

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 22/05/2025

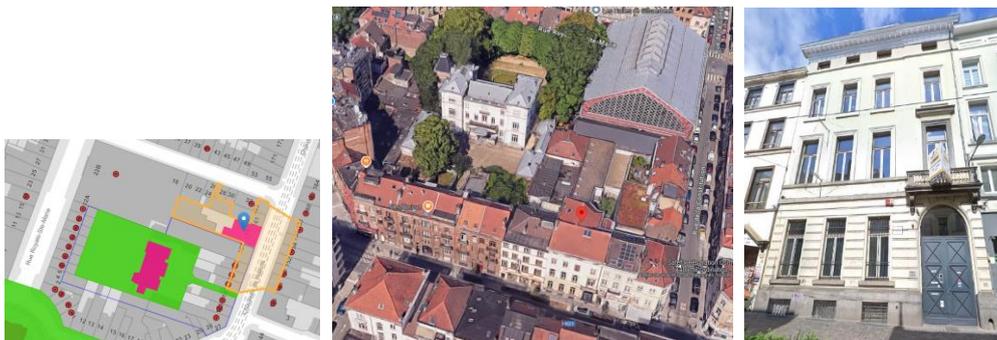
N/Réf. : SBK20369_742_PUN
Gest. : KD/MC
V/Réf. : 2264-0120/02/2024-379PR
Corr DPC: Manuela CORE
NOVA : 15/PFU/1953065
Corr DU: C. BADELLA / G. ROBERT

SCHAERBEEK. Chaussée de Haecht, 159 Hôtel particulier du peintre Alexandre Markelbach (vers 1850)
(= façades, toitures, passage cocher, pièces du rez-de-chaussée, escalier d'honneur, galerie et atelier classés comme monument)
PERMIS UNIQUE : changer partiellement l'affectation du bâtiment à front de rue, réaménager l'intérieur et créer une circulation verticale, sans modification du volume
Demande de BUP – DPC / BUP – DU du 22/04/2025

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 22/04/2025, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 14/05/2025, concernant la demande sous rubrique.



Localisation © Brugis, vue aérienne et vue de la façade avant © Google maps

La demande concerne l'hôtel particulier du peintre belge d'origine néerlandaise Alexandre Markelbach (1824-1906) dont certaines parties sont classées comme monument : façades, toitures, passage cocher, pièces du rez-de-chaussée, escalier d'honneur, galerie et atelier en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique (AGRBC du 1/02/2023 modifié le 25/05/2023)¹. Le bien jouxte également la zone de protection de la Maison des Arts de Schaerbeek, ancien château Eenens-terlinden sis à proximité immédiate (chaussée de Haecht, 147), ainsi que les Halles de Schaerbeek en fond de parcelle (inscrites à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale).

¹ https://doc.patrimoine.brussels/REGISTRE/AG/051_004.pdf

Edifié vers 1850 lors de la transformation urbaine de la chaussée de Haecht, entre Bruxelles et Louvain, et de l'apparition de nouveaux hôtels particuliers néoclassiques, l'édifice a connu plusieurs phases de travaux :

- 1900 : premiers aménagements visant à adapter l'espace aux besoins de la famille de Markelbach
- 1930/1931 : rénovation de certaines parties intérieures, dont les sanitaires
- 1940 et 1950 : modifications mineures pour l'entretien général du bâtiment
- 2000-2001 : transformation des espaces pour une utilisation entièrement dédiée à des bureaux

BREVE DESCRIPTION DU BIEN

À l'intérieur, le bien présente une organisation spatiale qui témoigne de la richesse de son architecture et de son évolution au fil du temps. Bien que modifié à plusieurs reprises au cours des années, il conserve plusieurs espaces intérieurs d'exception : le passage cocher, les pièces d'apparat du rez-de-chaussée, l'escalier d'honneur, la galerie ainsi que l'atelier du peintre Alexandre Markelbach au premier étage. Le sous-sol conserve encore les sanitaires des années 1930. Le bâtiment comprend également des combles, largement transformés pour accueillir des bureaux, mais conservant encore la charpente d'origine.

CONTEXTE ET DEMANDE

Le bien est actuellement en vente et fera l'objet d'une division fonctionnelle, avec des affectations distinctes. La CRMS a participé à une réunion de projet le 17 mars 2023 en présence du demandeur, de la Direction de l'Urbanisme, la Direction du Patrimoine Culturel, la Commune de Schaerbeek ainsi que Bruxelles Environnement. Elle a également émis un avis préalable en date du 19 février 2025² concernant certaines adaptations soumises par un nouvel auteur de projet mandaté par un candidat-acquéreur du bien (voir plus loin). A ces deux occasions, elle a insisté sur la nécessité d'adapter le programme et les nouveaux aménagements de façon à les rendre compatibles avec la préservation et la bonne conservation des parties classées.

