

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/PFU/175107 (DU)
MVH/2043-0672/01/2006-048-PU (DMS)
N/réf. : gm/bxl2.1375/s.416
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rues de Laeken, 171-177, des Commerçants, 16 et Saint-Jean Népomucène, 17. Restauration et rénovation d'un immeuble de logement et de commerce. Demande de permis unique. AVIS CONFORME.

Dossier traité par Fr. Timmermans et S. De Bruycker (DU) et M. Vanhaelen (DMS).

En réponse à votre lettre du 15 mai 2007, réceptionnée le 22 mai, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 8 août 2007 et après avoir demandé un complément d'étude selon les dispositions de l'art.177-§2 du CoBAT, **la CRMS a émis un avis conforme favorable sous réserve.**

La demande porte sur la restauration et la rénovation d'un immeuble de logement et de commerce situé à l'angle des rues de Laeken, des Commerçants et Saint-Jean-Népomucène, dû à l'architecte J. Michiels et construit en 1910. Les façades à rue, toitures et halls d'entrée ont été classés comme monument par arrêté du 22 décembre 2005. La Commission se réjouit du projet qui est, de manière générale, très respectueux du patrimoine, qui permettra de remettre en valeur cet immeuble et de lui restituer sa beauté d'origine, tout en créant des logements de qualité. Elle en félicite les auteurs de projet, ainsi que le maître de l'ouvrage, le CPAS de Bruxelles.

Lors de la séance du 6 juin dernier, la CRMS avait demandé un complément d'étude sur les aspects suivants du dossier (lettre adressée à l'auteur de projet et à la D.U. en date du 13/06/07):

- la restitution de l'auvent ;
- le restitution des devantures ;
- la restauration et la restitution des châssis;
- le renouvellement complet des toitures.

En outre, elle avait formulé une série de remarques sur les teintes des boiseries extérieures, la restauration des faïences et des sgraffites et le remplacement des linteaux métalliques.

Pour ce qui concerne les parties non-classées, la CRMS demandait, par la même occasion, d'étudier les possibilités de conserver les escaliers existants menant des commerces vers l'entresol, éventuellement en les obturant de manière réversible, ainsi que les papiers-peint décoratifs présents dans certaines appartements.

L'auteur de projet a introduit, en date du 02/08/07, un complément d'étude en réponse aux questions et remarques formulées par la CRMS. Les réponses introduites sur les points mentionnés ci-dessus étant pour la plupart satisfaisantes, la CRMS a pu émettre un avis conforme favorable. Elle conditionne toutefois cet avis à certaines réserves, indiquées en gras et en italique dans le présent avis.

PARTIES CLASSEES

. Restitution de l'auvent :

Pour ce qui concerne la restitution de l'auvent, le complément d'étude fourni de nouvelles informations sur le type de verre qui sera mis en oeuvre, les dimensions des profilés métalliques, etc., ainsi qu'un détail de principe. Toutefois, l'auteur de projet propose que l'entrepreneur soumette les plans de détails et d'exécution pour accord à la direction de chantier et à la DMS lors du chantier. ***La Commission estime néanmoins qu'il revient à l'auteur de projet de réaliser les détails du nouvel auvent. Ceux-ci doivent être présentés préalablement aux travaux à l'approbation de la DMS. Les consoles qui ont été conservées doivent, en outre, être localisées de manière précise et servir de modèle pour reconstituer celles qui ont disparu.*** Dans ce cadre, la CRMS s'interroge sur la photo jointe au détail introduit en complément ; il semble s'agir d'une console d'un oriel et non pas d'une console de l'auvent original.

