

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 10/06/2024

N/Réf. : BXL20468_725_PUN
Gest. : T. Schlessler
V/Réf. : 2043-0123/06/2023-557PR
Corr DPC: Anna Clementina NOËL
NOVA : 04/PFU/1925914
Corr DU: Philippe JELLI
Julie NANNETTI

BRUXELLES. Boulevard Clovis 83 - 87 (arch. Gustave STRAUVEN)
(= la Maison Van Dijck au n.85 est classé comme monument / en zone de protection de l'Ancienne gare de Saint-Josse-ten-Noode / Inventaire n.85-87)
PERMIS UNIQUE: Rénovation/extension d'un ensemble bâti dont partie classée : restauration façade classée (maison Van Dijck), construction de nouvelles extensions, création de zones de jardins
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du : 10/05/2024

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 10/05/2024, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 05/06/2024, concernant la demande sous rubrique.

■ CONTEXTE PATRIMONIAL

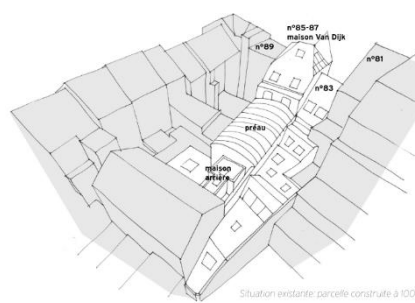
La demande concerne l'ancienne maison Van Dijck (arch. Gustave Strauven, n^{os} 85-87), et un immeuble de style néoclassique tardif (n°83), sis boulevard Clovis. *La façade et la toiture de la maison Van Dijck sont classées comme monument par l'arrêté royal du 08/08/1988.*



Contexte patrimonial
(© BruGIS)



Façades avant des n^{os} 83 et 85-87
(photographie extraite du dossier)



Situation existante des deux parcelles
(document extrait du dossier)

La maison Van Dijck, édiée en 1901, est caractéristique de l'œuvre de Strauven (façade colorée mêlant fer forgé, briques, pierres, bois, sgraffites et vitraux). La propriété a connu de nombreux propriétaires et affectations, à l'origine de plusieurs transformations (adjonction d'un hangar en 1903,

agrandissement de la porte cochère en 1937)¹. Dans les années 1980 le bâtiment est dans un état de conservation critique et fait l'objet d'un concours visant à sa reconversion. Le projet mis en œuvre en 1988, dû à l'architecte Michel Poulain, a consisté en une restauration de la façade à rue et la reconstruction des intérieurs, de la façade arrière et des dépendances dans le style post-moderne. La cour intérieure a été couverte au début des années 1990 par une verrière en polycarbonate.

Concernant la maison située au n°83, il s'agit d'un bâtiment présentant une façade néoclassique de type R+1+toiture en tuiles rouges. Derrière ce premier volume, un volume de deux niveaux, couvert par une toiture plate avec des éléments sortant à double pans (en tuiles), occupe la totalité de la parcelle à la forme fortement découpée. Le bien à front de rue est de gabarit réduit par rapport à ses voisins de gauche et de droite.

■ OBJET DE LA DEMANDE

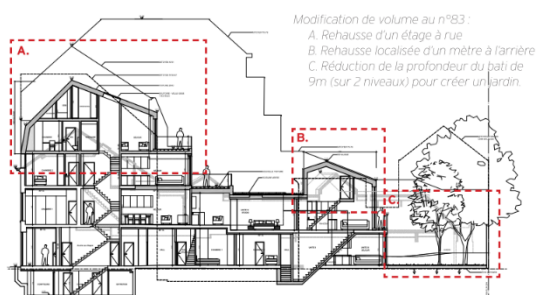
Le projet consiste à restaurer la façade classée de la maison Van Dijck, à adjoindre une rehausse de deux niveaux à l'immeuble n°83 et à reconfigurer les deux parcelles de manière à aménager neuf unités de logement (outre un appartement au troisième niveau de la maison Van Dijck, hors de la demande et appartenant à un autre propriétaire). Les interventions suivantes sont prévues :

Au n° 83 :

- **Rehausser le bâtiment de deux niveaux.** Le premier niveau projeté se caractérise par un bandeau de fenêtres horizontales légèrement en retrait de la façade. Le second niveau, mansardé, est percé de deux lucarnes reproduisant les proportions des baies néoclassiques du premier étage. La toiture est couverte en zinc et présente une croupette, visant à répondre à la géométrie de la maison Van Dick.
- **Réduire la profondeur construite de la parcelle** de neuf mètres, afin de dégager un petit jardin de pleine terre en intérieur d'îlot.
- **Modifier un volume de toiture** existant en partie arrière.

Au n° 85-87 (maison Van Dijck) :

- **Supprimer le préau des années 1990**, abaisser les murs mitoyens de 5m80 et 1m40, créer des ouvertures dans le mur mitoyen du n°83, perméabiliser et végétaliser la cour.
- **Supprimer un volume annexe arrière** et aménager un petit jardin privatif.
- **Restaurer la façade à rue** (nettoyage des maçonneries ; restauration des châssis ; ponçage et traitement des mains courantes ; restauration des corniches et des ferronneries ; enduisage en blanc cassé de l'intérieur des loggias ; remplacement des descentes d'eau pluviale).



