



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

Commune de Schaerbeek
Service Urbanisme et Environnement
Monsieur Fr. NIMAL
Echevin de l'Urbanisme
Place Colignon, 1
B - 1030 BRUXELLES

V/Réf. : PU/2021/380=129/256/pv (corr. : J. Rozzonelli)

N/Réf. : AA/AH/SBK20356_681_PU_Haecht_256

Bruxelles, le 17/11/2021

Annexe : /

Objet : SCHAERBEEK. Chaussée de Haecht, 256. Demande de permis d'urbanisme portant sur la transformation intérieure et extérieure du bien et sur l'extension de la fonction de logement à tout l'immeuble.

Avis de la CRMS

Monsieur l'Echevin,

En réponse à votre courrier du 18/10/2021, reçu le 21/10/2021, nous vous communiquons *l'avis défavorable rendu* par notre Assemblée en sa séance du 10/11/2021, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



La demande concerne le bien sis 256 chaussée de Haecht, inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural et compris dans la zone de protection de l'hôtel Campioni-Balasse situé à l'angle de la chaussée avec la rue de l'Est, 2. Le Ginko biloba présent dans le jardin de la maison est inscrit comme site sur la liste de sauvegarde.

Il s'agit d'une maison bourgeoise d'inspiration néoclassique, réalisée vers 1889 et probablement étendue à l'arrière entre 1900 et 1914. Elle fait partie d'une enfilade cohérente d'immeubles pour la plupart de style néoclassique.

Photo @ Urban.brussels

La maison possède un intérieur très caractéristique et particulièrement bien conservé, décrit comme suit dans la notice de l'Inventaire du patrimoine architectural¹ :

« Escalier recouvert de marbre menant au rez-de-chaussée surélevé. Enfilade de trois pièces communicantes avec, côté rue, un élégant salon de style Louis XVI décoré de peintures sur toile marouflée dans des médaillons encadrés, notamment sur la cheminée et entre les deux fenêtres. Grottesques sur les portes en bois de style Régence. Élégante menuiserie à guirlandes devant les rideaux et autour des tableaux. Plafond en stuc avec une succession de moulures ; moulures à feuilles et à dents, consoles et frise en palmes. Peintures préservées avec des rehauts dorés. Porte à double battant avec verre coloré et vitraux de style néoclassique avec profils de femmes, certains signés du monogramme "LDC" en référence à l'artiste verrier Louis De Contini.

¹ https://monument.heritage.brussels/fr/Schaerbeek/Chaussee_de_Haecht/256/22043

À l'arrière, deux salles (à manger) de style néo-Renaissance flamande ; murs richement lambrissés en chêne, avec un buffet fixe dans la pièce centrale, juste en face d'une imposante cheminée en granit noir avec des colonnes en granit rouge. (...) La pièce du fond est également dotée d'une imposante cheminée et, de l'autre côté, d'une porte de service lambrissée donnant accès à la cuisine et au passe-plat (monte-charge). Une large porte à double battant avec des vitraux et des vitres colorées mène au jardin. Les deux pièces ont un plafond décoratif à caissons polychromes encadrant des peintures sur toile marouflée (une rectangulaire et une hexagonale), toutes deux signées et datées Victor Van Dyck, 1907. Chaque palier, dont certains sont décalés et dotés d'une balustrade, est équipé de portes à battants en verre coloré et vitrail à profil féminin. À chaque étage, le sol, le plafond et les cheminées en pierre naturelle présentent des finitions soignées. »



Photos des espaces intérieurs principaux @ Urban.brussels

La demande porte sur l'extension de l'affectation comme logement à l'ensemble du bien (le rez-de-chaussée ayant pendant longtemps été affecté en horéca). Elle vise l'aménagement de 9 chambres aux étages +1 à +4, équipées chacune d'une salle d'eau et agencées de part et d'autre d'espaces polyvalents occupant les pièces centrales des enfilades. Le rez-de-chaussée serait aménagé en accueil, dégagement et salle à manger tandis que les cuisines caves seraient aménagées en salle de séjour, cuisine, sanitaires et local vélos. Un ascenseur desservant les niveaux -1 à +3 est prévu dans la partie arrière de la maison.