Aujourd'hui, la CRMS est invitée à donner un avis conforme sur le changement partiel d'affectation du bâtiment à front de rue, la modification de la façade arrière et de la toiture, certains aménagements intérieurs (dont la création d'une circulation verticale). Le projet comprend également un important volet de restauration des décors classés.

AVIS DE LA CRMS

De manière générale, la CRMS salue les efforts significatifs entrepris pour restituer à l'hôtel Markelbach ses dispositions et son éclat d'origine. Elle relève les réponses favorables apportées à ses recommandations formulées en réunion de projet et dans son avis préalable pour préserver et valoriser les qualités patrimoniales du bâtiment tout en répondant aux exigences des futurs usagers. Elle formule un avis favorable sous les conditions mentionnées ci-dessous, en insistant sur le caractère substantiel de celles relatives à la stratégie de restauration intérieure et en rappelant que son avis est rendu sur les propositions de sécurité incendie telles que proposées au dossier, à ce stade, en l'absence d'avis SIAMU.

² https://crms.brussels/sites/default/files/avis/738/SBK20369_738_PREA_Haecht_159.pdf

*REAFFECTATION PARTIELLE ET MESURES COUPE-FEU



Affectation projetée pour chaque niveau
(bleu : bureaux / beige : communs des logements / mauve, rose et vert : logements) (extrait du dossier)



Plans du compartimentage projeté (dispositifs existants en rouge) (extrait du dossier)

Le bâtiment est actuellement entièrement occupé par des bureaux. Le projet prévoit de maintenir cette affectation pour le sous-sol et le rez-de-chaussée et de réaffecter les étages supérieurs en trois logements, répartis entre différents propriétaires. Dans ce cadre, les mesures de protection incendie existantes (en place depuis les années 2000) seraient conservées et renforcées. Selon la note explicative, **aucun aménagement coupe-feu ne serait envisagé entre les bureaux, les logements et les circulations, que ce soit au niveau des planchers ou des murs porteurs.**

La CRMS valide le changement d'affectation et la division du bien dans la mesure où le dossier l'envisage via des aménagements coupe-feu très légers qui n'altèrent pas les éléments classés (plafonds, planchers, escaliers, portes, etc.) et selon une approche favorable à la conservation du patrimoine. En effet, les planchers en bois massif d'origine, en excellent état, ainsi que les plafonds ornés, caractéristiques de l'hôtel particulier, de même que les cages d'escalier, constituent des éléments patrimoniaux majeurs qui ne peuvent pas être altérés.

NB : Si l'avis du SIAMU (indisponible au moment de l'instruction de la CRMS) devait imposer des mesures de compartimentage supplémentaires, une nouvelle analyse/instruction sera nécessaire concernant leur impact patrimonial et la faisabilité du programme.

*INTERVENTIONS PROJETEES

Façades

Aucune intervention n'est prévue en façade avant, à rue dans le cadre de ce dossier.



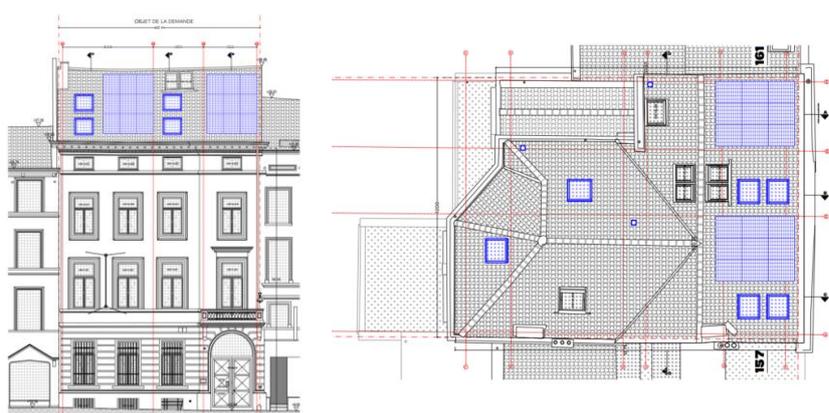
Vue actuelle, situations existante et projetée (extraits du dossier)

En façade arrière, le projet prévoit la suppression des infrastructures existantes (anciennes plateformes, échelles et garde-corps), le démontage de la rampe d'accès, son remplacement par un escalier métallique, l'installation de nouveaux garde-corps conformes aux normes en vigueur (tubes métalliques), etc. **La CRMS souscrit au démontage des éléments techniques inesthétiques mais demande qu'une solution plus qualitative et mieux intégrée à la façade classée soit étudiée en ce qui concerne le modèle du nouvel escalier et des nouveaux garde-corps.**

Elle demande également qu'une remise en peinture complète de la façade soit prévue après les ragréages (échantillons de la teinte retenue à soumettre à la DPC pour approbation préalable).

