



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 : (corr. DPC :C. Jacques)2271-0039/01/2020-252PR

Réf. NOVA : 13/PFU/1780312

Réf. CRMS : GM/BDG/SGL20090\_677\_PUN\_Delporte\_2

Bruxelles, 10/09/2021

**Objet :** SAINT-GILLES. Place Antoine Delporte, 2. Maison-atelier du peintre E. Broerman (arch. J. VAN MANSFELD, 1904)  
Demande de permis unique portant sur la rénovation de la maison et de l'atelier

**Avis conforme de la CRMS**

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 10/08/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 25/08/2021.

*L'arrêté gouvernemental du 16/10/1997 inscrit sur la liste de sauvegarde la façade à rue, la toiture et la cage d'escalier de l'habitation sis 2, place Delporte à 1060 Saint-Gilles.*

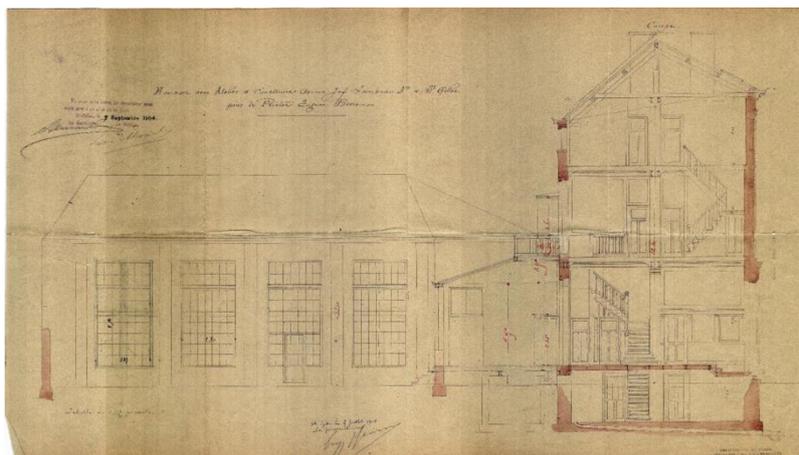


Façade avant – © urban.brussels

Réalisée en 1904 par l'architecte Jacques Van Mansfeld pour l'artiste-peintre Eugène Broerman, la bâtisse se compose d'une maison d'habitation et d'un atelier à l'arrière.

Sur la façade sont présent les restants d'un sgraffite qui représentait une femme et une fleur. L'hôtel ne semble pas avoir subi de rénovation profonde dénaturant ses circulations, ses volumes ainsi que ses décors. Seuls les plans du sous-sol et du rez-de-chaussée de 1904 ont été retrouvés, ainsi que l'élévation et la coupe. Les plans de la situation existante présentent certaines différences mineures par rapport aux plans d'origine.

Les châssis ont été remplacés (modèles de châssis double vitrage en bois - méranti ? - de facture moyenne), probablement après l'inscription sur la liste de sauvegarde. Sans beaucoup de documentation sur les châssis d'origine, il semble que les divisions principales des châssis semblent avoir été respectées, et que les petits bois (visibles sur l'élévation d'origine mais non existants sur la carte postale de 1905-1908) aient disparu ou n'aient jamais été réalisés.

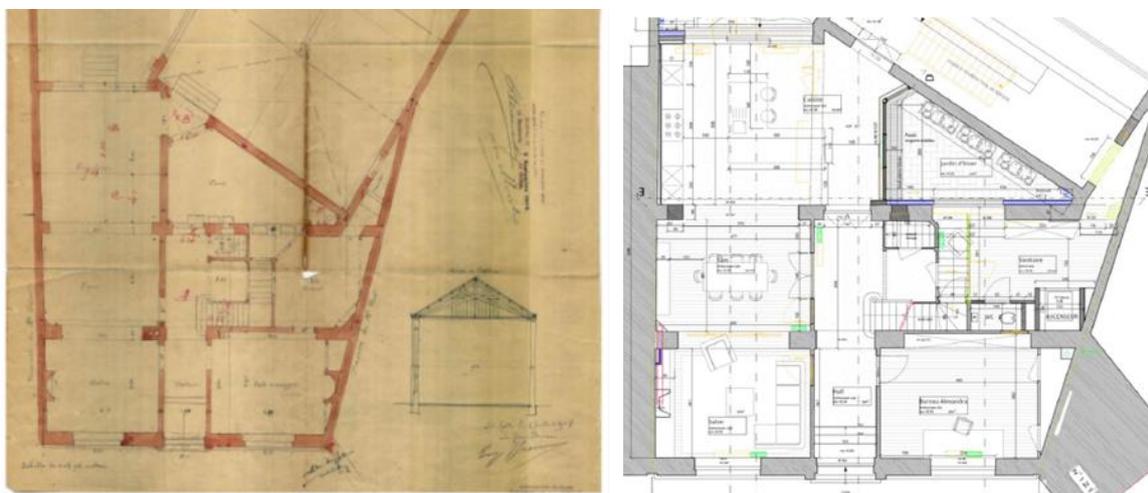


Coupe d'origine de la maison et de l'atelier (extr. du dossier de demande)

