

Immobilière DEKA s.a.
PLAN ET AUTORISATIONS
M. H. SCHILLBEECKX et
Mme Th. DHAENENS, Administrateurs
Avenue Jean Dubrucq, 175
1080 BRUXELLES

V/Réf : DEKA/2005000393
N/Réf. : AVL/BXL-2.640/ s.370
Annexe : /

Bruxelles, le

Madame, Monsieur

Objet : BRUXELLES. Place des Martyrs, 1-4 / angle rue Saint-Michel.
Projet de restauration/rénovation de l'îlot 7. Demande de permis d'urbanisme.
Avis de principe.

En réponse à votre lettre du 19 avril 2005 sous référence, réceptionnée le 29 avril 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 18 mai 2005, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

A l'issue de la réunion du comité d'accompagnement qui s'est tenue à l'initiative de la Ville de Bruxelles le 10 mai 2005 dernier, il a été décidé que le demandeur, la société Deka, corrigerait la note accompagnant la dernière version de son projet, conformément aux décisions actées en séance, et que les plans seraient également corrigés en conséquence. Il a été également décidé que la note et les plans reprendraient les remarques de la CRMS pour les parties classées et que la note figurerait parmi les conditions du permis d'urbanisme. Interrogée pour avis de principe, la CRMS rend l'avis suivant :

Remarque générale :

Le chantier actuellement en cours à l'angle de la rue Saint-Michel et de la place des Martyrs s'apparente à une opération de façadisme. Il ne semble pas répondre à l'objectif principal du comité d'accompagnement mis en place par la Ville, à savoir la conservation maximale des structures en place et de certains éléments de décor. La Commission demande à la DMS et à la Ville de Bruxelles de vérifier ce qu'il en est exactement de la conformité des travaux par rapport aux permis et de prendre éventuellement les mesures qui s'imposent.

Par ailleurs, elle souhaite obtenir du demandeur un engagement formel de ne pas procéder de la même manière pour le chantier de l'hôtel, le but n'étant pas de remplacer le bâti ancien par des éléments neufs, mais de conserver au maximum l'authenticité d'un ensemble historique.

Remarque sur les éléments classés :

1. Façades :

a) Entrées cochères :

Les façades ont été classées dans leur état existant au moment du classement. Elles se distinguent à la fois du projet initial de Fisco et de la mise en œuvre d'origine, différente, notamment par le rythme des travées de fenêtres et de portes. La situation réalisée à l'origine a été transformée au XIXe siècle, notamment par la construction de deux entrées cochères comme le documente l'étude historique. La CRMS rappelle que la notion d'authenticité ne renvoie pas nécessairement à la situation d'origine

mais qu'elle doit, au contraire, prendre en compte l'évolution historique du bâti. Les deux entrées cochères font partie de cette évolution historique et c'est dans cet état que les façades ont été classées. Dès lors, la CRMS demande la conservation des deux entrées cochères et insiste pour qu'elles conservent une fonction cohérente par rapport à leur aspect. Elle estime que cette opportunité de créer une relation attractive entre l'hôtel et l'espace environnant pourrait être judicieusement mise à profit (entrée, cafétéria, etc.) Une proposition sera introduite pour remplacer le volet existant par un dispositif plus adéquat avec cette typologie. Les plans et coupes de demande d'avis conforme seront corrigés en conséquence.

b) Menuiseries extérieures :

La note rédigée par le demandeur sera corrigée de la manière suivante : Les châssis de fenêtre seront restaurés. Si leur état ne le permet pas, ils seront remplacés à l'identique de commun accord avec la DMS, avec remise en place des mécanismes d'ouverture et béquilles originales. Idem pour les portes d'entrée et les portes cochères, exception faite du volet existant qui fera l'objet d'une proposition dans la demande d'avis conforme. Les plans, coupes et élévations seront corrigés en conséquence. La réouverture de soupiraux actuellement obturés peut être envisagée; seul le placement d'un châssis de typologie traditionnelle (non basculant, simple vitrage et à gueule de loup) sera admis.

c) Aspects structurels :

Les façades (ainsi que la totalité des murs porteurs) seraient reprises en sous-œuvre sur une hauteur variant de 1,30m à 1,60m. La CRMS ne peut accepter ce principe qui risque de mettre en péril leur stabilité. Si des reprises en sous-œuvre sont nécessaires ponctuellement (caves réservées aux régies), elles seront réalisées à l'aide de matériaux élastiques pour ne pas provoquer de désordres aux jointures. Ces travaux doivent être localisés précisément en plan et précisés du point de vue des quantités, de la mise en œuvre et des matériaux. La note, les plans et les coupes seront corrigés en conséquence.

2. Toitures et charpentes :

a) Charpentes :

La note rédigée par le demandeur sera corrigée de la manière suivante : Les charpentes seront restaurées in situ. Tout remplacement sera effectué de commun accord avec la DMS. Un relevé précis des charpentes sera effectué et celles-ci seront localisées par rapport aux nouvelles lucarnes, en élévation comme en coupe. La toiture du pavillon d'angle sera maintenue dans sa situation actuelle, c'est-à-dire sans surhaussement côté rue Saint-Michel et sans les deux lucarnes ajoutées sur l'angle. Une nouvelle proposition sera effectuée en ce sens dans le cadre de la demande d'avis conforme.

b) Lucarnes :

Celles-ci ne pourront se situer à l'aplomb des pieds-droits, mais seront localisées à l'aplomb de certaines baies. Une nouvelle proposition sera donc effectuée dans le cadre de la demande d'avis conforme

Remarques sur les éléments non classés :

La CRMS reprend à son compte les remarques effectuées par le comité d'accompagnement du 10 mai 2005. Elles portent sur la conservation maximum des intérieurs, c'est-à-dire : de la distribution, de la volumétrie et des éléments de décor identifiés par l'étude historique (escaliers existants y-compris ceux des caves, murs porteurs, murs mitoyens, planchers, sols en mosaïque, lambris, portes et chambranles, etc.). Concernant les portes, lambris et autres éléments de décor, ils seront restaurés et, si leur restauration exige le démontage, remontés in situ. Dans les cas où cela sera impossible, une proposition précise de remise en place sera effectuée. Concernant les escaliers et les planchers, la CRMS souligne plusieurs incompatibilités entre les hauteurs de sol actuelles et celles du projet. Le problème du conditionnement d'air n'est pas abordé. Son installation respectera la hiérarchie des locaux.

Afin de garantir la faisabilité du maintien des éléments de décor et structurels conformément à l'engagement du demandeur lors de la réunion du 10 mai 2005 (notamment les planchers), il serait utile que celui-ci produise, préalablement au dépôt de la demande de permis unique, l'accord de l'organisme de contrôle (SECO), l'avis favorable du SIAMU et l'engagement du bureau de stabilité sur ce parti.

Le dossier de demande d'avis conforme comprendra, notamment :

- la note accompagnant le dossier, corrigée selon les décisions de la réunion du 10/05/2005,
- les plans, coupes et élévations corrigés,
- un relevé précis de la situation existante, en particulier des charpentes,
- une note sur la structure et le système de fondation des édifices
- un métré descriptif précisant la nature des travaux, les techniques de mises en œuvre, les quantités de matériaux mis en œuvre et leur localisation précise

(Art. 38 et 38 bis, Arrêté du Gouvernement du 11 avril 2003).

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S.; A.A.T.L. – D.U.