*Situation projetée au n°83
(document extrait du dossier).*



Maquette de la situation projetée (document extrait du dossier).

¹ Une étude historique complète est jointe au dossier ; voir également la [notice en ligne](#) sur le site de l'Inventaire.

▪ AVIS DE LA CRMS

La CRMS se montre favorable au projet dans son ensemble, qui constitue une belle amélioration pour l'intérieur de cet îlot dense et permet d'augmenter l'habitabilité du bâti. Elle émet ***l'avis conforme favorable sous conditions*** suivant.

❖ **Restauration de la façade classée :**

De manière générale, la CRMS demande de clarifier certains aspects du cahier des charges, dont les postes liés à la restauration de la façade classée ne sont pas toujours suffisamment détaillés et peuvent prêter à confusion (il est par exemple fait mention du rejointoyage des pierres bleues tantôt au silicone, tantôt au mortier). La CRMS demande à la DPC de vérifier le cahier des charges et de pointer les postes qui doivent encore être précisés ou détaillés. Le choix définitif des techniques doit être posé sur base de tests préalables *in situ*, qui devront faire l'objet d'un suivi de la DPC.

La CRMS émet en outre les conditions suivantes :

- Privilégier un nettoyage doux de la façade. Si un hydrosablage s'avérait nécessaire, en préciser les modalités techniques (type de grain, précision, granulats...) dans le cahier des charges.
- Limiter les greffes au strict nécessaire, tout comme le décapage des châssis.
- Introduire auprès de la DPC un détail technique du survitrage pour validation.
- Poursuivre l'étude stratigraphique sur les ferronneries et les corniches au dernier étage et faire valider le choix des couleurs avant mise-en-œuvre par la DPC.
- Localiser plus clairement les différentes interventions (dans le cahier des charges, sur les élévations...).

La CRMS constate également que la façade existante a subi des modifications par rapport à la situation d'origine, et regrette que la présente demande ne comprenne pas davantage la restitution d'éléments d'origine disparus. Elle encourage le demandeur à poursuivre son effort de restauration du bâtiment de Strauven en approfondissant la connaissance de sa situation d'origine, et en examinant les possibilités de restitution de celle-ci.

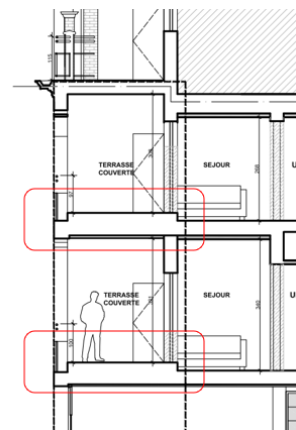
Les photographies anciennes jointes à l'étude historique attestent en effet de transformations ultérieures réalisées en façade : modification et simplification des baies des terrasses, rehausse du sol des loggias, couverture de leurs plafonds moulurés par des panneaux Heraklith, etc. La CRMS recommande, après sondages, de restituer le niveau de sol d'origine des loggias ainsi que de supprimer les plaques de couverture des plafonds. Elle préconise également d'améliorer ou de remplacer les doubles châssis intérieurs (teinte, épaisseur) pour réduire leur visibilité depuis l'espace public.



Photographie de la façade en 1976 (© CIVA).



Etat actuel des loggias, baies modifiées et plafond en panneaux de fibre de bois (document extrait du dossier).



Rehausse des loggias (document extrait du dossier).

❖ **Rehausse de l'immeuble n°83 :**

La Commission se prononce favorablement sur le principe d'une rehausse du bâtiment n°83, ainsi que sur le gabarit proposé. Elle constate cependant que le volume ainsi que la forme originale de la toiture projetée rendront cette intervention fortement visible depuis l'espace public et risqueraient d'entrer en concurrence avec la façade classée. Elle plaide pour l'intégration visuelle la plus subtile possible de ce nouveau volume immédiatement adjacent à la maison Van Dijck.



FAÇADE AVANT (situation existante) - 1/100

Situation existante (document extrait du dossier de demande).



FAÇADE AVANT (situation projetée) - 1/100

Situation projetée (document extrait du dossier de demande).



Vue depuis le boulevard Clovis (photo extraite du dossier).

L'Assemblée préconise en conséquent de revoir la composition des baies et la matérialité de la toiture pour plus de sobriété (éviter le bandeau vitré par-dessus la corniche de l'immeuble). Elle suggère de renoncer au zinc en toiture, dans la mesure où ce matériau est étranger au paysage urbain du quartier, et de privilégier le recours à la tuile ou à l'ardoise pour mieux dialoguer avec l'immeuble classé.

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


G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe


S. VAN ACKER
Président

c.c. à : acnoel@urban.brussels ; ivandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be