Depuis la sauvegarde du bien, des transformations aux parties protégées ont été réalisées sans autorisation par les anciens propriétaires. Ainsi, les vues de la cage d'escalier, au moment de la sauvegarde, montrent que l'escalier était en bois verni et que le sol était revêtu d'un dallage noir et blanc en damier. Aujourd'hui, toutes les boiseries de la cage d'escalier sont peintes dans une teinte bleu-grise patinée et le sol est couvert d'un carrelage multicolore.

### DEMANDE

Le bien, qui a toujours été une maison unifamiliale avec atelier conservera ses fonctions d'origine moyennant une rénovation générale afin de réaménager certaines circulations et de moderniser certains espaces.



Plan d'origine du rez-de-chaussée et plan projeté (extr. du dossier de demande)

Les interventions prévues sont :

#### **Au rez-de-chaussée :**

- modification de la véranda pour y installer un espace cuisine de grande taille, en supprimant le mur, en ce compris la double porte et la cheminée, donnant sur le couloir,
- modification des baies en façade arrière afin de bénéficier d'une grande baie vitrée,
- installation d'un ascenseur,
- démolition de la toiture couvrant l'ancienne cour pour en faire un jardin d'hiver, en vitrant également le mur séparant le couloir de la courette,
- agrandissement de l'ouverture secondaire vers l'atelier,
- modification de l'ouverture principale de l'atelier,

- démolition d'une cloison légère (non originelle) entre les deux pièces principales (travée de gauche),
- couverture des finitions des sols par une finition du type *mortex* dans la cuisine et le hall,
- décapage de la peinture de l'escalier afin de retrouver son aspect verni d'origine,
- remplacement de la porte donnant de la pièce centrale vers la cage d'escalier par une double porte (récupérée de la véranda),

Les propriétaires ont l'objectif de faire de l'atelier un lieu où organiser des petites réceptions, des cours, des ateliers, etc. Cependant, comme il est prévu d'inclure le couloir principal menant à l'atelier dans l'espace cuisine, l'accès à l'atelier doit se faire par un autre espace afin d'éviter de mélanger les circulations publiques / privées, d'où la volonté d'ouvrir d'avantage l'entrée secondaire de l'atelier qui serait précédée d'un vestiaire.

### Premier étage :

Il est projeté de créer des sanitaires et d'installer un ascenseur montant du RDC au R+2, ce qui implique la démolition de menuiseries d'origine dans une chambre et dans la salle de jeux/bureau, menuiseries qui rectifient actuellement l'oblique du mur en créant des placards. Les autres aménagements du premier étage sont plutôt mineurs, ne modifiant pas la distribution générale du bien.

### Deuxième étage et grenier :

Les modifications du 2<sup>ème</sup> étage sont plus conséquentes que celles projetées au 1<sup>er</sup> étage, l'objectif étant de créer une suite avec chambre, salle de bain, bibliothèque, dressing et salle de yoga. La distribution des espaces n'est pas fondamentalement modifiée. Le couloir est réduit et une cloison placée sur le palier de l'escalier. Cela permet de laisser place à une grande pièce accueillant l'espace dressing/yoga. Il est également prévu d'installer un escalier hélicoïdal vers le grenier et de supprimer une partie du plancher en vue de créer une double hauteur sur l'espace bibliothèque.



R+2 : plans existant et projeté (extr. du dossier de demande)

### Façades et toiture :

En *façade avant*, les châssis (non originels) seront remplacés par des modèles en bois, munis de double vitrage et peints en blanc/gris. La porte d'entrée reste en place.

