

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

V/Réf. : /2043-0719/01/2007-056pr/01ap08
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1812/s.430
Annexe : 1 dossier avec A3

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de Flandre, 180. Remise en état du bien après réalisation de travaux en infraction, reconstitution de la façade selon la situation d'avant 1924, nouveau programme d'occupation.
Consultation préalable à l'introduction de la demande de permis unique.
(Dossier traité par Guy Conde Reis)

En réponse à votre lettre du 25 février 2008, sous référence, reçue le 27 février, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, concernant l'objet susmentionné, consécutivement à l'examen du dossier en séance du 5 mars 2008 et à la visite des lieux par un de ses membres en date du 27 février 2008.

La demande concerne un immeuble appartenant au cœur historique de la Ville, datant encore, pour parties, du XVII^e siècle et classé en totalité comme ensemble avec l'impasse du Roulier ainsi que certaines parties des immeubles sis aux n°176-178 (arrêté du 13/07/2006). Le bâtiment a subi diverses transformations au cours des 100 dernières années mais a surtout fait l'objet d'une campagne de travaux illicites fort destructrice, suite à son rachat par un nouveau propriétaire en 2003. Ces travaux ont, à l'époque, été sanctionnés par un procès verbal de la Ville (28/01/2004) et le chantier immédiatement stoppé. La procédure de classement a ensuite été entamée (arrêté du 6 mai 2004). Le projet actuel porte à la fois sur la remise en état du bien dans un état proche de celui antérieur aux travaux de 2003/2004 et prévoit également la restitution de certains éléments selon un état plus ancien (façade du rez-de-chaussée notamment). Il propose également un nouveau programme d'occupation du bien.

Le bâtiment se développe sur deux niveaux et présente trois travées sous toiture en bâtière, perpendiculaire à la rue (façade pignon traditionnelle). Il se compose de deux corps construits : un corps principal avant et une annexe arrière légèrement plus large, accessible depuis l'impasse du Roulier. Le bâtiment a beaucoup évolué dans le temps en même temps que la parcelle qu'il occupe, suite, notamment, à la démolition des maisons de l'impasse du Roulier et la restructuration de celle-ci dans le cadre des campagnes d'assainissement de la Ville (XIX^e siècle). Au-delà de cette évolution, faisant partie de son intérêt historique et archéologique intrinsèque, le bâtiment présentait encore, au moment de son rachat en 2003, un état de conservation et d'authenticité satisfaisant. Les travaux qui ont été subséquentement entrepris sans autorisation, ont cependant causé d'importants dégâts et la perte d'éléments anciens. Le procès verbal de constatation des travaux en infraction fait état de :

- La démolition intégrale de la moitié arrière de la charpente de l'immeuble principal (les montants récupérés ont été entreposés au rez-de-chaussée), y-compris de la lucarne avec poulie donnant vers l'impasse ainsi que de la charpente du bâtiment arrière (des toitures plates ont été aménagées en leur lieu et place) ;
- La construction d'un nouveau mur en béton à l'intérieur du bâtiment avant, sur toute sa hauteur ;
- La construction de piliers en béton contre la façade latérale, côté impasse, supportant une structure verticale métallique ;
- La démolition de l'escalier de l'immeuble principal et de celui de l'immeuble arrière sur toute leur hauteur ;
- La démolition et la reconstruction des planchers du deuxième étage du bâtiment avant ;
- La démolition et la reconstruction des planchers du premier et du deuxième étage de l'annexe arrière ;
- Le percement de nouvelles baies dans la façade latérale du côté de l'impasse, au niveau du rez-de-chaussée et l'agrandissement au niveau des 1^{er} et 2^{ème} étage de baies existantes ;
- La démolition des cheminées ;
- La construction, derrière la devanture commerciale existante qui a été rendue opaque, d'un nouveau rez-de-chaussée comportant deux baies de dimensions réduites et une porte d'entrée.
- La future destination du rez-de-chaussée en logement plutôt qu'en commerce.

1. Restitution / restauration

Le projet de rénovation / restitution vise à rétablir, en partie, les deux corps bâtiments dans leur situation antérieure aux travaux de 2003. Les documents joints au dossier n'énumèrent pas clairement les interventions prévues. L'examen des plans permet néanmoins de comprendre que :

- Les charpentes arrière, disparues, sont reconstituées à l'identique, à l'aide des éléments restés sur place et d'autres éléments analogues. Il en va de même pour la lucarne donnant sur l'impasse. Cette reconstitution se fera également sur base de photos prises en janvier 2003 par la DMS (Michèle Herla) avant les derniers travaux. Une demande de permis unique concernant spécifiquement la restitution de ces charpentes sera prochainement soumise à l'examen de la CRMS.
- La devanture commerciale du rez-de-chaussée, datant de 1924, est supprimée pour permettre de rétablir la façade dans son état antérieur : à l'origine, 3 baies rectangulaires existaient dans le prolongement de celles des étages, la travée d'entrée étant située à droite.
- Les baies de la façade latérale donnant sur l'impasse du Roulier sont réaménagées.
- Un dérochage de tous les murs restants est prévu afin de découvrir d'autres éléments plus anciens permettant de mieux comprendre l'évolution du bâtiment et de la fonction de l'espace entre les n°180 et 182.
- Les pans de murs ou extensions de murs, colonnes en béton, etc. récemment ajoutés à l'intérieur sont enlevés.
- De nouvelles circulations, plus nombreuses, sont aménagées en relation avec le nouveau programme d'occupation des lieux.

