



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Madame Bety Waknine
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 16/02/2023

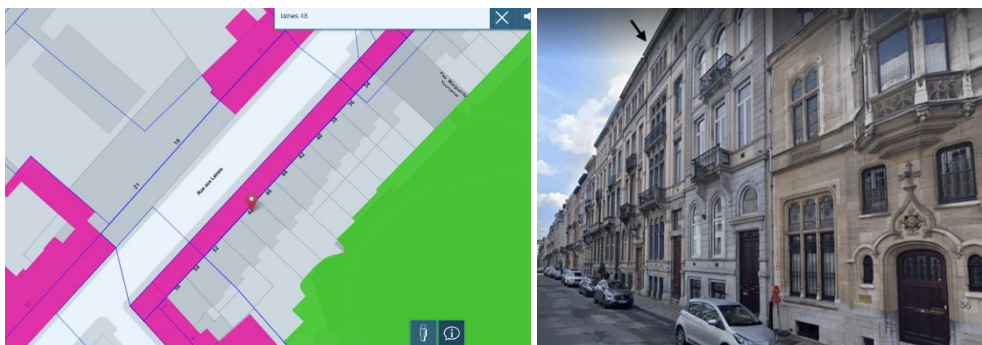
N/Réf. :	BXL22897_704_PUN	BRUXELLES. Rue aux Laines, 48 (arch. <u>G. LOW</u>, 1903)
Gest. :	BDG/AE	(= façades et toitures avant classées comme Ensemble de maisons
Corr DPC:	Amandine Even	éclectiques /en zone de protection de différents monuments et
NOVA :	04/PFU/1844033	ensemble du palais d'Egmont / Inventaire)
Corr DU:	Wout Collart	<u>PERMIS UNIQUE</u> : Rénover et transformer immeuble de 4
	Julie Nannetti	logements

Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 30/01/2023, reçu le 31/01/2023, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 15/02/2023, concernant la demande sous rubrique.

La maison n°48 est reprise dans la remarquable enfilade des maisons allant du n°4 au n°56 de la rue aux Laines : cette enfilade est classée comme ensemble (AR du 29/06/1984), pour les façades et toitures avant. Le bien est également repris dans plusieurs zones de protection : celle du Palais d'Egmont - ou d'Arenberg - classé comme ensemble (8, place du Petit Sablon) et celles de la maison double néo-gothique (2, rue du Grand Cerf), de l'Hôtel de Lannoy, de l'Hôtel de Beaufort et de l'Hôtel de Merode-Westerloo, sis respectivement aux n°13, 17 et 23, rue aux Laines, classés comme monument. La maison concernée par la demande est inscrite à l'Inventaire du Patrimoine.



Contexte patrimonial (©Brugis) et vue de l'enfilade de la rue aux Laines (extr. du dossier de demande)

CONTEXTE

Le n°48 fait partie d'un ensemble de 26 maisons bourgeoises éclectiques d'inspiration classique/Néo-Renaissance, construites pour le duc d'Arenberg dans les années 1902, 1903 et 1906, par les architectes Low (n° 4 à 34 et 46 à 54), Gellé et Prémont (n° 36 à 40), Poels (n°42) et Damman (n°44). L'ensemble a été acheté par la Régie de l'Agglomération de Bruxelles en 1980 et classé en 1984.

La maison concernée par la demande a été construite par Guillaume Low en 1903. Elle affiche un style éclectique d'inspiration néo-renaissance. Sur une cave haute, elle compte trois niveaux et un niveau d'attique. Large de trois travées, sa façade à rue est en pierre blanche avec des insertions de pierre bleue. Son intérieur est très bien conservé (cages d'escalier principale et de service, imposants plafonds moulurés, cheminées, portes, vitrail arrière) et ses façades présentent encore une typologie très cohérente, malgré sa couleur en couleur peu harmonieuse avec son style.



