d'îlot, la CRMS lui accorde une valeur patrimoniale et regrette que son intérieur ne soit pas documenté dans le dossier. Dans tous les cas, elle estime que les travaux, même si ils ambitionnent de ne pas altérer l'esprit de la construction, sont très interventionnistes et dénatureront le bâtiment. Pour la façade avant (l'intérieur n'est pas connu), la CRMS demande de revoir le projet dans un plus grand respect de l'architecture et de la typologie. Elle demande de renoncer au balcon, de ne pas modifier la taille des baies, de respecter les divisions de châssis et, le cas échéant, d'évaluer les possibilités d'augmenter le confort énergétique par l'intérieur pour garder la façade ancienne apparente.

Veuillez agréer, Monsieur, 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. BUP-DPC : cdegreef@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ;
BUP-DU : bnlemmens@urban.brussels ; vhenry@urban.brussels ; urban_avis.advies@urban.brussels ;
espacepublic@urban.brussels
Commune : gvanreepingen@schaerbeek.irisnet.be ; urbanisme@schaerbeek.be ; vpierre@schaerbeek.be
SCRMS : cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels

¹ La porte de la maison n°193 est toujours, celle d'origine. Source : www.irismonument.be « Schaerbeek - Rue Royale Sainte-Marie 185, 189, 191, 193, 195, 197, 201 ». Consulté le 01/12/2020.