



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction de l'Urbanisme  
**Monsieur Thibaut Jossart**  
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
Directeur

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 09/06/2023

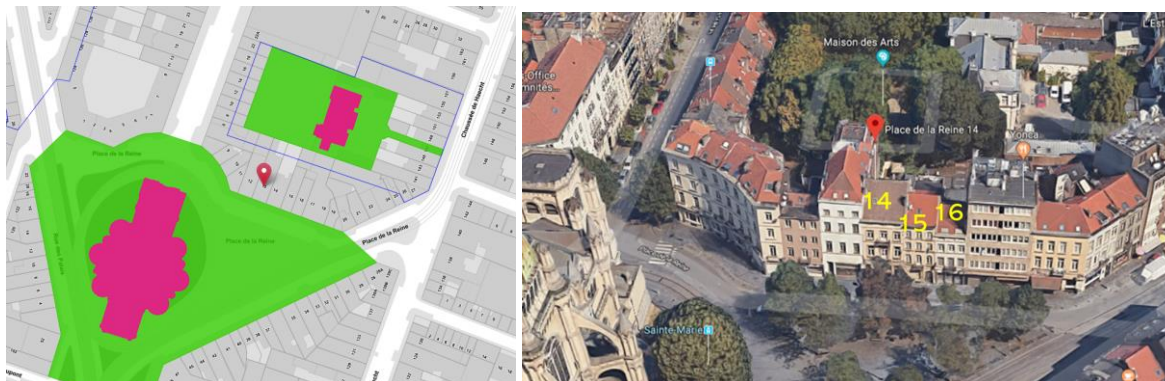
<b>N/Réf. :</b>	<b>SBK20290_709_PUN</b>	<b>SCHAERBEEK. Place de la Reine, 14 - 16</b>
<b>Gest. :</b>	<b>BDG/MC</b>	(= saillie des façades avant surplombant le site classé de la Place de la
<b>V/Réf. :</b>	<b>2264-0005/02/2022-066PU</b>	Reine et partie arrière partiellement située en ZP de La "Maison des
<b>Corr DPC:</b>	<b>Manuela Core</b>	Arts" - ancien Château Eenens-Terlinden)
<b>NOVA :</b>	<b>15/PFU/1870710</b>	<b><u>PERMIS UNIQUE</u>: Rénover 3 maisons de maître en nouveau pôle</b>
<b>Corr DU:</b>	<b>Clara Badella</b> <b>Gaëlle Robert</b>	<b>étudiants comprenant 1 appartement et 12 chambres, avec</b> <b>modification des gabarits</b>

**Avis conforme de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 12/05/2023, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable concernant la porte du jardin arrière et l'avis général défavorable sur le projet* émis par notre Assemblée en sa séance du 31/05/2023, concernant la demande sous rubrique.

**CONTEXTE**



Place de la Reine : biens et sites classés, zones de protection (©Brugis) et vue aérienne (©Google maps)

Situées au chevet de l'église royale Sainte-Marie (classée comme monument par AR 09/11/1976), les trois maisons néoclassiques dont il est question bordent la place de la Reine, dont l'ensemble formé par l'église Royale Sainte-Marie et ses abords est classé comme site (AR du 03/10/1983). Ces maisons se

1/7

situent également en bordure de la Maison des Arts (ancien château Eenens-Terlinden), classée comme monument (façades, toitures et certaines parties intérieures) et comme site (jardin) par AG du 09/11/1993.

La demande a des impacts sur deux biens classés : la Maison des Arts (via le percement du mur mitoyen de son jardin) et la Place de la Reine, via les saillies en façade avant. Par son arrêté du 28 mai 2015, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a classé par extension, comme monument, la totalité de la « Maison des Arts » (ancien château Eenens-Terlinden), sise Chaussée de Haecht 147 à Schaerbeek et comme site le jardin de ce bâtiment. Par son arrêté du 3 octobre 1983, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a classé comme site l'ensemble formé par l'Eglise Sainte-Marie et ses abords (voiries) sis Place de la Reine à Schaerbeek.

### **HISTORIQUE DE LA DEMANDE**

Dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbaine (CRU) « Brabant – Nord - Saint-Lazare », la création d'un « Pôle étudiant et de quartier » est envisagée : ce lieu a pour but d'offrir des espaces polyvalents et du logement étudiant, avec une cafétaria, un lieu d'accueil, des lieux de coworking, des espaces de cours collectifs..., le tout en lien avec la Maison des Arts voisine. Le réaménagement de la place de la Reine est aussi prévu dans le cadre de ce CRU, mais non lié à ce dossier.

