

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur J. VAN GRIMBERGEN
*Directeur à la Direction des Monuments et
des Sites – A.A.T.L.*
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2043-0439/02/2005-161PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL -2.1365 /s.378
Annexe :

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue Saint-Christophe, 41. Restauration et réaménagement de l'ancien
dépôt de mercerie en logements de type « loft ».
Avis conforme – permis patrimoine (ancienne procédure).
Dossier traité par Philippe PIEREUSE

En réponse à votre lettre du 28 septembre, sous référence, reçue le 30 septembre 2005, 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.

Historique du dossier

Pour rappel, la demande porte sur un immeuble faisant partie des anciens établissements Absalon, lesquels sont inscrits en totalité sur la liste de sauvegarde depuis 1999.

Le projet de reconversion de l'ensemble du site a obtenu un permis d'urbanisme en 2001. Celui-ci a été prorogé d'un an (2004) durant lequel le demandeur a réalisé quelques travaux d'urgence afin de ne pas perdre le bénéfice de son autorisation. Entre temps, l'immeuble à front de la rue Van Artevelde est mis en vente et la maison du directeur sise rue St Christophe fait l'objet d'une demande de classement afin de bénéficier de subventions pour la restauration des décors intérieurs. La demande de permis patrimoine actuelle ne porte donc que sur le n°41 : dépôt de mercerie.

Construit en 1913, le n°41 est un bâtiment à vocation industrielle qui se compose d'un sous-sol, de 4 étages de magasins servant d'entrepôts et d'un grenier. Il n'y avait pas d'escalier pour accéder aux étages, cet accès se faisant via le patio (seul l'accès au grenier se faisait par un escalier le reliant au 4^{ème} étage). Ce n'est qu'en 1933 que l'on aménage une porte d'entrée (création d'un sas comprenant 9 marches pour desservir le rez et 10 marches pour le sous-sol). Quelques autres petites modifications ont également lieu dont les plans sont réalisés par M. Polak. Le bâtiment abrite, jusqu'en 1989, un stock de mercerie et bonneterie et sert ensuite, jusqu'en 2004, d'entrepôt à un brocanteur.

Une fois l'immeuble déblayé, on a pu se rendre compte de son assez bon état de conservation hormis la toiture qui est à l'origine de nombreuses infiltrations d'eau ayant occasionné des dégâts au parquet des étages inférieurs. Les revêtements de sol d'origine sont encore en place (carrelage industriel au rez et au grenier, parquet à bâtons rompus aux étages) de même que les colonnes en fonte, les rails et les chariots roulants permettant l'accroche et le coulissement des échelles donnant accès aux rayons et casiers (qui eux ont disparu), etc. La façade est également en bon état et ne réclame qu'un nettoyage adéquat pour retrouver sa valeur.

Principes de réaffectation

En ce qui concerne la réaffectation du bâtiments et les transformations y-relatives, les intentions du projet sont identiques à celles proposées dans la demande de permis d'urbanisme et approuvées par la Commission dans son avis favorable sous réserve du 29/08/2000, à savoir : un rez-de-chaussée polyvalent (accessible par la porte de 1933) et la conversion, en lofts, des 4 étages supérieurs, accessibles via le n°43 – celui-ci est considéré comme un bâtiment charnière et devient l'axe de distribution verticale (avec nouvelles cages d'escalier et d'ascenseur). Cette option permet de conserver le n°41 dans son état d'origine et de garder tels quels tous les volumes existants.

Principes d'interventions et de restauration

La Commission apprécie la qualité du dossier transmis pour la demande de permis patrimoine. Elle se réjouit, par ailleurs, de constater que les réserves qui nuançaient son avis du 29/08/2000 et qui portaient sur certaines interventions y ont été prises en compte :

- les *grilles des soupiraux* sont conservées et restaurées;
- l'option d'une *porte d'entrée* totalement vitrée est abandonnée au profit d'une solution nettement plus adéquate, à savoir une porte pleine à cadre, simple ouvrant et simple vitrage feuilleté sur imposte ;
- les *châssis* ne sont plus intégralement changés mais seuls les éléments trop mal en point sont remplacés à l'identique, les autres sont restaurés (le métré précise que 11 châssis sur 15 sont restaurés en façade avant et 9 sur 20 en façade arrière). Ils sont tous dotés d'un simple vitrage feuilleté et l'option des oscillo-battants est abandonnée.

Elle souscrit globalement à l'ensemble du dossier – qui donne clairement la priorité à la conservation/restauration des éléments d'origine encore en place: châssis, revêtement de sol, etc.– sous réserve des remarques suivantes

- *Reprofilage de la toiture*

Hormis le réaménagement de l'annexe arrière, la principale intervention sur le bâti réside dans le reprofilage de la toiture, destiné à obtenir une meilleure pente pour l'écoulement des eaux et un volume plus intéressant sous toiture.

La Commission souligne que les plans de situation projetée présentent des erreurs ou des incohérences :

. D'une part, l'élévation représente une bande de toiture entre les lucarnes et la corniche alors que cette bande de toiture est absente de la coupe, rendant ce dernier conforme à la réalité : les lucarnes sont placées à hauteur de la corniche. La Commission demande de corriger l'élévation afin qu'elle corresponde tant à la coupe qu'à la situation existante.

. D'autre part, la CRMS constate sur la coupe du projet, qu'un bout de toiture plate vient s'intercaler entre la partie mansardée du toit et la nouvelle pente de toiture. La Commission demande que cette option soit abandonnée en raison des problèmes d'écoulement d'eau qu'elle

ne manquera pas d'occasionner. Elle recommande de raccorder directement la partie mansardée au nouveau pan de toiture (comme c'est déjà le cas dans la situation existante).

- Aménagement de terrasses en façade arrière

. De nouvelles terrasses donnant sur l'intérieur d'îlot sont prévues en façade arrière. La Commission demande de vérifier si la mise en conformité de ces terrasses avec les normes en vigueur réglementant les vues et les vis-à-vis, etc. n'hypothèquent pas leur usage (rehausse du mitoyen ?)

- Par ailleurs, elle souligne qu'aucun détail d'exécution des nouvelles portes vitrées, prévues en façade arrière pour donner accès à ces terrasses et prendre la place de simples fenêtres, n'est joint au dossier. Elle demande que celui-ci soit réalisé et soumis à l'approbation de la DMS.

Reserves sur le cahier des charges

- La Commission souhaite que la *DMS soit associée à la direction technique du chantier*. Elle demande que ce point soit ajouté au cahier des charges.
- Elle souligne également que *l'hydrofugation des pierres bleues est à proscrire* (point A.7.6.2. p. 35).

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : A.A.T.L. – D.U.