

**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 02/05/2025

N/Réf. : **IXL10002\_741\_PUN**

Gest. : **KD/MG**

V/Réf. : **2071-0103/12/2024-496PR**

Corr DPC: **Marine GERARD**

NOVA : **09/PFU/1960215**

Corr DU: **M. BRIARD / G. ROBERT**

**IXELLES. Rue de la Paix 21 - 21A**

(= mitoyen et en zone de protection de l'Eglise Saint-Boniface et de l'ensemble classé de Maisons Art Nouveau situé Rue Saint-Boniface 15)

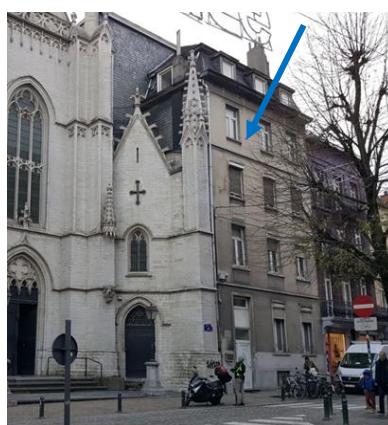
**PERMIS UNIQUE** : Rénover un immeuble de 5 appartements et aménager un studio sous combles

Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 02/04/2025

**Avis de la CRMS**

Messieurs les Directeurs,

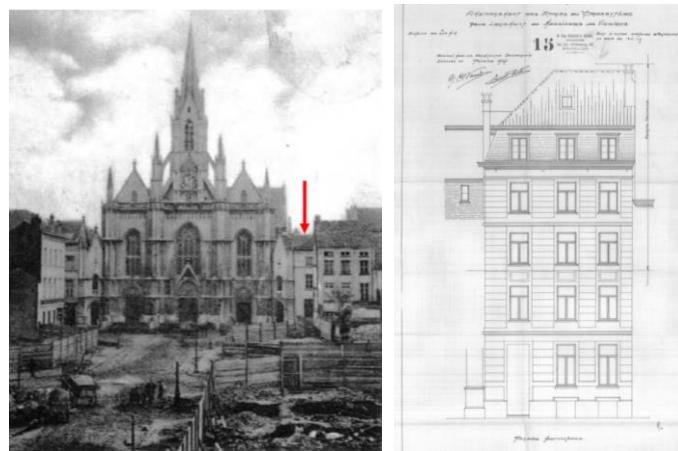
En réponse à votre courrier du 02/04/2025, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 23/04/2025, concernant la demande sous rubrique.



*Localisation © Brugis, façade actuelle et projetée du presbytère, mitoyen à l'église Saint-Boniface (extraits du dossier)*

Située 21-23 rue de la Paix à Ixelles, l'église Saint-Boniface est due aux architectes J.J. Dumont (1846- 1849) et L. De Curte qui l'agrandit en 1885. Elle constitue un témoin majeur de l'architecture religieuse néogothique à Bruxelles. A droite, le presbytère, de style néoclassique et antérieur à la construction de l'église, sera surélevé en 1929. L'église est classée comme monument par arrêté du 18/03/1999<sup>1</sup>, en ce compris le mobilier fixe par destination. Le presbytère n'est pas mentionné dans le texte de l'arrêté mais repris dans le plan y annexé. Il est aussi compris dans la zone de protection de l'église et dans celle de l'ensemble de maisons Art nouveau situé rue Saint-Boniface, 15.

<sup>1</sup> [https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/025\\_038.pdf](https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/025_038.pdf)



*A gauche : aménagement du parvis et de la rue Saint-Boniface en 1899, avec le presbytère visible à droite de l'église (avant rehausse) (extrait de Le quartier Saint-Boniface, coll. Bruxelles, Ville d'Art et d'Histoire, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 1998, p.9) ; à droite : demande de rehausse en 1929 (archives communales)*

L'église occupe une place stratégique du point de vue urbanistique. Marquant le point de fuite de la rue Saint-Boniface, c'est en effet autour d'elle que s'est développé le quartier du même nom à la fin du XIXe et au début du XXe siècles. Les bâtiments avoisinants de l'église sont caractérisés par une architecture néo-classique. La façade de l'église, située en retrait par rapport aux maisons mitoyennes, est reliée à celles-ci par des pignons percés d'une porte au rez-de-chaussée menant aux annexes, notamment au presbytère à droite (objet de la présente demande), contigu à l'église et destiné à loger le clergé, partie intégrante de l'ensemble paroissial établi au XIXe siècle.