Façade à rue et façade arrière (extr. du dossier de demande)

Racheté en 1987 par l'actuel propriétaire, l'édifice abrite actuellement 4 appartements (de 1 à 2 chambres), bien qu'il soit toujours affecté en logement unifamilial.

DEMANDE

La demande porte sur la rénovation et la transformation de la maison, et sur la régularisation de l'affectation en 4 appartements. Elle se décline de la manière suivante :



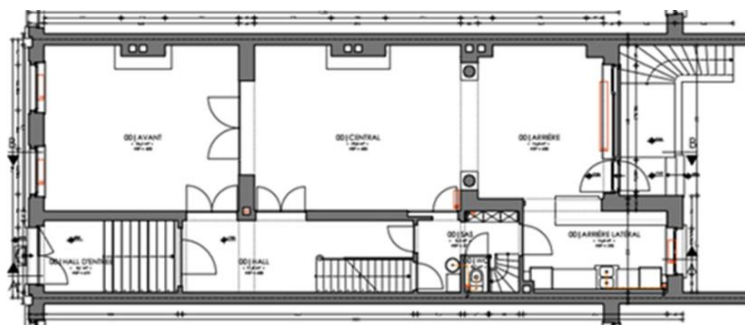
Coupe, élévations avant et arrière projetées, photomontage projetée (extr. du dossier de demande)

- Restauration de la façade avant :
 - ✓ ravalement, avec réparation de joints, resurfaçage des balustres par un badigeon de pierre (ces interventions se basent sur celles réalisées sur la maison voisine, au n° 50, dont la restauration est en cours);
 - ✓ remise en peinture en gris foncé (RAL 7031) – ou selon les recommandations de la DPC - de la corniche, des châssis (remplacés dans les années 80 par des châssis bois et double vitrage) et des ferronneries actuellement peints en gris-bleu;

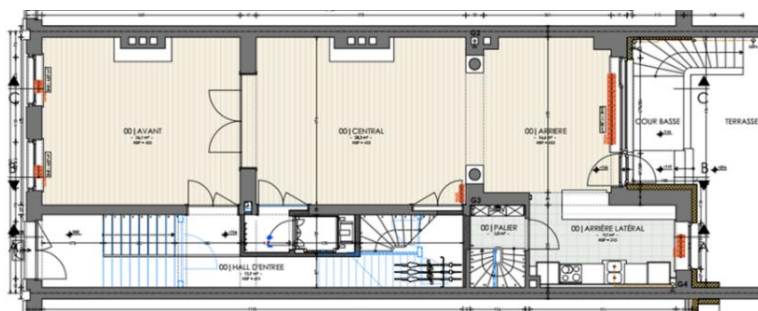
- ✓ restauration de la porte en bois vernis teinté.
- Toiture avant : remplacement des tuiles en béton par des tuiles en terre cuite de ton gris foncé, isolation par l'intérieur (30 cm entre chevrons), ajout de deux fenêtres de toit, en plus des deux existantes, et de panneaux photovoltaïques.
- Façade et toitures arrière :
 - ✓ isolation de la façade arrière, avec un nouvel enduit clair sur isolant;
 - ✓ aménagement d'une terrasse intégrée dans le versant de la toiture, avec balcon métallique, au centre du versant;
 - ✓ installation de 4 fenêtres de toit, en remplacement des 3 fenêtres existantes;
 - ✓ pose de 6 panneaux photovoltaïques, disposés de manière irrégulière autour de la terrasse;
 - ✓ 2 nouveaux châssis (R-1 et R+2);
 - ✓ création d'une toiture verte au-dessus de l'annexe latérale (avec isolation).