Pour rappel, les diverses étapes dans le cadre de cette demande se sont déroulées comme suit <sup>1</sup>:

- en sa séance du 5 juin 2019, la CRMS avait été interrogée sur la démolition de trois maisons (n<sup>os</sup> 14, 15 et 16), préalablement à l'introduction d'une demande de PU portant sur la construction d'un pôle étudiant en liaison de la Maison des Arts, dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbaine Brabant/Nord/Saint-Lazare. Elle avait émis un avis défavorable sur la démolition des trois maisons concernées, insistant sur le caractère d'accompagnement de cette architecture, à considérer comme un élément essentiel du paysage urbain néoclassique : tout d'abord, à l'échelle de l'enfilade des façades, encore homogène, ensuite en lien avec l'ensemble de la place de la Reine et l'église Royale Sainte-Marie et, enfin, en relation avec la Maison des Arts dont le jardin clos classé est bordé des arrières discrets de ces maisons néoclassiques. La Commission encourageait la révision du projet, en visant le maintien et la revalorisation de ces trois unités.
- le dossier a ensuite fait l'objet d'un avis préalable émis en séance du 21 mai 2021, dans le cadre d'un concours d'architecture. Sans se prononcer sur le concours, ni sur la procédure de permis, la CRMS avait listé les points d'attention suivants:
  - Maisons : garder une lecture tripartite des trois maisons, préserver l'échelle des maisons, conserver une cohérence néoclassique, préserver la matérialité des façades et les rapports plein-vide, éviter une mise en avant imposante du passage vers la Maison des Arts, principe d'une rehausse des façades peut être envisagé si elle est légère/ en retrait, sans effet « casquette »
  - Arrière : ne pas jouer la concurrence entre la Maison des Arts et la (ou les) nouvelles façades arrières, maintenir le caractère intime de ce vaste jardin clos (classé) et choisir une solution sobre et discrète.

---

<sup>1</sup> Les avis de la CRMS sur ce dossier sont les suivants:

- [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/688/SBK20290%20688\\_PREAL\\_PlaceReine\\_14-15-16\\_p%C3%B4le-%C3%A9tudiant.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/688/SBK20290%20688_PREAL_PlaceReine_14-15-16_p%C3%B4le-%C3%A9tudiant.pdf)
- [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/674/SBK20290\\_674\\_PU-pr%C3%A9al\\_Reine\\_14-15-16.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/674/SBK20290_674_PU-pr%C3%A9al_Reine_14-15-16.pdf)
- [https://crms.brussels/sites/default/files/avis/639/SBK20290\\_639\\_Reine\\_14\\_15\\_16.pdf](https://crms.brussels/sites/default/files/avis/639/SBK20290_639_Reine_14_15_16.pdf)

- Ensuite, deux réunions ont eu lieu, respectivement le 29 octobre 2021 (sur place) et le 14 janvier 2022 (en distanciel), avec explication du contexte patrimonial et présentation des options qui seraient soumises à une demande d'avis préalable.
- Lors de la séance 688 de la CRMS (30 mars 2022), une demande d'avis de principe avait été soumise. L'avis rendu était défavorable, insistant sur l'« *inadéquation du programme souhaité avec les caractéristiques du lieu (...)* ». L'Assemblée insistait sur la nécessité de prendre en compte l'architecture d'accompagnement de ces 3 maisons dans l'ensemble du site et de gagner en sobriété et simplicité. En résumé, elle précisait ou demandait de :
  - *revoir la composition/volumétries des rehausses pour renouer du lien avec les façades et les typologies de toitures (à versant) notamment sur le plan technique pour redonner leur rôle aux corniches, qui ont perdu le sens de leur usage ;*
  - *revoir le principe d'implantation de l'escalier du complexe ;*
  - *préférer le scénario n°2 de reconstruction du n°14 considérant l'inadéquation typologique des châssis double hauteur de l'option n°1 ;*
  - *renoncer au traitement de l'ensemble des châssis de couleur vert sapin et préférer des teintes claires plus sobres et adéquates avec l'architecture néoclassique, éventuellement basées sur les teintes originelles des menuiseries ;*
  - *résoudre la mise aux normes des garde-corps, avec l'ajout d'éléments en ferronnerie noire (et pas de garde-corps vitré) ;*
  - *gagner en sobriété (teintes des parement et châssis, appareillages... ) pour les façades arrières ;*
  - *équiper le percement vers le jardin de la maison des arts d'une porte pleine et discrète.*
- Enfin, un avis collégial avait été rendu par la CRMS lors de sa séance du 28/09/2022, en vue de la réunion de projet du 30/09/2022, à laquelle la CRMS n'avait pas pu être représentée (cfr PV de la séance 697, p. 21). Elle réitérait son avis globalement défavorable sur l'approche générale du projet.

