

M. J. VAN GRIMBERGEN  
Directeur général de l'AATL  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 Bruxelles

V/Réf. : 2043-0291/01/2005-047PR  
N/Réf. : GM/bxl2.942/s.380  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur général,

Objet : BRUXELLES. Quai aux Briques, 62. Réaménagement en espace commercial et logements. Avis conforme.  
*Dossier traité par Philippe Piéreuse.*

En réponse à votre lettre du 25 octobre 2005, réceptionnée le 31 octobre 2005 et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 23 novembre 2005, notre Assemblée a émis un avis conforme favorable sous réserve.

La CRMS a déjà émis plusieurs avis sur le projet de réaménagement en espace commercial et en logement du bâtiment sous rubrique. Suite au dernier avis rendu à la demande de la Commission de concertation, la Ville de Bruxelles a délivré un permis d'urbanisme conditionnel sur le projet. La présente demande d'avis conforme est introduite dans le but d'obtenir un permis patrimoine, selon la procédure en vigueur avant l'introduction du permis unique.

Malgré la demande de la DMS de compléter le dossier avec une série de d'informations indispensables pour réaliser la restauration dans les règles de l'art, le dossier patrimoine qui est actuellement soumis à la CRMS présente encore un grand nombre de lacunes et d'imprécisions. Les études préalables, à savoir l'étude historique et l'étude matérielle de l'évolution du bâti, l'analyse des matériaux et de la pathologie, l'étude poussée des problèmes de stabilité, ainsi que les détails d'exécution de la plupart des éléments à remplacer ou des nouveaux éléments manquent ou sont trop sommaires. Toutefois, à la demande explicite de la DMS et compte tenu de l'état extrêmement précaire du bâtiment, la CRMS émet de manière exceptionnelle un avis favorable sous d'importantes réserves sur la demande. Hormis les réserves mentionnées ci-dessous concernant les options de restauration et le cahier des charges, la Commission conditionne cet avis à un suivi très étroit et régulier du chantier, comme s'y est engagé la DMS. Dans son rapport, celle-ci propose d'assurer le suivi hebdomadaire qui est indispensable pour mener les travaux à bien. En outre, la CRMS souligne que l'urgence évoquée dans ce dossier implique que les travaux, en particulier ceux qui concernent la consolidation du bâtiment et les études préalables qui doivent compléter cet aspect, soient entamés dans les meilleurs délais (au début de l'année prochaine). Elle demande qu'un engagement formel soit pris par le demandeur sur ce point.

En ce qui concerne les options et les techniques de restauration, la Commission émet les réserves suivantes :

### **Stabilité**

Le problème le plus urgent à résoudre est l'étalement des bâtiments, qui menacent de s'effondrer. D'une part, des mesures conservatoires d'urgence devraient être prises de commun accord avec la DMS pour assurer la stabilité de la construction dans l'immédiat. D'autre part, un diagnostic et une analyse détaillés de la stabilité du bâti ancien doivent être réalisés afin de déterminer les interventions nécessaires pour assurer la stabilité du bâtiment à long terme. Chaque intervention, par exemple le démontage et le remontage de la façade du bâtiment A, doit être dûment motivée.

En ce qui concerne les interventions décrites dans le cahiers des charges et indiquées sur les plans sommaires de stabilités, la CRMS s'oppose à toute intervention lourde et incompatible avec la conservation du bâti ancien, à savoir:

- . la réalisation d'une dalle en béton pour séparer la salle horéca, située au rez-de-chaussée, du loft de l'étage du bâtiment : la Commission demande de réaliser un plancher traditionnel en bois. Elle rappelle, dans ce cadre, que le problème acoustique est une conséquence du programme très important qu'elle a toujours déconseillé. Il convient donc d'y remédier par une intervention qui ne met pas davantage en péril le patrimoine.
- . la réalisation d'une nouvelle dalle (radier) sur tout le niveau du rez-de-chaussée avec ancrage dans les maçonneries : il s'agit également d'une intervention lourde qui ne s'inscrit pas dans la logique constructive ancienne.
- . Les interventions ponctuelles à l'aide d'éléments en béton (colonnes, linteaux, etc.) doivent être évitées au maximum. La CRMS demande que les renforcements ponctuels nécessaires soient réalisés au moyen de matériaux traditionnels et de techniques douces.

### **Etude du bâti et conservation des traces historiques**

Une plus grande attention doit être portée à la conservation de traces historiques qui sont actuellement trop peu connues et documentées. Un inventaire détaillé de tous ces éléments doit être établi et ils doivent être conservés au maximum. Ainsi, la suppression de la porte entre l'escalier hélicoïdal et la pièce A.2.2 ne peut être acceptée. Il s'agit d'un élément historique intéressant, qu'il convient donc de conserver, même si cette porte n'est plus fonctionnelle (elle pourrait éventuellement être obturée du côté de la pièce A.2.2). Selon le même raisonnement, la Commission s'oppose à la disparition de certaines cheminées ou de manteaux de cheminées (p.ex. dans la pièce A.2.5). De manière générale, la CRMS demande qu'aucun élément ancien ne soit enlevé ou démoli sans autorisation expresse et préalable de la DMS.