Intérieur :

- ✓ rénovation des appartements et installation d'une ventilation double flux ;
- ✓ transformation du hall d'entrée et de la cage d'escalier : suppression d'une 1/2 volée de l'escalier en marbre de l'entrée, mise en plain-pied de l'accès vers un nouvel ascenseur et une zone de rangement vélo, démolition de la cage d'escalier principale et remplacement par un escalier métallique (thermolaqué couleur rouille) à l'arrière de l'ascenseur, maintien de l'escalier de service/des escaliers intérieurs aux appartements;
- ✓ souhait du propriétaire de maintien des éléments suivants : portes patrimoniales donnant sur la cage d'escalier, plafonds d'origine. Or, le SIAMU demande d'installer des portes EI30 et des planchers EI60, ce qui implique la démolition de ces éléments.



Plan existant du RDC et vue 3D projetée du hall d'entrée avec une 1/2 volée d'escalier supprimée (extr. du dossier de demande)



Plan projeté du RDC et vue projetée de la cage d'escalier (extr. du dossier de demande)

AVIS

En préambule, la Commission rappelle que, lors de l'achat des maisons rue aux Laines (n°12 à 54) par la Régie dans les années 1980, des prescriptions avaient été établies, tant pour les travaux relatifs aux maisons que pour les façades arrière, toutes visibles depuis le Parc d'Egmont classé. Comme la CRMS le précisait dans le cadre d'un avis du 07/11/2018 pour un bien situé au n°26 de la rue (https://crms.brussels/sites/default/files/avis/628/BXL20112_628_Laines_26_1.pdf), l'objectif de ces prescriptions étaient que les façades arrières soient rénovées ou transformées de manière homogène avec respect pour la hauteur de corniche, le gabarit, la profondeur de bâti, le jeu de volumes et la différence de hauteur de travées.

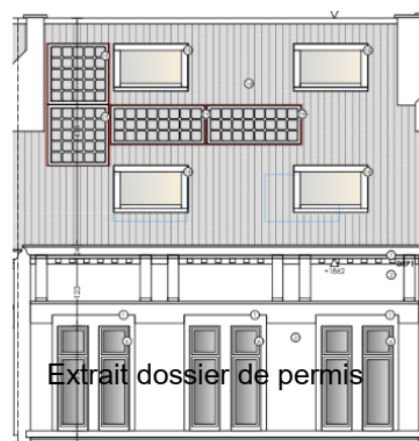
L'Assemblée émet un **avis conforme favorable sous les conditions** détaillées ci-dessous.

Pour l'extérieur :

Concernant la façade avant, elle marque son accord pour un simple nettoyage à la vapeur d'eau saturée, des essais devront être prévus afin de déterminer la juste pression pour ne pas abîmer la pierre, sous le suivi de la DPC. Elle s'oppose au « surfacage » des balustres en pierre par un enduit de type « pierre de France », préférant conserver le matériau en l'état et éviter d'ajouter une sous-couche non réversible. Les balustres seront uniquement nettoyés à la vapeur d'eau, et, en cas de lacunes importantes, des greffons de pierre de même nature pourront être envisagés. Le traitement hydrofuge de la façade sera également proscrit, les pierres étant encore en bon état et ne nécessitent pas l'ajout d'une couche de protection, qui risque davantage de créer des problèmes de compatibilité à long terme.

Pour la remise en peinture des menuiseries (châssis de fenêtres remplacés probablement dans les années 80), l'Assemblée s'oppose à la couleur gris foncé et demande de suivre les prescriptions recommandées pour les menuiseries de la maison voisine n° 50, à savoir le décapage et le vernissage seulement si les châssis sont en bois noble et que cette opération peut être faite de manière qualitative. A défaut, elle recommande de suivre les prescriptions du cahier des charges de l'Agglomération bruxelloise, de 1980, à savoir « vernir les portes et fenêtres du RDC et peindre les châssis des étages en couleur 'tabac clair' ».

