

Monsieur Albert GOFFART
Fonctionnaire délégué
Directeur de l'Urbanisme
A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/pfd/162930 (F. Timmermans)
N/réf. : AVL/ah/BXL2.1188/s.378
Annexe : 1 dossier + compléments d'info du 17/10/05

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES (Laeken). Rue des Palais-outre-Ponts. Demande de permis unique pour la réaffectation de l'ancienne maison communale de Laeken et de son école. Avis conforme.

En réponse à votre courrier du 27 juillet sous référence, réceptionné le 27 juillet, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 19 octobre 2005 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme favorable sous réserve des multiples remarques reprises ci-après.

Conformément à l'article 177 § 2 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la CRMS, en sa séance du 10 août 2005, avait sollicité le demandeur pour compléter certains aspects de son dossier, ce à quoi il a répondu par courrier du 17 octobre dernier. Malheureusement, celui-ci ne répond que très partiellement aux remarques et aux questions qui avaient été formulées.

Si la Commission approuve donc les grandes lignes du projet, elle n'est pas en mesure d'en évaluer tous les aspects, faute de renseignements précis sur certains volets de la demande. Il s'agit notamment du problème de stabilité de l'ancienne école et des études stratigraphiques et chromatiques qui restent à effectuer (voir plus loin). Ces deux points sont donc exclus de la présente demande de travaux et devront faire l'objet d'une demande d'avis conforme ultérieure.

Parties classées

En effet, la CRMS déplore que les études préalables, et en particulier les études stratigraphiques et chromatiques n'aient pas été réalisées avant l'introduction de la demande de permis unique. Bien que la Commission ait déjà signalé la méthodologie à suivre dans son avis de principe du 11/02/05, ces études n'ont jusqu'à présent pas été fournies. Les résultats n'ont, dès lors, pas pu être pris en compte lors de la définition des options de restauration et l'élaboration du cahier des charges.

Dans son courrier du 17 octobre dernier, l'auteur de projet s'est engagé à commander les études stratigraphiques et chromatiques à des spécialistes en la matière, et ce au moins pour les éléments les plus significatifs (en particulier les finitions du bâtiment principal qui abritait la maison communale). Ces études doivent non seulement porter sur l'aspect des finitions, mais également sur la composition et la nature des matériaux afin de pouvoir déterminer les produits et les

traitements de restauration les plus adaptés. La mise en œuvre des restaurations d'éléments de décor (par exemple les décors en faux marbre) doit être confiée à des restaurateurs qualifiés (autres que ceux qui ont réalisés les études préalables pour des raisons déontologiques).

La Commission constate également que le dossier est très sommaire en ce qui concerne les éléments à reconstruire ou à remplacer. Le dossier devra donc être complété par les plans détaillés des différents éléments cités ci-après. Ils seront approuvés par la D.M.S. qui les soumettra éventuellement à l'avis de la CRMS

ECOLE

- La principale intervention sur la structure du bâtiment est le renforcement du plancher du 1^e étage dans l'objectif d'atteindre une résistance 600kg/m², le grenier étant utilisé comme lieu de stockage. A la demande de la CRMS, cet aspect a fait l'objet d'un examen complémentaire qui a donné lieu à deux nouvelles propositions présentées sous forme d'esquisse. Il s'agit d'un système de tirants métalliques combinés de triangulations en bois ; l'autre variante consiste à doubler chaque poutre existante en bois par deux poutrelles métalliques (IPE 450).

Aucune de ces deux propositions ne sont acceptables car elles ne sont ni accompagnées de notes de calcul, ni adaptées aux qualités spatiales du volume. L'encombrement du dispositif de renforcement ne pourra dépasser celui des poutres existantes.

La Commission émet donc un avis défavorable sur l'aspect de la stabilité du projet. Elle demande de compléter le dossier à cet égard et de le lui soumettre pour avis conforme.

Outre le problème du renforcement, l'accès du public aux combles semble également peu aisé et reste à étudier.

- A la demande de la CRMS et concernant l'aménagement du rez-de-chaussée, l'auteur de projet a également adapté le nombre et l'implantation des pistes de pétanques. Au lieu des six pistes figurant dans la demande de permis initiale, seul trois sont aujourd'hui proposées, aménagées dans le sens de la longueur et répondant aux normes internationales à cet égard. La Commission souscrit à cette nouvelle proposition qui permet une circulation autour de l'ensemble et parce que la disposition fait référence à l'ancien couloir central de l'école. Cette modification devra évidemment être reportée sur les plans de permis et le cahier des charges devra être adapté dans ce sens. Le dossier devra également être complété par une coupe détaillée des pistes, de leur bordure et du raccord avec l'intérieur des façades.
- La principale intervention en façade est le remplacement à l'identique de tous les châssis existants. Si ces châssis semblent effectivement en mauvais état, la CRMS déplore qu'un inventaire détaillé de leur état de conservation n'ait pas été joint au dossier. Le remplacement systématique de tous les châssis est donc très peu motivé. Outre cet inventaire, la Commission demande de faire un relevé détaillé d'un châssis-type existant, de joindre les détails des nouveaux châssis et de conserver un modèle témoin (si possible in situ). Le remplacement de ces éléments devra être approuvé par la D.M.S.
- Le principe de l'installation d'un élévateur pour PMR contre la façade est approuvé. Toutefois, les documents sont peu clairs quant à l'impact de cet élément sur les façades classées, car il est simplement indiqué sur un plan. La Commission demande des précisions concernant cet élément (élévation, détails), qui devrait être réduit au maximum et avoir un aspect modeste.
- Le détail de l'isolation des toitures doit être soumis ; une bonne ventilation (naturelle) de la charpente doit être assurée.