### **DEMANDE ACTUELLE**

La demande actuelle reprend de manière générale les grands principes de la demande d'avis préalable et porte donc sur la création d'un pôle étudiant et de quartier, à savoir un espace polyvalent comprenant un service Horeca, un guichet d'information, une salle événementielle, plusieurs salles pour des ateliers/ cours, des salles d'étude/ coworking, et 13 logements (12 chambres étudiants et 1 appartement d'une chambre pour le concierge).

Cela se décline de la manière suivante :

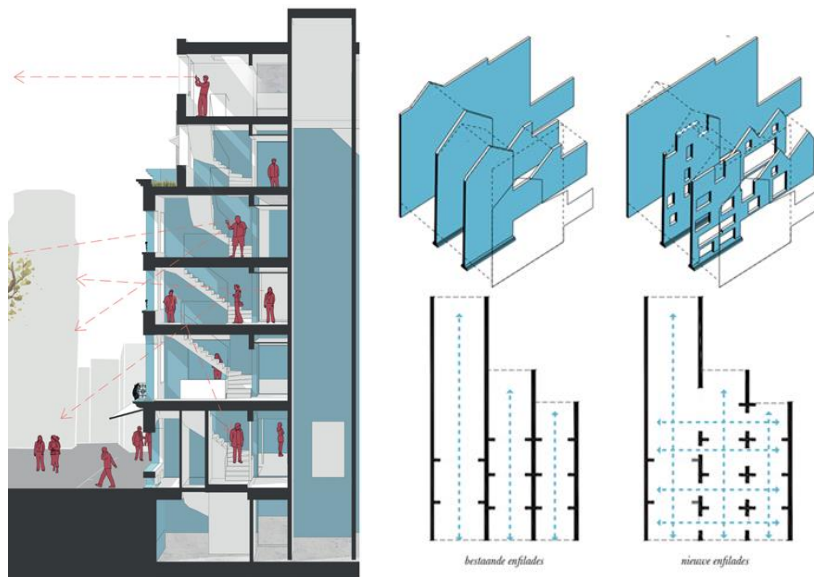
- 1. Façades avant:** maintien/restauration/restitution de nombreux éléments (ferronneries, pierre bleue...) :
  - concernant les ferronneries : restauration des éléments, adaptation de la hauteur des balcons et garde-corps par une nouvelle lisse discrète,
  - concernant les enduits : nouvel enduit minéral au n°14, nettoyage et réparation au n°15 et nouvelle couche de finition, nettoyage au n°16 et remise en peinture, réfection des décors de l'enduit,
  - réorganisation de la façade n°14,
  - Matériaux : couleurs claires : châssis blancs, enduit clair



Les 3 maisons telles que projetées (extr. du dossier de demande)

## 2. Structures intérieures :

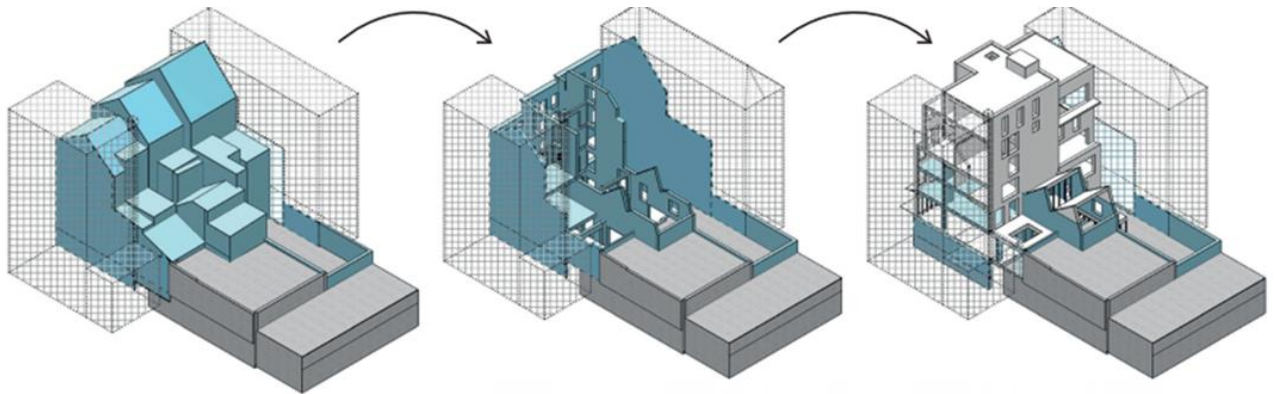
- Nouveau plan, nouveaux planchers (nécessité de planchers continus, réorganisation complète du n°14 : façade et intérieur), nouvelle circulation horizontale : réunification des 3 maisons,
- « salle de circulation » : réorganisation de la circulation intérieure, escalier conçu comme une pièce, en façade avant, au centre (n°15), permettant une circulation horizontale,
- percement des mitoyens.