Par ailleurs, la CRMS recommande également, au vu de l'état actuel de la façade sur rue, une restauration intégrale de celle-ci dans les plus brefs délais afin de préserver son authenticité et garantir la conservation de ses éléments architecturaux.

Toiture



Situation projetée (élévation à rue et plan toiture) (extrait du dossier)

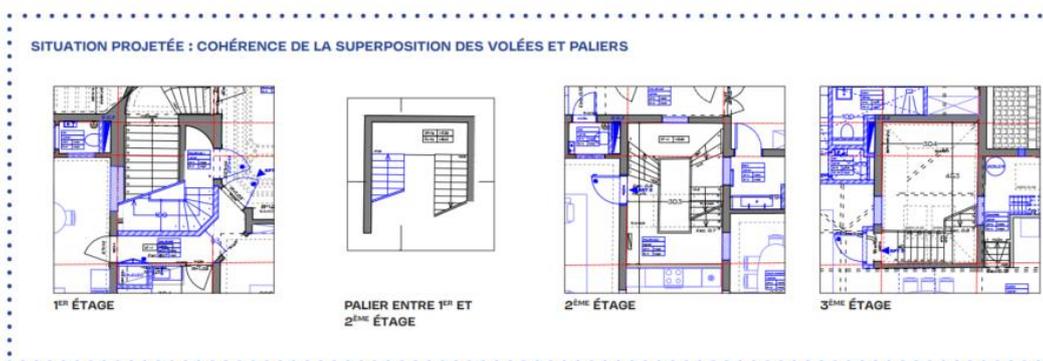
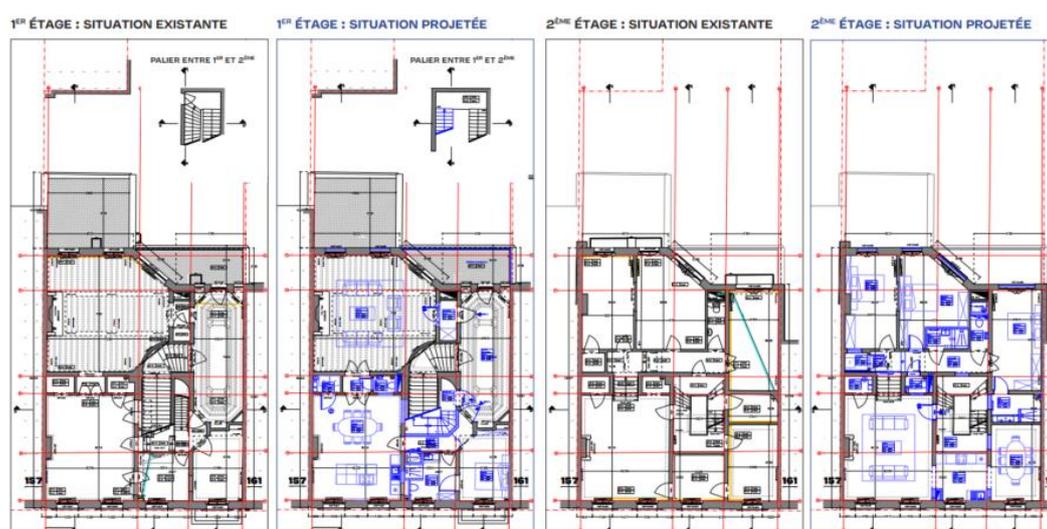
Le projet vise l'intégration de nouvelles fenêtres de toit et l'installation de panneaux photovoltaïques sur le versant avant de la toiture du bien. Conformément à la demande de la CRMS dans son avis préalable, leur disposition a été revue et mieux structurée de façon à limiter leur impact vers et depuis la Maison des Arts et son jardin. La CRMS y souscrit. **Les velux projetés sur les versants arrière et latéral devraient, quant à eux, être placés le plus bas possible des versants pour limiter davantage leur impact visuel.**

Sous-sol

Le projet prévoit le percement de la dalle entre le sous-sol (non protégé) et le rez-de-chaussée pour aménager une nouvelle circulation verticale (avec modification de l'ancien local d'accueil). **L'intervention n'appelle pas de remarque car elle concerne un espace dénué d'intérêt patrimonial.**