#### HISTORIQUE DU DOSSIER

Le bien a fait l'objet d'un précédent permis d'urbanisme dispensé d'avis de la CRMS pour des travaux de transformation et rénovation du presbytère visant l'augmentation du nombre de logements et la réduction de la superficie de l'équipement de culte » (09/PFU/1736148 daté du 19/04/2021). Ce précédent permis n'a pas été mis en œuvre pour des raisons budgétaires.

#### DEMANDE

Le projet consiste en la rénovation de l'ensemble du presbytère avec l'aménagement de salles de réunions paroissiales ainsi que 6 unités de logement (5 appartements + 1 studio, soit 2 nouveaux logements).

#### AVIS DE LA CRMS

De manière générale, le projet consiste en une rénovation lourde de l'entièreté du bâtiment avec des options d'intervention qui modifieront de manière significative les façades avant et arrière. **La CRMS demande une révision importante du projet pour gagner en sobriété et retrouver la valeur d'accompagnement du presbytère, et ainsi préserver l'environnement immédiat de l'église classée.** Par ailleurs, les documents graphiques et techniques fournis sont insuffisamment précis et certaines discordances dans les documents compliquent leur analyse. Elle formule les remarques suivantes :

## 1) Interventions en façade avant



Situations existante, projetée et simulation de l'élévation avant (extraits du dossier)

- Le cimentage existant sera nettoyé et hydrofugé, la corniche en bois restaurée et peinte en blanc. **La CRMS demande de bien conserver le décor à faux-joints existant (voir photo ci-dessous).**
- Les châssis actuels en PVC blanc seront remplacés, de même que de la porte d'entrée, par de nouvelles menuiseries en bois de couleur naturelle du même type que ceux du bâtiment mitoyen de l'autre côté de l'église (n°25).  
*Le remplacement du PVC par du bois est positif mais la référence au n°25 n'est pas pertinente au regard de la spécificité du presbytère. La CRMS demande de revoir la division des châssis en se basant sur une analyse historique approfondie et de proposer une esthétique plus proche de la situation d'origine. Elle demande également de revoir l'aspect peu intégré de la porte d'entrée (actuelle et projetée) en se fondant sur la porte d'origine qui est documentée.*



De gauche à droite, vue actuelle de la porte d'entrée et du décor à faux-joints de la façade (© Google maps), la porte d'origine et celle de 1962 (archives communales)

- Afin que chaque logement dispose d'un espace ouvert sur l'extérieur, le projet prévoit l'installation de balcons filants en façade avant aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages, à l'aspect résolument contemporain. Leur accès serait assuré par de nouvelles portes-fenêtres, l'allège de chaque baie existante (3 par étage) étant démolie pour créer une ouverture jusqu'au sol.



La rue de la Paix, de part et d'autre de l'église (© Google maps, 2024)

**La CRMS comprend le souhait d'offrir à chaque logement un espace ouvert sur l'extérieur mais elle demande d'en limiter l'impact sur l'église ainsi que sur l'environnement de la rue de la Paix qui se distingue par un ensemble architectural néoclassique encore homogène. S'il n'existe pas de possibilités de ménager les balcons en façade arrière (à investiguer), la CRMS demande de revoir la proposition actuelle car l'emprise et la disposition des balcons à l'avant, ainsi que leur design, de surcroît asymétrique, engendre une rupture avec le contexte bâti néoclassique de la rue (la grande majorité des immeubles sont actuellement dépourvus de balcons en façade avant) et nuit aux perspectives donnant sur l'église. La démolition systématique des allèges pour la création de portes-fenêtres constitue aussi une altération de la composition néoclassique de la façade. La CRMS demande de diminuer l'emprise des balcons en façade avant (opter pour des balcons parallèles à la façade à rue), de réduire ces derniers par exemple à la travée centrale, de conserver les hauteurs d'allèges des travées latérales, de respecter le principe de dégressivité, et de revoir le langage architectural des balcons ainsi que de la porte d'entrée et des divisions de châssis en façade avant afin de permettre une meilleure intégration dans le contexte urbanistique et de mieux rendre compte du lien historique existant entre le presbytère et l'église classée Saint-Boniface.**