La Commission se réjouit de la restitution des charpentes disparues et encourage cette initiative particulièrement revalorisante pour les deux bâtiments. Elle est favorable aux principes d'intervention évoqués dans la présente demande préalable et émettra un avis circonstancié sur cette partie du projet lors de l'examen de la demande de permis unique la concernant (laquelle devrait très prochainement être introduite).

Elle est également favorable à la restitution de la façade du rez-de-chaussée dans un état antérieur aux interventions de 1924, ce qui renforcera la cohérence de la façade pignon.

Cette restitution devra cependant être davantage documentée et les options d'intervention mieux argumentées dans la demande de permis unique, notamment en ce qui concerne la typologie des châssis (fenêtres, porte d'entrée) qui seront utilisés pour cette restitution et qui doivent faire preuve de cohérence par rapport au reste de la façade et du bâtiment. Les détails d'exécution devront être fournis quant aux châssis qui seront restitués (matériau, vitrage, profils, etc.), au type de maçonnerie et d'enduit et aux finitions qui seront utilisées pour restituer les parties pleines de cette façade. Idem pour ce qui concerne les garde-corps prévus devant les fenêtres du 1^{er} étage.

Les mêmes détails d'exécution (matériau, profil, etc.) devront être fournis pour ce qui concerne les châssis qui seront placés dans la façade latérale, dans le cadre du réaménagement des baies donnant sur l'impasse du Roulier. Idem pour ce qui concerne le traitement des maçonneries, enduits, finitions, etc. Une étude archéologique précise de cette façade devra être réalisée afin notamment d'identifier, voire de dater, ces baies et distinguer celles qui étaient d'origine et celles qui résultent d'interventions plus récentes. Cette étude devrait permettre d'évaluer l'opportunité des interventions prévues et de conserver à cette façade un maximum d'authenticité.

La Commission n'est, par contre, pas favorable au traitement des distributions qui découle d'un programme d'occupation trop dense et inadapté à la typologie et aux potentialités des deux corps de bâtiments.

2. Programme d'occupation après rénovation / restauration

Le projet prévoit l'installation de 3 unités de logements dans les deux corps de bâtiment, organisées verticalement : le bâtiment principal serait divisé transversalement pour créer deux unités distinctes. La troisième unité serait l'annexe arrière, déjà séparée du corps principal et possédant un accès distinct. L'affectation commerciale du rez-de-chaussée serait, par conséquent, abandonnée au profit d'une occupation en logement (le rez-de-chaussée a eu une fonction de café au moins depuis 1850 et jusqu'en 1978 puis a été utilisé jusqu'en 2003 comme centre culturel).

La Commission n'est pas favorable à cette répartition spatiale et à la densité d'occupation induite par ce programme. Elle constate que l'adoption de cette organisation verticale du corps avant induit une multiplication des circulations ainsi que des conditions de logement difficiles et peu qualitatives, surtout en ce qui concerne le logement du milieu : celui-ci serait pratiquement dépourvu de vues et disposerait de très peu de lumière naturelle. Hormis la porte d'entrée, il ne posséderait, en effet, aucune baie du côté de l'impasse du Roulier et les quelques fenêtres dont il disposerait du côté du n°182 débouchent sur une minuscule courette (moins d'un mètre de large) donnant sur un mur aveugle.

La densité du programme entraîne, par ailleurs, l'aménagement des combles dont l'occupation, même par des pièces de nuit, semble malaisée et peu réaliste compte tenu de la faible hauteur des fermes de charpentes du bâtiment avant. La Commission ne peut, dès lors, y souscrire.

Par conséquent, la Commission demande de revoir le programme d'occupation, en tenant davantage compte de la disposition des lieux et en veillant à assurer de bonnes qualités d'occupation aux futurs logements. Dans ce sens et compte tenu de ce qui précède, elle demande de renoncer à l'aménagement d'un second logement dans le bâtiment avant ainsi qu'à l'occupation des combles de ce dernier et de se limiter à un seul et plus vaste logement. La présence d'une chambre au rez-de-chaussée à rue devrait également être évitée en raison de l'inconfort évident que présente une telle localisation pour une pièce de nuit. Outre que cela correspondra davantage à la réalité historique du bâtiment, cette réduction du programme permettra de garantir de meilleures conditions d'habitation et d'éviter la multiplication des circulations.

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. : M. Fr. Timmermans
- A.A.T.L. – D.M.S. : M. G. Conde Reis, Mme S. Valcke
- Commission de concertation de la Ville de Bruxelles : Monsieur De Saeger.