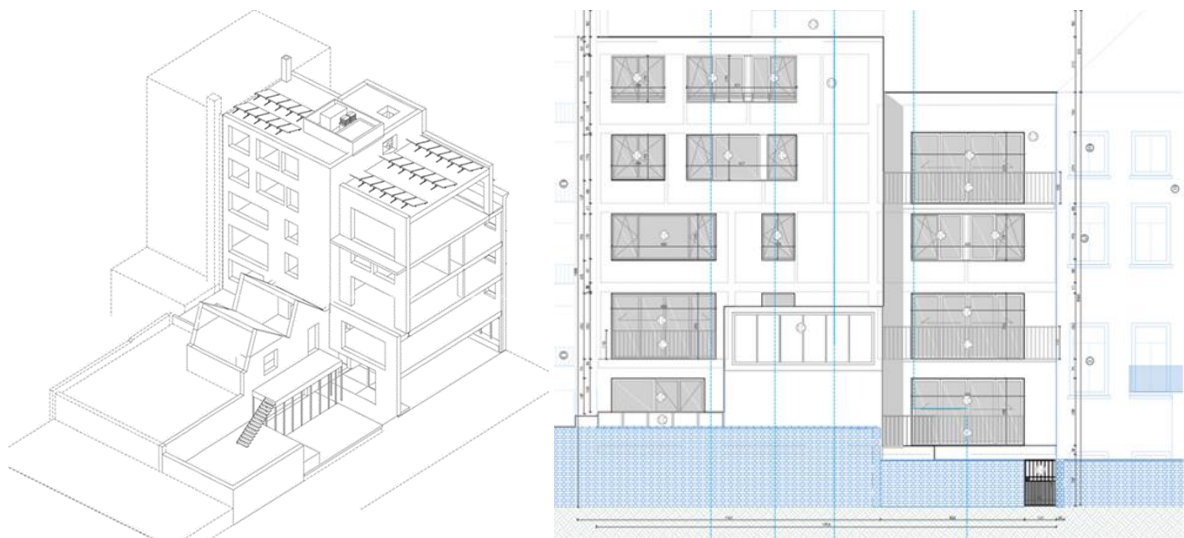
Nouvel escalier et percement des mitoyens (extr. du dossier de demande)

## 3. Gabarit : démolition des toitures, rehausses et nouvelle façade arrière :

- nouveau gabarit : rehausses de 3 étages au n°16, de 2 étages au n°15 et d'1 niveau au n°14. Ces rehausses se situent en recul d'1<sup>1</sup>/<sub>2</sub>m, derrière les corniches conservées, pour y accueillir les chambres pour les étudiants,
- nouvelle façade arrière droite sur l'ensemble,
- rénovation des annexes existantes, nouveau jardin d'hiver au n°15 et nouvelle verrière au n°16.



Évolution des gabarits : existant – en cours de travaux – projeté (extr. du dossier de demande)



Axonométrie projetée et nouvelle façade arrière, avec le portail menant à la Maison des Arts (extr. du dossier de demande)

- 4. Nouvelles menuiseries extérieures :** les menuiseries existantes se répartissent entre des fenêtres anciennes, des châssis remplacés en PVC, des châssis métalliques ... . Il est prévu de remplacer toutes les menuiseries par de nouveaux châssis, en bois, peints en blanc et de typologie néoclassique. Précisons que les rez-de-chaussée n°14 et n° 16 seront mis de plain-pied avec la rue (le n°14 - futur guichet d'information - abritera également le passage menant de la rue au jardin arrière, avec la liaison vers le jardin de la Maison des Arts, et le n°16 - futur 'Grand café' - s'ouvrira de portes coulissantes, en accordéon) : de nouvelles grandes ouvertures sont prévues et seront équipées de châssis en aluminium type « slim line Reynaers » de couleur rouge brique.