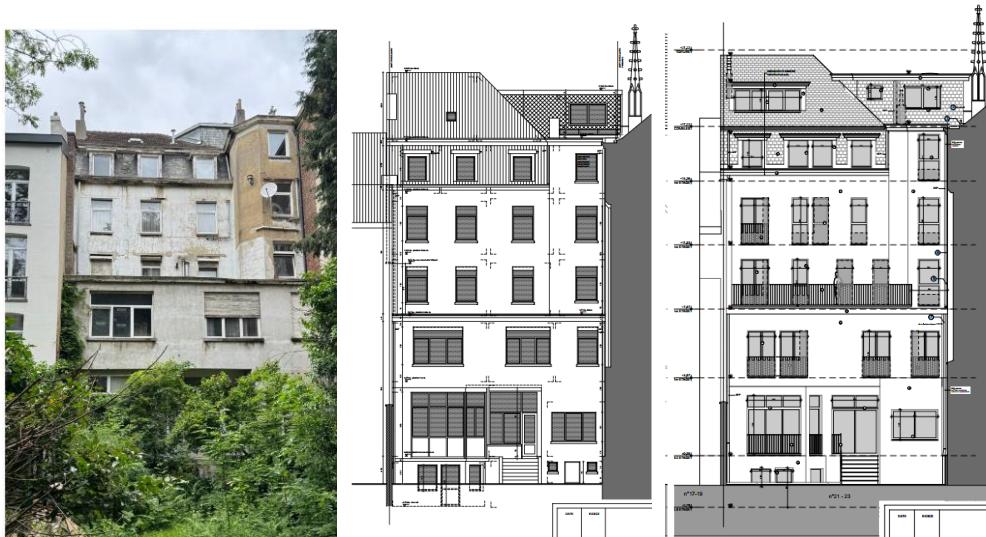
- Le retour latéral de la façade du presbytère (située au-dessus de la façade oblique en pierre blanche) présente une ancienne cheminée obsolète qui sera démontée et remplacée par un prolongement du bardage en ardoises naturelles qui sera refait à l'identique avec une surépaisseur de 22mm par rapport à la situation existante (pose d'une sous-toiture en fibre de bois). **La CRMS n'émet pas de remarque sur cette intervention.**



Vue du retour latéral de la façade du presbytère (située au-dessus de la façade oblique en pierre blanche) et de l'ancienne cheminée à démolir (extrait du dossier)

## 2) Interventions en façade arrière

Le projet comprend le remaniement de la façade arrière avec le percement de nouvelles baies et le remplacement des châssis (nouveaux châssis en bois couleur naturelle, modifications des divisions, etc.), l'aménagement d'une très large terrasse (pour le logement du 2<sup>e</sup> étage) sur la plateforme actuelle de l'extension du rez-/1<sup>e</sup>, l'ajout d'une large lucarne en toiture (type chien assis), etc.

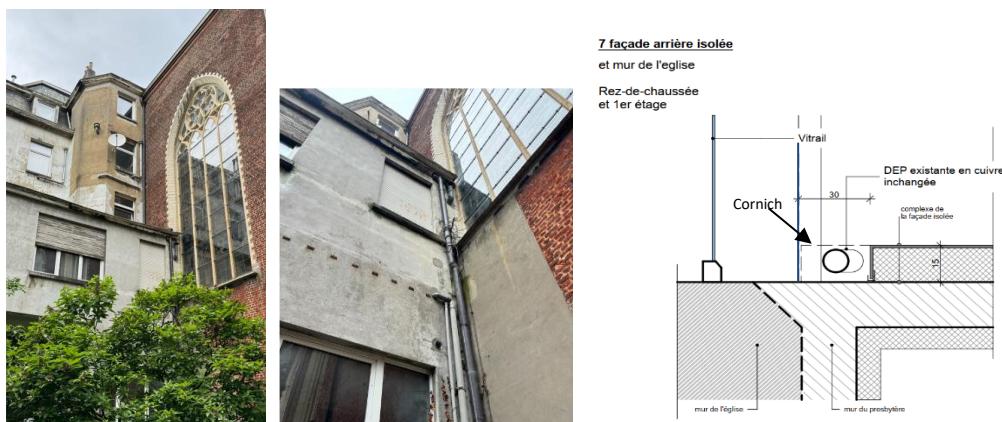


*Vue actuelle, situations existante et projetée de la façade arrière (extraits du dossier)*