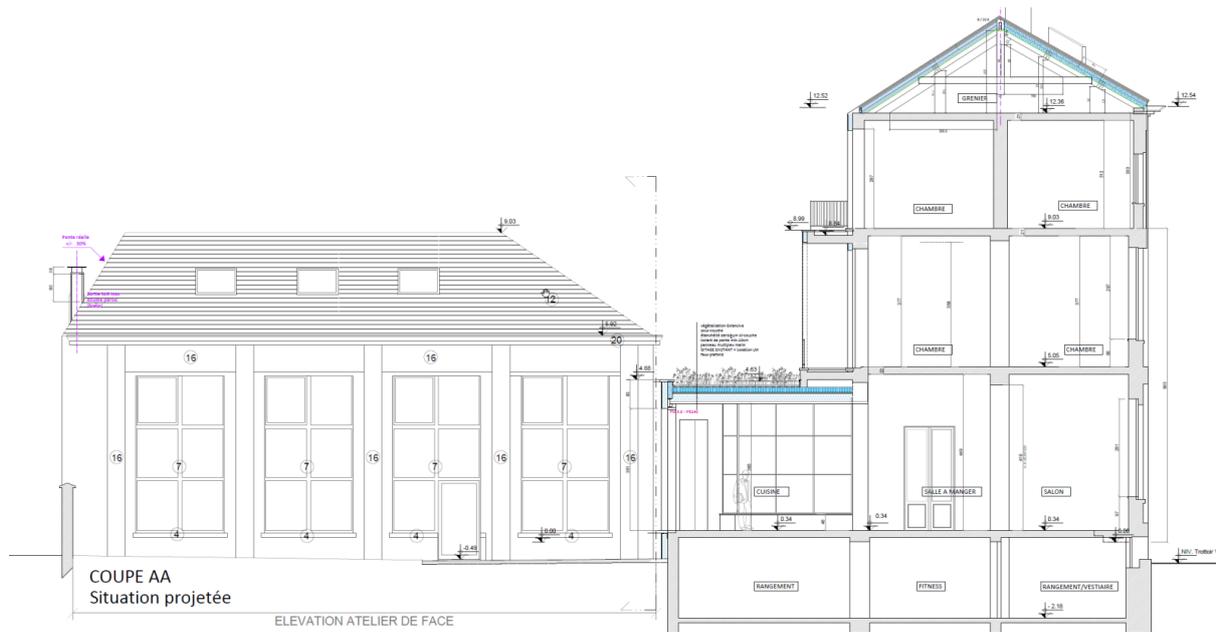
En *façade arrière*, la demande porte sur :

- la régularisation de la toiture plate à la place de la verrière de la véranda, et aménagement en toiture verte,
- la régularisation du balcon du second étage,
- l'isolation de la façade et du pignon, pose d'un enduit,
- le remplacement des châssis par des châssis en aluminium thermolaqués,
- la modification de la porte-fenêtre au rez-de-chaussée et de la baie de gauche au second étage,



Vue de la façade arrière existante et élévation projetée (extr. du dossier de demande)

En *toiture*, il est prévu d'installer deux fenêtres de toit (type velux), une dans chaque versant. La toiture serait isolée, la couverture en tuiles remplacée et la corniche remise en peinture. La charpenterie semble intacte et les chevrons d'origine. L'isolation prévue (19 cm de laine minérale) serait placée à l'intérieur.



Coupe projetée (extr. du dossier de demande)

### Atelier :

La toiture serait isolée, la couverture actuelle remplacée par des ardoises artificielles et les velux actuels remplacés ; une nouvelle cheminée serait installée.

### AVIS CRMS

En se réjouissant que la maison garde sa fonction d'origine et que certains des espaces retrouvent leur lustre d'antan, la CRMS émet un **avis favorable sous les conditions suivantes** :

### Intérieur :

- La CRMS demande de restituer la finition d'origine en damier noir et blanc du hall et de la cage d'escalier. En effet, la proposition de recouvrir le carrelage existant (pas d'origine et réalisé sans autorisation) par du *mortex* ne mettra pas en valeur l'espace protégé car ce matériau est totalement étrange aux caractéristiques architecturales et stylistiques de cet espace protégé.
- La CRMS ne souscrit pas à la modification de la porte d'origine (pièce centrale de l'enfilade) donnant sur la cage d'escalier, car celle-ci, située dans l'axe de la première volée d'escalier, participe pleinement à la configuration d'origine de l'espace classé.
- Pour la même raison, la CRMS n'accepte pas la suppression de la porte de la pièce située à gauche du couloir de l'entrée. Elle demande de la conserver (même si l'aménagement de la pièce ne permettrait plus son ouverture).



Dallage d'origine et carrelage existant de la cage d'escalier (extr. du dossier de demande).