. Restitution des devantures :

Pour ce qui concerne les vitrines du milieu, la devanture NO2 a été conservée et servira de référence pour restituer la vitrine CO2. ***Un relevé détaillé de la vitrine NO2 n'a pas été effectué; il devrait l'être pour pouvoir réaliser les détails de la vitrine CO2 à restituer. La vitrine NO2 doit être soigneusement restaurée.***

Pour ce qui concerne les vitrines d'angle, le projet a été légèrement revu. En effet, une imposte (dénommée « attique ») a été conservée du côté de la rue Saint-Jean-Népomucène qui servira de référence pour reconstituer les 9 impostes disparues. ***Un relevé précis doit encore être réalisé, ainsi que les détails d'exécution des nouvelles impostes.***

Le modèle des vitrines latérales a été revu afin de se rapprocher le plus possible de la situation des plans de permis de bâtir de 1910. Toutefois, il semble peu probable que cette situation ait été réalisée tel quel, car les deux doubles portes dessinées à l'angle n'auraient pu fonctionner. La nouvelle proposition consiste en la réalisation d'une double porte du côté de la rue de Laeken, conforme à la situation qui figure sur les plans de permis de bâtir. Par contre, on propose des devantures fixes, sans portes, des deux côtés latéraux. Enfin, les anges ne seront plus évidés, comme c'était le cas dans la demande initiale.

La Commission approuve la nouvelle proposition, mais demande à l'auteur de projet de soumettre les dessins de détail à l'approbation de la DMS avant le début du chantier.

. Restauration/restitution des châssis

Un nouvel inventaire des châssis et de leur état de conservation a été réalisé le 19 et le 20 juin 2007. L'inventaire précédent datait de 2004. Depuis, l'état général de l'immeuble, y compris celui des châssis, s'est dégradé. Le nouvel inventaire conclut au fait que sur 130 châssis des façades à rue, 57 sont irrécupérables, 30 ne sont pas d'origine et 49 peuvent être récupérés (soit 38% des pièces ou 30% de la surface des châssis). En outre, la plupart des vitrages des ouvrants ne sont plus d'origine. Les objectifs posés du projet sont de redonner aux façades leur uniformité et leur aspect d'origine et de limiter les déperditions thermiques, en particulier au 1^e étage (entresol – surfaces vitrées très importantes) et en toiture. La nouvelle solution mise en avant est la suivante :

- 1^e étage : restauration des châssis avec intégration d'un simple vitrage feuilleté et placement d'un double châssis à l'intérieur;
- 2^e- 4^e étage : conservation et restauration des impostes vitrées; reconstruction à l'identique, le cas échéant, de la partie ouvrante et/ou dormante et intégration d'un simple vitrage feuilleté.;
- 5^e étage (toiture) : nouveaux châssis avec double vitrage;
- aéra : restauration des châssis;
- façade arrière : nouveaux châssis à double vitrage.

La Commission donne son accord sur cette nouvelle proposition qui est cohérente et qui mise sur la restauration plutôt que sur le remplacement complet des châssis d'origine. Elle s'interroge dès lors, sur l'utilité de réaliser un prototype d'un châssis « à l'identique » avec double vitrage qui sera soumis à la DMS, car cette option ne pourra en aucun cas être retenue dans le cadre de la présente demande.

. Renouvellement de la toiture

La toiture existante semble en mauvais état. Si ce constat a pu être clairement établi pour les éléments visibles de l'extérieur (revêtements, lucarnes, corniche, etc.), l'état de la structure intérieure n'a pas pu être vérifié de manière détaillée, sur base d'un relevé précis. Il s'avère toutefois qu'elle se compose d'une structure d'un intérêt limité, composée de simples chevrons en sapin appuyés sur les refends. En outre, la toiture a déjà subi un grand nombre de transformations suite auxquelles elle a perdu pour grande partie sa cohérence. Enfin, le démontage partiel des parties pourries pourrait provoquer la déstabilisation de l'ensemble ; il serait, de ce fait, plus raisonnable de reconstruire la totalité de la toiture tout en respectant rigoureusement le profil des parties avant mansardées.