*Bien qu'elles soient de nature à modifier fortement l'aspect de la façade arrière du presbytère (composition, percements, châssis, balcons, etc.), la CRMS ne s'y oppose pas car la façade n'est pas classée et n'est pas visible depuis l'espace public. Elle attire toutefois l'attention sur la densification qui existe aujourd'hui à cet endroit précis en intérieur d'ilot. A ce titre, elle est défavorable à l'ajout de la lucarne projetée car elle densifierait davantage la situation peu valorisante à proximité immédiate de l'édifice classé.*

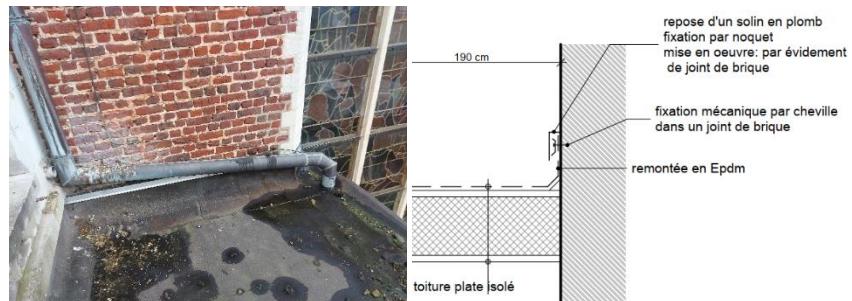
Le projet prévoit également l'isolation de l'ensemble de la façade (+ crépis ton clair enduit), en ce compris les toitures plates dont l'étanchéité sera refaite. Ces nouvelles isolations et étanchéités viennent s'accorder à l'église :

- Isolation du volume du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage : l'extension du rez-de-chaussée vers le jardin est déjà visible, avec la même emprise, sur les photos aériennes des années 30 (Bruciel). La jonction peu favorable entre la façade et la pierre de taille biseautée de la baie ogivale de l'église semble exister depuis un certain temps. Afin de ne pas entrer davantage en conflit avec la baie, le nouvel isolant s'arrêterait à 30 centimètres du mur de l'église, avant la descente d'eau pluviale existante. Pour éviter les ponts thermiques, une isolation par l'intérieur est dès lors prévue pour les pièces situées à cet endroit. La corniche en bois, débordant actuellement sur la pierre blanche du piédroit de la baie, sera raccourcie et arrêtée au droit de la façade classée de l'église. La corniche existante présente un débord suffisant par rapport à la façade arrière de l'extension pour y installer un isolant sans devoir modifier sa profondeur.



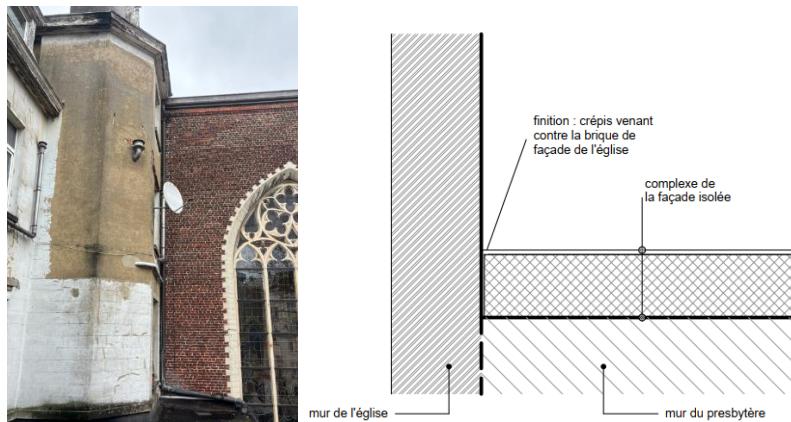
*Vues de la jonction entre l'extension arrière du presbytère (rdc et étage 1) et l'église et détail technique projeté (extraits du dossier)*

- Etanchéité sur la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage : l'actuelle étanchéité EPDM sera refaite et la toiture plate isolée. Le solin sera fixé mécaniquement dans un joint de brique horizontal évidé (similaire à la situation existante).



*Vue de la jonction entre la toiture plate du 1<sup>er</sup> étage et le mur de l'église (photo DPC, 2025) et détail technique projeté (extrait du dossier)*

- Isolation du volume des 2<sup>ème</sup>, 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : dans ce cas, l'isolant ainsi que l'enduit de finition viendraient buter contre la maçonnerie de l'église. Aucun joint n'est prévu entre l'enduit de finition et la maçonnerie (de façon identique à la situation existante).



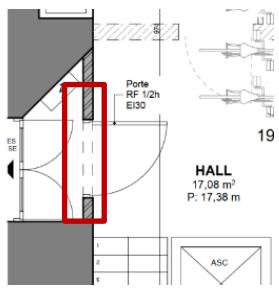
*Vue de la jonction entre l'extension arrière du presbytère (étages 2,3,4) et détail technique projeté (extraits du dossier)*

***La CRMS n'est pas favorable aux raccords d'isolation tels que proposés. Même si l'intention est de s'éloigner du bâti classé, la proposition est complexe et peu valorisante pour l'édifice, tout comme la situation actuelle qui est déjà de faible qualité. L'opportunité du dossier devrait permettre d'améliorer plus fondamentalement la situation et de créer une cohabitation harmonieuse des deux immeubles. La CRMS demande une révision complète des choix afin d'atteindre cet objectif.***

### 3) Interventions intérieures :

En raison des modifications structurelles projetées (démolition de murs porteurs notamment), insuffisamment détaillées dans le dossier, ***la CRMS insiste pour qu'une étude de stabilité soit réalisée par un bureau qualifié pour garantir la stabilité du bâtiment, celle de l'église et son pignon mitoyen oblique.***

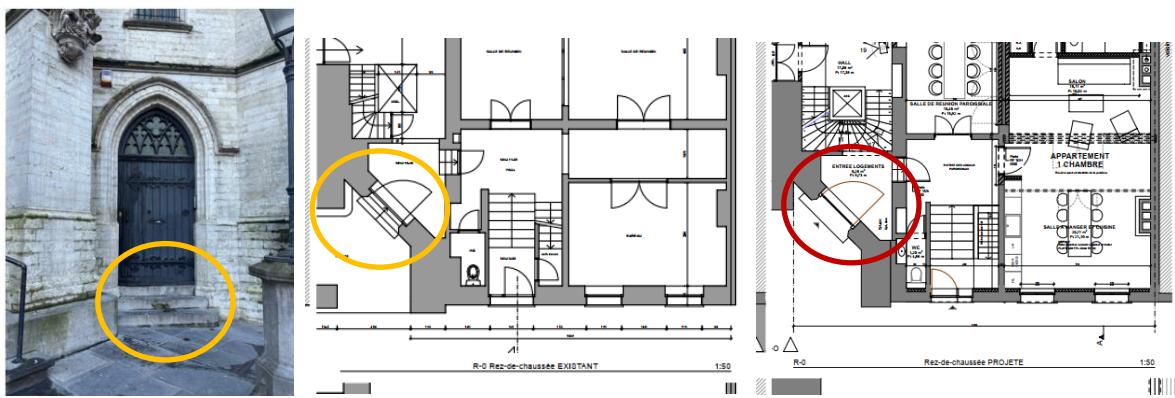
- Au rez-de-chaussée du presbytère, en doublement de la porte classée menant dans l'église, le projet prévoit l'ajout d'une cloison ainsi que d'une porte coupe-feu.



*Localisation de la nouvelle porte de doublement (en rouge) (extrait du dossier)*

**L'ajout de cette porte n'appelle pas de remarque mais la CRMS demande de bien conserver la porte intérieure vers l'église (à deux vantaux) qui est classée.**

- La CRMS attire l'attention sur les marches extérieures précédant la porte percée dans le pignon oblique. Il semble, d'après les plans, que cet emmarchement serait remplacé par une nouvelle marche (unique ?) alors que le dossier ne mentionne aucune intervention sur le pignon classé. **En tout état de cause, la CRMS demande de conserver les marches et la porte actuelles qui font partie intégrante du pignon classé.**



*De gauche à droite, photo de la porte d'entrée dans le pignon classé et sa localisation au rez-de-chaussée (situations existante et projetée) (extraits du dossier)*

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

  
A. AUTENNE  
Secrétaire

  
S. VAN ACKER  
Président

c.c. à : [mgerard@urban.brussels](mailto:mgerard@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels) ; [avis.advies@urban.brussels](mailto:avis.advies@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)