Au niveau de l'enveloppe extérieure l'on prévoit l'isolation et le remplacement de la couverture de la toiture, l'ajout de deux lucarnes en versant avant ainsi que le remplacement de toutes menuiseries hormis la porte d'entrée. Les plans renseignent également l'isolation et le crépissage des murs d'héberges, la pose de briquettes sur isolant sur la façade arrière, la réalisation d'une cour anglaise ainsi que des modifications de volume conséquentes en toiture arrière des niveaux +3 et +4.

AVIS

La CRMS rend un avis défavorable sur le projet de transformation proposé en raison de son caractère destructeur pour le patrimoine. Si elle souscrit à l'affectation du bien en logement, elle encourage cependant le demandeur à réorienter fondamentalement le projet et le cas échéant à adapter le programme en conséquence, vers une opération de restauration et remise en valeur de la maison, dans le respect de son intérêt patrimonial et architectural remarquable, tant au niveau de l'enveloppe qu'à l'intérieur.

Pour fonder des options d'intervention (y compris et en particulier l'installation éventuelle d'un ascenseur) respectueuses du patrimoine exceptionnel dont il est question, le projet devrait au préalable

se baser sur une connaissance documentaire fine du bien : recherches à propos du maître d'ouvrage et l'architecte ainsi que les artistes et artisans ayant contribué à cette réalisation, étude historique du bâti et évolution du bien, nature et état de conservation des éléments intérieurs et extérieurs, contexte historique et artistique de production, ...



Plans ds démolitions joints à la demande (éléments conservés indiqués en vert)

La CRMS doit malheureusement constater que la prise en compte de l'intérêt patrimonial de la maison n'ait pas été à la hauteur de son caractère d'exception. La démolition ou la suppression d'un grand nombre d'éléments de valeur, à peine motivées dans la demande, témoigne au contraire d'une approche patrimoniallement inacceptables. Il s'agit notamment de :

- la démolition des annexes et des entresols intégrant des décors et mobiliers remarquables,
- la démolition de toutes les cheminées et manteaux de cheminées aux étages, faisant partie intégrante des qualités architecturales et des décors des pièces concernées,
- la démolition de la terrasse arrière, dont la suppression risque d'impacter le Ginkgo protégé,
- le remplacement systématique de toutes les menuiseries extérieures, sans avoir exploré les possibilités de restauration et d'amélioration de leurs performances,
- la pose systématique de faux-plafonds, hormis au niveau du bel-étage, masquant les plafonds moulurés très soignés,
- l'obturation partielle des portes vitrées intérieures,
- l'ajout de lucarnes, très fort visibles depuis l'espace public puisque la maison se situe dans l'axe de la rue Vandeweyer
- ...

Dans l'état actuel du dossier, les travaux proposés ne peuvent être acceptés ni au niveau de l'enveloppe ni des intérieurs, dont les décors, remarquablement cohérents, devraient aussi être préservés dans leur intégralité.

Appartenant à un quartier très en vogue à l'époque, cette maison, dans un excellent état de conservation, témoigne de l'architecture bourgeoise de la fin du XIXe siècle. Son caractère néoclassique monumental extérieur assorti d'intérieurs remarquables associant une esthétique éclectique voire historisante au confort moderne pour l'époque en font un bien d'exception qui mérite une mesure de classement, pouvant contribuer à la réussite d'un projet respectueux du patrimoine. L'intérêt patrimonial de la maison a d'ailleurs déjà été confirmé par plusieurs visites, notamment en 2020 par les instances communales et régionales, dont la Direction du Patrimoine culturel. Parallèlement au présent avis sur la demande de classement, et à moins qu'une procédure de protection n'ait déjà été initiée, la CRMS a donc décidé de proposer la totalité de la maison au classement, en raison de son intérêt historique, architectural, artistique et esthétique.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. : urbanisme@schaerbeek.be ; cdegreef@urban.brussels ; mkreutz@urban.brussels ; hlelievre@urban.brussels ; tpetitjean@urban.brussels ; gvanreepingen@schaerbeek.irisnet.be ; cvandersmissen@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; urban_avis.advises@urban.brussels