Concernant le réaménagement des sanitaires des années 1930 (local d'archives), certains éléments d'origine — tels que les cloisons, les carrelages et les lavabos — seraient conservés, tandis que les urinoirs et les toilettes seraient démontés. **Dans la mesure du possible, la CRMS encourage la poursuite de la réflexion en vue du maintien en place et de l'usage fonctionnel de l'ensemble des sanitaires qui forment un ensemble de qualité.**

Accès aux 1^{er} et 2^e étages



Modification de la volée d'escalier entre le premier et le deuxième étage (extrait du dossier)

Le projet prévoit la création de deux accès desservant l'appartement du premier étage, un depuis l'escalier d'honneur, commun à tous les logements des étages (tout le monde emprunte la galerie pour rejoindre son logement) et un second depuis un nouveau palier créé sur ce niveau. Ce dernier implique de condamner la volée de l'escalier secondaire venant du rez-de-chaussée (contournant celui d'honneur). Ceci résulte de la volonté du propriétaire de vouloir deux entrées, une pour son appartement et une pour ses bureaux. **La CRMS regrette la condamnation de cette volée d'escalier et s'interroge sur son devenir. Bien que ceci concerne des parties non classées du bâtiment, cela aura aussi une incidence sur les parties classées (percement d'ouvertures...). La CRMS n'y est pas favorable.**

En revanche, la CRMS souscrit au réaménagement de l'escalier secondaire entre le premier et le deuxième étage (déplacement de la volée intermédiaire vers son emplacement d'origine), car cela

permettra de rétablir la situation historique et l'éclairage zénithal à cet endroit. **La Commission demande de respecter les caractéristiques de l'escalier existant (réutilisation des balustres des rampes existantes, etc.).**

***RESTAURATION CIBLÉE DES ESPACES CLASSES**

Le dossier comprend un relevé très complet des pathologies du bien et des relevés donnant lieu à un carnet de restauration précisant les matériaux utilisés, les pathologies rencontrées, ainsi que les interventions et finitions prévues espace par espace, et les prescriptions techniques. Aucune étude stratigraphique complète n'a été réalisée.

Selon les besoins du propriétaire et des nouvelles affectations, il est prévu (en synthèse – voir carnet de restauration) en fonctions des locaux ou de certaines parties :

- tantôt, et dans l'attente d'une restauration globale ultérieure, des interventions de consolidation/réparation avec une couche de protection temporaire (peinture blanche ou couche transparente), comme dans deux salons du rez-de-chaussée,
- tantôt des opérations de restauration, comme pour les cheminées, les planchers, ...
- tantôt des opérations de restitution de décors disparus, en tout ou en partie, comme pour l'entrée cochère et l'escalier d'honneur, la galerie et l'atelier au 1^{er} étage où des restitutions de papiers peints sont évoquées en raison de traces observées sur place.

La CRMS considère que le volet restauration/restitution du projet manque de rigueur méthodologique et scientifique. Bien que les différents relevés et l'inventaire des altérations des décors soient très détaillés, les propositions de restauration reposent essentiellement sur des observations visuelles et des comparaisons historiques, sans études préalables approfondies ni recours à des expertises menées par des restaurateurs spécialisés incluant notamment des analyses stratigraphiques ainsi que des recherches pour confirmer la présence éventuelle et identifier le type d'anciens papiers peints.

La CRMS reconnaît qu'une telle approche et campagne ne peut être appliquée simultanément à l'ensemble des espaces et décors classés et qu'un phasage des études et travaux sera nécessaire. Toutefois, elle insiste pour que ce phasage soit organisé par pièce complète (incluant murs, sols, plafonds, portes, poutres, etc.) plutôt que d'intervenir de manière fragmentaire et partielle au travers de différents espaces.

Pour les pièces ne pouvant faire l'objet d'une intervention documentée et approfondie à court ou moyen terme, la CRMS demande de se limiter aux réparations ponctuelles et aux mesures d'entretien conservatoire. Elle admet cependant, à certains endroits bien circonscrits (à soumettre à l'approbation de la DPC), la possibilité d'appliquer une nouvelle couleur temporaire là où il est nécessaire de retrouver une sobriété et d'atténuer des teintes criardes récentes et anachroniques - comme dans la galerie du premier étage. Cette nouvelle couche doit être réversible et ne pas compromettre les restaurations futures ni faire disparaître des substrats anciens permettant de la documenter. Il doit s'agir d'une mesure provisoire, devant céder le pas, à terme, à une restauration documentée lorsque les conditions le permettront.

En l'état, la CRMS ne peut valider le volet du dossier de restauration/restitution, à l'exception des mesures de réparation, consolidation et entretien conservatoire y compris l'application d'une couche réversible et temporaire à des endroits ciblés.

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


A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c. à : mcore@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels