

Ville de BRUXELLES
Monsieur D. de SAEGER
Département Urbanisme
Commission de Concertation
Boulevard Anspach, 6

B – 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 43S/02 (corr. M. A. Duchâtel)
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.640/s.375
Annexes : 1 dossier + PV de la Ville du 10/05/2005

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Place des Martyrs, 1-4 / angle rue Saint-Michel – îlot 7.
Projet de réaménagement en hôtel et restauration.

En réponse à votre lettre du 18 août 2005, en référence, reçue le 19 août, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 7 septembre 2005, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

Cette demande est toujours régie par l'ancienne procédure (demande de permis d'urbanisme et demande de permis patrimoine distinctes). A ce stade-ci de la procédure administrative, la CRMS est interrogée pour simple avis sur la demande de permis d'urbanisme. Il est à noter que le nouveau projet a été précédé de nombreuses réunions organisées à l'initiative de la Ville de Bruxelles, avec toutes les parties concernées. Les plans qui accompagnent la présente demande de P.U. sont le résultat de ces négociations. Ils tiennent incontestablement compte des remarques effectuées à plusieurs reprises par la CRMS et par la Ville, ce dont il faut se féliciter. En contrepoint des améliorations apportées au projet, il faut néanmoins noter que plusieurs réponses sont partielles ou ne reposent pas sur une connaissance suffisante de la situation actuelle; certains documents graphiques sont en contradiction avec les engagements pris (voir PV de la réunion du 10.05.2005 établi par la Ville de Bruxelles) et avec la note d'intention qui accompagne le projet. Le statut de cette dernière note est problématique : elle n'est pas rédigée sur un papier à en-tête ; elle n'est non plus ni signée, ni datée. La CRMS a toutefois pris le parti de la considérer comme une pièce de la demande puisqu'elle apporte des précisions aux plans et donne réponses aux remarques effectuées par le passé.

Eu égard à ces considérations, la Commission engage le demandeur à poursuivre les études de manière à compléter et modifier le dossier afin que la demande de permis patrimoine réponde aux remarques et questions formulées ci-dessous :

Remarques sur les éléments classés (façades et toitures)

Menuiseries de façades

Une meilleure adaptation du programme à l'ensemble classé et, en particulier, aux caractéristiques des façades du rez-de-chaussée, a permis de réexploiter et de remettre en valeur les baies dans leur configuration actuelle. Ceci constitue une amélioration appréciable. Il faut cependant observer que le dossier ne prévoit aucune intervention sur les menuiseries de façades au rez-de-chaussée et qu'il renseigne le remplacement systématique de celles du premier étage. La CRMS ne peut souscrire à ce parti qui n'est pas justifié. Elle réitère sa demande de partir du principe que les menuiseries extérieures sont conservées et restaurées car elles constituent un élément significatif des façades classées. Un inventaire précis des portes et châssis sera dressé, et une évaluation par pièce sera effectuée pour déterminer exactement les restaurations nécessaires. Le remplacement ne sera admis que dans le cas où la restauration ne serait plus possible ou si elle est justifiée. La question des volets, non documentée, et des soupiraux sera réexaminée dans ce cadre.

Façades

- Le projet n'apporte pas de modifications significatives à l'aspect des façades. Par contre, il en apporte d'importantes du point de vue de leur stabilité.

Dans ses avis précédents, et lors des réunions qui se sont tenues ces derniers mois, la CRMS a demandé de ne pas systématiquement reprendre les structures portantes en sous-œuvre par l'approfondissement du niveau des caves. Lors de la réunion du 10 mai 2005 (voir PV établi par la Ville de Bruxelles, ci-joint), il a été convenu que, si un approfondissement des caves était nécessaire pour les régies (par exemple pour créer un local de détente de gaz), celui-ci serait effectué ponctuellement. Il a été également rappelé à plusieurs reprises qu'une étude de stabilité de l'édifice était indispensable eu égard au mauvais sol et à la présence de la nappe aquifère à faible profondeur. Or, jusqu'à présent, la manière dont les maçonneries sont fondées n'a pas été étudiée avec précision. Par ailleurs, le projet actuel se démarque des termes de l'accord en abaissant le niveau des caves de 1,50m à 2m sous plus de la moitié de l'ensemble classé existant (1 et 2, place des Martyrs et 41, rue Saint-Michel). La CRMS note également sur le plan du sous-sol la présence d'une fosse de relevage. Cette indication confirme qu'un rabattement de la nappe phréatique est prévu, qui aura nécessairement une incidence sur la courbe générale de rabattement et, par voie de conséquence, sur la bonne conservation des autres immeubles de la place et des environs. La CRMS ne peut souscrire à cette proposition. Elle réitère sa demande de conserver le niveau des caves et des fondations actuelles, et de n'intervenir ponctuellement en sous-œuvre que là où il est impossible de l'éviter (impétrants). Les constructions neuves projetées en intérieur d'îlot, et la création d'un sous-sol sous la totalité des cours intérieures, seront mises à profit pour accueillir les locaux techniques et de service indispensables.

- Par ailleurs, d'autres interventions structurelles risquent d'avoir des conséquences sur le comportement du bâti ancien et, naturellement, sur les façades porteuses. En effet, la CRMS constate que, dans la première travée avant des maisons de la place des martyrs, il est proposé de remplacer le système de maçonneries porteuses et mitoyennes par une enfilade de 10 colonnes, ce qui provoquera une répartition des charges différente sur les fondations existantes (pour autant qu'elles existent) avec un risque de poinçonnement au droit des colonnes. Ici encore, la CRMS réitère sa demande de ne pas systématiquement remplacer les murs porteurs existants, mais de travailler plutôt à l'aide de percements de baies de manière à ne pas devoir renforcer les fondations.

Toitures

- Dès les premières discussions sur la restauration de cet ensemble classé, et de manière récurrente, la CRMS a demandé le maintien en place des charpentes et leur restauration in situ. Ce point est également repris dans le PV de la réunion du 10 mai 2005. Or, la Commission observe que le projet prévoit que les charpentes seront démontées, analysées, restaurées et remontées. Elle s'oppose donc fermement à la méthodologie proposée et s'en tient à sa demande initiale.

- Les lucarnes ne peuvent être aménagées là où sont implantées les fermes de la charpente. Celles-ci sont indiquées en traits pointillés sur les plans, sans que l'on sache s'il s'agit de leur implantation actuelle ou de leur implantation future (puisque'il est proposé de tout démonter et de tout remonter). Deux lucarnes semblent cependant indiquées au droit des fermes. En l'absence d'un relevé précis de la situation existante, la CRMS ne peut approuver l'implantation des lucarnes. Elle signale qu'elle ne s'oppose toutefois ni à leur nombre, ni à leurs dimensions car, bien que fort différentes des lucarnes anciennes, elles s'harmonisent à celles réalisées lors des opérations précédentes et visibles depuis l'espace public. La CRMS apprécie l'effort consenti pour adapter ces dimensions aux pans de toiture du pavillon d'angle.

- La CRMS avait également demandé que les cheminées soient conservées et qu'elles soient mises à profit pour contribuer au système de ventilation ou aux techniques spéciales. La note qui accompagne le projet indique que les corps de cheminée sont conservés. Or, les plans montrent qu'ils sont systématiquement détruits (il y a une exception, mais la conservation est partielle). Seules les souches (parties qui dépassent de la toiture) sont maintenues, et artificiellement suspendues au-dessus du vide. Outre le fait que les cheminées jouent, elles aussi, un rôle important dans la stabilité des maisons, la CRMS ne peut approuver des interventions qui vident de leur sens les caractéristiques classées du bâtiment. L'implantation des cheminées, généralement regroupées par deux, rythme la composition de la place : elles constituent un élément significatif de son vocabulaire. De la même manière que la CRMS a souhaité que les doubles portes du rez-de-chaussée demeurent fonctionnelles, elle demande que les cheminées ne soient pas des postiches mais qu'elles conservent leur utilité. A cet égard, il faut signaler qu'un nombre très important de gaines techniques est créé dans le projet d'hôtel. La CRMS estime qu'il serait pertinent d'étudier de quelle manière les conduits de cheminée pourraient être utilisés à cette fin, en particulier au droit de la chaufferie et des salons.

- Enfin, la Commission observe qu'il est prévu de disposer les groupes de refroidissements et appareillages techniques au-dessus des toitures, à l'air libre. Une partie serait disposée au-dessus de la nouvelle annexe arrière du n°4 place des Martyrs ; l'autre au-dessus du n° 41 rue Saint-Michel dont la toiture se trouve remplacée par une terrasse et un étage en recul avec façade cimentée (gabarit est supérieur à celui existant). La CRMS demande d'incorporer les dispositifs techniques dans des toitures et, pour le n° 41, de respecter le profil de toiture existant. En effet, l'augmentation de volume demandée est principalement motivée par le choix contestable de surhausser la totalité du niveau du sol du 3^e étage (voir-ci-dessous).

Remarques sur les éléments non classés

- Les cages d'escalier d'origine des maisons de la place des Martyrs sont maintenues, ce dont la CRMS se félicite; elle demande qu'elles ne soient pas démontées mais conservées in situ. Par contre, alors qu'il avait été convenu de maintenir les planchers en bois existants (sauf impossibilité du point de vue de la stabilité : voir PV de la réunion du 10.05.2005), le surhaussement de la totalité du sol du 3^e étage (pour atteindre une hauteur sous plafond de 2,90m, qui n'est pas indispensable) est prévu. Cette option nécessite des raccords biscornus, voire dangereux, avec les trois cages d'escalier maintenues. La CRMS recommande de renoncer à cette surélévation et de conserver la hiérarchie des étages qui commande toutes les compositions néoclassiques. Elle demande également de préciser sur les plans que les sols remplacés le sont uniquement par des planchers traditionnels. L'étude de l'encagement des escaliers entre le rez-de-chaussée et le sous-sol mérite d'être poussée plus loin. La nouvelle cloison fermant l'accès aux caves devrait être placée le plus en retrait possible par rapport au palier du rez-de-chaussée car le

dispositif prévu hypothèque de manière malheureuse l'élégance des premières volées et des rampes d'origine qui sont conservées.

- Le plan de rez-de-chaussée montre que le niveau du sol de plus de la moitié de l'ensemble protégé (côté angle Saint-Michel) est surhaussé à l'aide de « podiums amovibles ». Or, leur niveau actuel se situe (pour l'essentiel, et à 2 ou 3 cm près) à 11,20 m, ce qui correspond précisément au niveau des rez-de-chaussée de la partie non surhaussée! Dès lors, on comprend mal pourquoi le projet propose une surélévation qui nécessite l'aménagement de plusieurs rampes (totalement incongrues dans cet ensemble néoclassique), pour relier entre eux des niveaux qui sont de plain-pied aujourd'hui. A noter aussi que cette initiative grève l'accès des PMR (rue Saint-Michel) ainsi que l'entrée de service d'un handicap supplémentaire d'une cinquantaine de centimètres (la dénivellation à franchir passe ainsi à 1,10m sur une longueur de 4m). Enfin, la surélévation postule d'emblée l'enlèvement de tous les éléments intérieurs qui ont un intérêt. La CRMS estime qu'il n'est pas pertinent d'appliquer ici la réflexion qui a justifié le surhaussement de l'autre angle de la rue Saint-Michel avec la place. Elle demande de renoncer à la surélévation prévue car, dans le cas présent, l'angle occupe une position stratégique qui articule un ensemble cohérent de locaux reliés entre eux, présentant l'avantage d'être pratiquement de plain-pied.

Recommandations pour la demande de permis patrimoine

La demande d'avis conforme qui sera introduite répondra aux remarques et aux demandes de compléments d'information formulées ci-dessus. Elle se conformera à l'art. 38 et 38bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté du 11 avril 2003. Elle comprendra impérativement un relevé précis de la situation existante des éléments classés à une échelle suffisante (façades, menuiseries de façade, et charpentes), un relevé des désordres et pathologies observés, le diagnostic résultant de l'analyse de ces constatations et, en guise de conclusion, les interventions proposées et les détails y référant. Les interventions seront localisées et quantifiées précisément. Les matériaux utilisés seront documentés (fiches techniques) et les techniques de mises en œuvre seront décrites.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président