Considérant l'état de la toiture et le fait qu'une reconstruction pourrait contribuer à une amélioration de l'aspect général de la toiture, la Commission accepte de manière exceptionnelle la reconstruction complète de celle-ci à condition que du côté rue, son profil soit rigoureusement identique au profil existant. La CRMS demande également de veiller à ce que les éléments de boiseries, en particulier la corniche, soient très soignés et entièrement identiques à la situation d'origine. Tous les dessins de détail doivent être présentés à l'accord préalable de la DMS. En outre, le renouvellement de la toiture doit être lié à la restitution du sgraffite en dessous-de la corniche de la façade côté rue de Laeken (cf. infra).

. Etude stratigraphique

Pour ce qui concerne la teinte rouge des châssis, des recherches complémentaires mènent à la conclusion qu'à l'origine les châssis étaient peints en une teinte rouge vif, peut-être recouverte

d'une couche de glacis pour réaliser une imitation bois simplifiée. Les vitrines étaient peintes en une imitation bois de type acajou; les oriels auraient été peints en une imitation chêne.

La Commission apprécie l'effort qui a été fait pour réaliser des analyses stratigraphiques complémentaires. Elle souscrit aux conclusions de ces recherches, même si elles restent sur certains points hypothétiques (en particulier pour les oreils). ***Afin de pouvoir ajuster les teintes en temps utiles, elle demande de présenter un échantillon des différents types de peinture à l'approbation de la DMS. Ceux-ci pourraient être réalisés dans une travée type, ce qui permettra de mieux évaluer le rapport chromatique des différents éléments. Pour ce qui concerne les châssis, elle demande de faire un essai avec et sans glacis avant de prendre une décision définitive.*** La CRMS se tient à la disposition des auteurs de projet et de la DMS pour tout conseil à ce sujet.

. Sgraffite

La DMS et la CRMS ont recommandé de refaire un sgraffite en-dessous de la corniche de la rue de Laeken, car il s'agit d'un élément essentiel de la composition de la façade principale et de son schéma décoratif. Dans le dossier introduit en complément, cette proposition est acceptée et l'on propose de confier cette mission aux restaurateurs qui pourrait soumettre une proposition à la DMS en cours de chantier. La Commission se réjouit de cette démarche qui achèvera l'ensemble de l'opération de restauration.

. Décors de faïence

Un appel d'offre a été lancé pour la réalisation d'un dossier de restauration. Ce dossier sera soumis à la DMS.

. Remplacement des linteaux métalliques

Un nouveau constat a été réalisé et un document de synthèse a été établi indiquant les linteaux à conserver et à restaurer in situ, ceux qui sont à démonter et à replacer après traitement et ceux qui doivent être remplacés à l'identique. ***La CRMS approuve cette nouvelle proposition, mais demande à la DMS de procéder à une vérification préalable afin de limiter au maximum les remplacements.***

PARTIES NON-CLASSEES

. Escaliers des commerces, vers l'entresol

Les escaliers existants (boutiques NO2 et CO2) semblent ne pas être en bon état et ont déjà été modifiés. Ainsi, la volée d'un escalier a été inversée laissant visible des rambardes « résiduelles » sans fonction. En outre, leur conservation gênerait sur le plan fonctionnel. ***Si la Commission déplore que l'on supprime définitivement cette liaison entre les commerces et l'entresol, qui témoigne du programme d'origine, elle ne s'y oppose pas pour les arguments mentionnés ci-dessus.***

. Papiers-peint

Des papiers-peints en relief d'inspiration Art Nouveau ont été conservés dans les couloirs des 2^e et 3^e étages. Ils ont été repeints plusieurs fois. Pour des raisons pratiques, on propose de prévoir une

finition lavable et durable dans les espaces de circulation. Par contre, on propose de conserver les cimaises dans toutes les couloirs et les pièces avant (à l'exception des futures cuisines). ***La Commission déplore la disparition totale de ces papiers-peint qui sont très caractéristique de l'immeuble et de cette époque de construction. Elle observe qu'ils sont en bon état et qu'ils ont résisté 100 ans, ce qui est une preuve de durabilité. Elle recommande d'en conserver au moins un témoin dans un appartement de manière à en garder une trace dans le bâtiment.***

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

J. DEGRYSE
Président

c.c. à : AATL – DMS : Mme M. Vanhaelen