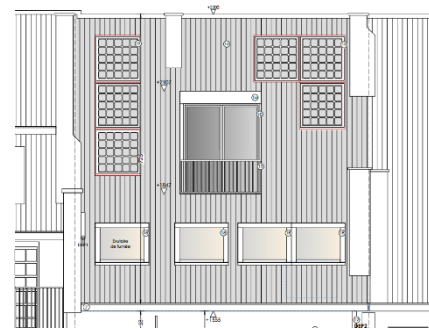
Pour les ferronneries, elle demande d'effectuer des sondages stratigraphiques pour les grilles d'origine (soubassement et garde-corps au R+2) et de suivre les résultats pour leur remise en peinture. Ces résultats doivent être soumis à l'approbation de la DPC.



Enfilade des maisons de la rue aux Laines (©CRMS, 2023) et vue projetée de la toiture avant (extr. du dossier de demande)

Pour la toiture avant, elle est favorable au remplacement de sa couverture telle que proposée, ce qui correspond aux prescriptions du cahier des charges établi par l'Agglomération bruxelloise et est cohérent par rapport aux toitures déjà restaurées dans l'enfilade. Elle demande cependant de fournir les fiches techniques et détails d'exécution à la DPC pour validation. Elle peut marquer son accord pour les velux et la pose de panneaux photovoltaïques, ce qui ne serait pas visible vu le faible recul de la rue et la hauteur de la maison.

Pour la toiture arrière, visible depuis le Parc d'Egmont, si la CRMS peut accepter le principe de l'aménagement d'une petite terrasse intégrée dans la pente de toiture, l'installation de panneaux photovoltaïques et de fenêtres de toit, elle est défavorable à la proposition telle que présentée et demande une révision importante du projet. Il s'agit de revoir l'implantation et la modénature de l'ensemble des éléments, quitte à en revoir le nombre, afin d'atteindre une composition plus harmonieuse et plus respectueuse de la typologie du bien. Elle demande aussi de conserver la ligne de corniche, d'opter pour des panneaux dont la couleur se fond au mieux sur la toiture et, si terrasse il y a d'en minimiser l'impact, tant dans son implantation que dans le traitement des garde-corps.



Concernant la façade arrière, elle se réjouit du retour d'un ton clair pour l'enduit. Elle s'interroge cependant sur les raccords à trouver avec des éléments d'origine conservés tels notamment la plate-forme d'accès au jardin et l'auvent de la porte d'entrée, ainsi que la disparition des linteaux métalliques et des seuils de fenêtres en pierre. Des plans de détail devront être fournis pour vérifier la compatibilité du nouvel enduit sur isolant avec la conservation des éléments patrimoniaux. Elle demande aussi de dessiner le nouveau châssis du 2^e étage en lien avec les divisions existantes dans les châssis existants de cette travée.



© DPC - Urban

Pour l'intérieur :

La CRMS juge le projet intérieur totalement invasif et elle marque fermement son désaccord à toutes les interventions qui entraînent la disparition d'éléments patrimoniaux caractéristiques de l'époque : planchers, portes, parois et plafonds moulurés, éléments ouvragés, escalier : volée d'entrée en marbre et escalier principal, Elle estime en outre que l'implantation de l'ascenseur n'est pas à l'endroit opportun et entraîne des interventions trop impactantes. Les transformations lourdes pour rencontrer les exigences SIAMU, sont également inacceptables. Tous ces travaux porteront une atteinte irréversible à des éléments de valeur faisant largement partie de la qualité historique et architecturale de cette maison, encore extrêmement bien conservée. La Commission rend donc un avis favorable sur la division de l'immeuble à la condition que la spatialité, les éléments décoratifs, les parois et plafonds moulurés, la cage d'escalier, et l'ensemble des éléments patrimoniaux soient préservés. Elle charge la DPC de vérifier que cette condition sera bien respectée. Si tel n'était pas le cas, l'avis de la CRMS pour la division de l'immeuble en différents logements serait défavorable.

Veuillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président

c.c. à : aeven@urban.brussels ; wcollart@urban.brussels ; jnannetti@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be