- Au niveau de la véranda, la CRMS ne souscrit pas à la suppression pure et simple du mur séparant cette pièce du couloir, ni à la suppression de la cheminée. Elle ne s'oppose cependant pas à l'idée de créer une plus grande transparence entre ces deux pièces mais estime qu'une solution plus légère et respectueuse de la configuration existante devrait être trouvée.

- La CRMS déplore la disparition des placards rectifiant l'oblique aux divers niveaux (RDC, R+1 et R+2) et encourage l'intégration de ces menuiseries au projet de rénovation. De même, concernant le déplacement de certaines portes aux étages, la CRMS demande d'étudier la possibilité de les récupérer et de les replacer dans la maison.
- La finition des menuiseries de la cage d'escalier doit être définie sur base d'une étude stratigraphique. Un échantillon de la couche de finition sera soumis pour approbation à la DPC.

### Façades et toiture:

- Concernant *les nouveaux châssis de la façade avant*, la CRMS marque son accord sur le principe de leur remplacement. Cependant, les nouveaux châssis proposés présentent des profilés trop larges par rapport à ceux utilisés au début du 20<sup>e</sup> siècle. La CRMS demande cependant d'améliorer les détails des nouveaux châssis de la façade avant (largeur des bois vus se rapprochant aux châssis historiques (ca.4,5 cm), rejets d'eau profilés, mauclairs et traverses moulurés, vitrage extra-clair, intercalaires de la même teinte des châssis, pas d'oscillo-battants,...) et de soumettre les détails adaptés à l'approbation préalable de la DPC :
- La finition et les teintes des menuiseries en façade doivent se fonder sur une étude stratigraphique (à effectuer sur la porte d'entrée) et seront soumises pour approbation à la DPC. Pour la porte, on optera pour la même teinte que celle des châssis et sa quincaillerie sera conservée. Les menuiseries destinées à être peintes ne seront pas systématiquement mises à nu mais simplement égrainées et nettoyées afin d'être repeintes. Ces conditions s'appliquent également pour la remise en peinture de la corniche.
- En *façade arrière*, la porte-fenêtre arrière constitue un élément caractéristique qui s'intègre parfaitement dans la composition. La CRMS demande dès lors de la conserver. De même, la baie de gauche du R+2 ne sera modifiée ni dans ses dimensions ni dans son emplacement, étant elle aussi cohérente avec les deux travées gauches de cette façade.

- La CRMS accepte l'isolation de la toiture principale. Une isolation en *sarking* pourrait également être envisagée car l'isolation par l'intérieur masquerait les chevrons et une partie des pannes.
- La CRMS ne souscrit pas au velux en toiture (versant avant) mais demande de remplacer les deux tabatières en zinc existantes par des fenêtres de toit (type Cast) de mêmes dimensions car ce versant de la toiture est très visible depuis la place A. Delporte.
- Dans le cas où, lors du démontage de la couverture, des dégradations sont révélées, tout remplacement et/ou toute réparation seront soumis pour approbation à la DPC. Les remplacements et greffes se feront avec la même essence de bois.

Concernant **les maçonneries**, la CRMS demande que :

- tout ragréage des maçonneries existantes d'origine sera réalisé à l'aide de brique pleine respectant l'appareillage existant et à l'aide de mortier de chaux (sauf si des analyses révèlent que le mortier est un mortier à base de ciment).
- les joints ne seront pas rejointoyés au ciment, la chaux sera privilégiée (sauf si des analyses révèlent que le mortier est un mortier à base de ciment).
- la fiche technique du fixateur sera soumise pour approbation à la DPC.
- les murs bordants les jardins conserveront leur couvre-mur en terre cuite,
- en l'absence d'une étude précisant les problèmes d'humidité présents en cave, aucune intervention ne sera prévue. Dans tous les cas, il sera privilégié des techniques permettant aux maçonneries de continuer à respirer. Il est donc nécessaire d'exclure le cuvelage qui aurait pour effet de reporter les problèmes d'humidité plus haut.
- en façade arrière, l'enduit sur isolant sera lisse et non texturé.
- l'enduit sur maçonnerie d'origine sera un enduit à base de chaux (aérienne et/ou NHL 2, 3.5).
- la citerne existante sera dans la mesure du possible restaurée et réutilisée plutôt que remplacée.

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

  
G. MEYFROOTS  
Secrétaire adjointe

  
C. FRISQUE  
Président

c.c. à : [cjacques@urban.brussels](mailto:cjacques@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ;  
[urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;  
[bdeghellinck@urban.brussels](mailto:bdeghellinck@urban.brussels)