### **Restauration des façades et toitures**

- châssis : la Commission demande de réaliser préalablement un inventaire détaillé des châssis existants et de leur état de conservation. De manière générale, la conservation et la restauration seront privilégiées au remplacement. Les remplacements seront soumis et l'approbation de la DMS et les dessins d'exécution des nouveaux châssis, à réaliser sur base d'un relevé exact du châssis de référence, doivent être présentés au préalable à la DMS. Les châssis oscillo-battants, qui figurent toujours sur la situation projetée en dépit des avis antérieurs de la CRMS, sont proscrits. Des divisions « à l'ancienne », avec une multiplication de petits bois, telles que

représentées sur les schémas des châssis joints au dossier ne sont pas non plus acceptées, tout comme le double vitrage (aussi bien dans les châssis conservés que dans les nouveaux châssis). Le modèle de référence devrait être les châssis du XIXe siècle figurant sur le relevé « Popovic » qui a été réalisé avant l'incendie. Enfin, les nouveaux châssis doivent être réalisés en chêne (et pas en afzélia).

- nettoyage des parements: la CRMS ne souscrit pas à la technique du sablage. Elle demande de faire appel à des techniques douces et non agressives, tel que le nettoyage à la vapeur saturée. Des essais préalables, en fonction des différents matériaux et à des endroits peu visibles, doivent être soumis à la DMS afin de déterminer les techniques les plus adéquates.

- réparation des enduits et rejointoyage : les enduits et mortiers de restauration doivent être similaires aux enduits et mortiers existants et compatibles avec eux. A cette fin, une analyse de la composition des enduits et mortiers existants doit être réalisée. De manière générale, les mortiers traditionnels à base de chaux doivent être utilisés ; les produits à base de résines synthétiques, comme il est proposé, ne peuvent être acceptés. Il en va de même pour les peintures : des peintures acryliques synthétiques, comme proposé, sont à proscrire au profit de peintures minérales.

- la Commission s'oppose à la siliconisation des murs extérieurs, ainsi qu'à la mise en œuvre d'un hydrofuge. Pour ce dernier traitement, une exception pourrait être autorisée pour les pignons arrières des hangars et la façade latérale du hangar dans la rue du Nom de Jésus, sur base d'un test préalable.

- En ce qui concerne la restauration des charpentes, à savoir les charpentes des bâtiments A et F, les pièces à remplacer seront désignées de commun accord avec la DMS, sur base d'un relevé précis de ces charpentes et de leur état de conservation. Les nouvelles pièces seront assemblées de manière traditionnelles et, au moins pour les anciennes charpentes, réalisées en chêne.

- les détails d'exécution de l'ensemble des nouveaux éléments (en guise de remplacement ou les éléments ajoutés) doivent également être présentés à la DMS avant les travaux. Il s'agit de menuiseries des nouvelles baies portes et de fenêtres, les garde-corps, les soupiraux, les lucarnes, les corniches, etc.

### **Intérieurs**

Outre les remarques sur la conservation et la documentation des traces historiques et sur la stabilité (voir plus haut), la CRMS émet les réserves suivantes sur les interventions prévues à l'intérieur des bâtiments :

- les plafonds moulurés doivent être soigneusement restaurés selon des techniques traditionnelles et en fonction d'un relevé détaillé de ces éléments.

- les propositions concernant les menuiseries intérieures sont peu motivées. Ainsi, le projet prévoit la restauration ou le remplacement à l'identique des portes intérieures du premier étage du bâtiment A. La CRMS s'interroge sur la présence des menuiseries aux autres étages et sur la motivation pour décider soit d'une restauration, soit d'un remplacement. Une fois de plus, ces décisions doivent être prises sur base d'un inventaire détaillé de ces éléments.

- les plans d'exécution de tous les éléments neufs à l'intérieur du bâtiment doivent être soumis à la DMS. Il s'agit notamment des nouveaux escaliers qui devraient être réalisés en des matériaux légers afin de ne pas créer des surcharges sur le bâti ancien.

- les plans et détails des techniques spéciales doivent être soumis à la DMS avant les travaux. La CRMS attire l'attention sur l'importance de ce volet et l'impact qu'il pourrait avoir sur le patrimoine classé, compte tenu de l'importance du programme.

En guise de conclusion, la CRMS réinsiste sur la caractère exceptionnel de cet avis conforme favorable. L'importance des réserves montre que le chantier sera extrêmement difficile et délicat et qu'un travail préalable important doit encore être réalisé avant d'entamer les travaux de restauration. Un suivi très poussé du chantier et un permis reprenant de manière détaillé toutes les réserves qui conditionnent le présent avis semblent à ce jour les seules garanties permettant la conservation et la restauration de cet immeuble.

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

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE  
Président