Élévation projetée, avec les menuiseries remplacées et les nouvelles – Vue projetée des rez-de-chaussée (extr. du dossier de demande)

## 5. Nouvel auvent et lettrages

Le réaménagement de la place étant également prévu, les trottoirs seront agrandis (5m) et utilisés comme terrasse. Deux tentes solaires (enroulées sous un caisson en bois) sont projetées aux n° 14 et n°16, sur une projection d'1,35m. Le caisson en bois sera continu sur les trois maisons, inspiré d'exemples existants sur la place (motif ondulé). Le nom du Pôle sera réalisé en acier thermolaqué, d'une hauteur de 15 à 25 cm et rétro-éclairé.

## 6. Jardin (arrière du n°14) et liaison avec la Maison des Arts

Le jardin derrière la maison n° 14 sera réaménagé en une zone de jardin paysager et un chemin mènera vers le portail donnant accès au site de la Maison des Arts.



Le passage depuis le n°14, la trouée dans le mur du Jardin de la Maison des Arts et le futur portail (extr. du dossier de demande)

## AVIS

La CRMS constate que, malgré ses avis répétés, le projet général n'a pas été modifié et que la compréhension du patrimoine s'est limitée à la restauration de quelques éléments de façade et à des évocations historicisantes. Elle regrette de devoir réitérer sa position exprimée dans son avis collégial du 28/09/2022, en prévision de la réunion de projet du 30/09/2022 :

*« Malgré de légers amendements positifs (choix du scénario 2 pour la composition de la façade n°14, abandon du vert sapin pour les menuiseries, composition des façades du rez-de-chaussée plus respectueuse du parcellaire) et malgré les notes justificatives notamment sur la question du façadisme, la CRMS maintient sa position générale, déjà exprimée en séance 688 (cf avis ci-dessous) et maintient un avis défavorable sur l'approche générale du projet eu égard au patrimoine. Elle le réitère :*

*« Elle (la CRMS) doit malheureusement conclure collégalement, à l'analyse de la demande, que le juste équilibre n'a pas pu être atteint entre les différents enjeux du projet et la dimension patrimoniale du lieu dans la mesure où, du côté de la Place de la Reine, l'opération s'assimile à du façadisme. Les toitures et tous les volumes intérieurs sont en effet démolis et les façades ne subsistent que comme une sorte de 'décor'. (...) Le problème réside pour la CRMS d'une part dans l'inadéquation, dès le départ, du programme souhaité avec les caractéristiques du lieu et d'autre part dans la portée de la mesure de protection particulièrement peu globalisante pour les 3 maisons. Si celles-ci ne bénéficient effectivement pas d'un intérêt patrimonial intrinsèque remarquable prises individuellement, elles participent pour la CRMS à l'architecture d'accompagnement, de très grande qualité, du site classé de la Place de la Reine et de l'église Sainte-Marie. A cet égard, elles méritent une approche et un programme adaptés à l'ensemble de leurs caractéristiques, au-delà de celles de leurs façades (avant) uniquement. De manière générale, la CRMS n'encourage en effet pas l'approche contemplative du patrimoine et les projets qui se limitent à une valorisation d'éléments esthétiques des bâtiments, sans prise en compte de leur globalité »*

Elle confirme donc son avis général défavorable sur le projet, en regrettant le manque de lisibilité individuelle des maisons, les rehausses excessives en disproportion avec les gabarits et les volumétries des maisons, la perte de fonctionnalité des corniches, l'aménagement intérieur en inadéquation avec la typologie et la logique parcellaire... D'un point de vue très ponctuel, mais cela relève du secondaire dès lors que l'avis général de la CRMS est très défavorable sur le parti d'intervention et d'occupation, la couleur claire des nouvelles menuiseries en bois (hormis pour celles - métalliques - du rez-de-chaussée du n°15) et la nouvelle solution de rehausse des garde-corps constituent une amélioration.

Elle rend cependant un avis favorable sur la création du portail entre les jardins du n°14 et de la Maison des Arts, estimant que la sobriété de l'ouverture et la composition simple de la porte projetée s'harmonisent avec l'aspect clos de cet espace préservé en intérieur d'îlot.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE

Secrétaire



C. FRISQUE

Président

c.c. à : [cbadella@urban.brussels](mailto:cbadella@urban.brussels) ; [grobert@urban.brussels](mailto:grobert@urban.brussels) ; [mcore@urban.brussels](mailto:mcore@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advises@urban.brussels](mailto:avis.advises@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ; [espacepublic@urban.brussels](mailto:espacepublic@urban.brussels) ;