MAISON COMMUNALE

- La composition de l'enduit et des couches de finition extérieurs doit être analysée. L'application d'une couche de finition « par badigeonnage d'une peinture à la chaux » sera évaluée en fonction des résultats de cette analyse.
- La proposition d'enduire le socle en pierre blanche doit être mieux motivée : est-ce que cela correspond à la situation d'origine ? Est-ce que des traces d'un ancien enduit persistent ?
- Les châssis existants de la maison communale seront conservés et restaurés, ce qui est positif. Ils seront munis de verre feuilleté. La CRMS s'interroge sur la résistance des anciens châssis à l'augmentation du poids du vitrage et sur d'éventuels renforcements qui pourraient s'imposer.
- Un essai de nettoyage par hydro-gommage doit être présenté à la DMS pour approbation, et ce pour les différents matériaux de parement.
- La Commission regrette que des sondages n'aient pas encore été réalisés pour documenter la présence éventuelle de plafonds d'origine sous les faux-plafonds existants. Elle demande de documenter cet aspect, au moins pour ce qui concerne l'ancienne salle du conseil.
- Selon le projet, les corps de cheminées seront systématiquement reconstruits mais les détails manquent dans le dossier. Ceux-ci doivent être réalisés sur base de relevés précis des éléments encore en place et d'une recherche approfondie sur leur aspect d'origine. Les vestiges de ces éléments ne devraient pas être systématiquement enlevés.
- La CRMS approuve l'option de créer un nouvel escalier vers les caves, les plans de détails doivent encore être réalisés.

CAHIER DES CHARGES (patrimoine)

Outre le fait que les postes concernés par les remarques précitées devraient être revus ou complétés, la CRMS demande d'adapter le cahier des charges en fonction des remarques suivantes.

-00.01 : cet article devrait rappeler les grands principes reconnus en matière de restauration du patrimoine, à savoir privilégier la conservation, l'entretien et la restauration plutôt que le renouvellement et le remplacement et utiliser des matériaux et produits qui sont compatibles avec le bâti ancien.

- 00.01.01 : la DMS doit être associée au « Bouw Team ». Le cahier des charges doit expliciter que les résultats de tous les essais préalables doivent être soumis à l'approbation de la DMS.

- 01.03.07.02 : démontage de portes et châssis intérieurs. Un inventaire détaillé des menuiseries doit préciser de quels éléments il s'agit. En tout état de cause, le démontage d'éléments présentant un intérêt sera limité au maximum et recevra préalablement l'accord de la DMS.

- 04.01.05.02 et 04.01.06 : restauration /remplacement des pierres : le remplacement des pierres sera limité au maximum ; seuls les remplacements nécessaires pour assurer la bonne conservation du bâtiment sont autorisés. Il convient donc d'intervenir seulement sur les pierres dont l'état risque de porter atteinte au bon comportement du bâtiment (stabilité, infiltrations d'eau, etc.) ; des remplacements pour des raisons purement esthétiques sont à proscrire

- 12.03.02 et 12.03.03 : un échantillon des nouvelles faïences pour restaurer les lambris existants doit être approuvé par la DMS.

- 12.04.01 : ce poste mentionne la distinction entre locaux à caractère remarquable et locaux sans caractère remarquable ou de service : ceci devrait être mieux précisé.

Construction de maisons unifamiliales (partie non-classée)

Le dossier présenté n'est pas assez documenté en ce qui concerne la séparation entre les jardins privés des nouvelles maisons à construire et l'espace non-bâti de part et d'autre de l'ancienne école. Dans son avis de principe du 11/02/2005, la CRMS avait proposé un aménagement minéral sous forme d'un muret surmonté d'une grille. Or, le présent dossier n'est pas suffisamment clair sur ce point. La note d'explication mentionne « un portique formant pergola », mais les détails de cet élément ne sont pas repris dans le dossier. La Commission

demande de compléter cet aspect du dossier tout en rappelant ses recommandations antérieures. Elle signale que ces nouveaux éléments auront un grand impact et seront visibles en même temps que les façades classées. Il est donc impératif de pouvoir en évaluer l'aspect.

En ce qui concerne l'implantation des maisons, la CRMS regrette que l'option d'orienter les façades des nouvelles maisons du côté gauche vers le bâtiment de l'école (plutôt que les jardins) n'ait pas été exploitée. Elle aurait assurément contribué à la mise en valeur de l'édifice classé.

Enfin, le projet prévoit la reconstitution de la grande grille selon les anciennes photographies (voir CDC poste 07.02.04) ; la Commission encourage cette option qui constituera une réelle amélioration par rapport à la situation existante, mais constate qu'aucun détail n'est joint au dossier. Elle demande de compléter le dossier sur ce point, car l'étude des détails et la mise en œuvre soignée garantiront la qualité de cet élément et la réussite de cette intervention.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

c.c. à :AATL – DMS / Ville de Bruxelles