

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 01/PFD/284135
N/réf. : AVL/CC/BXU-2.2194/s.483
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Boulevard d'Ypres, 64-66 / angle boulevard de Dixmude.
Rénovation d'un immeuble pour y aménager 3 commerces et 16 logements.
Demande de permis d'urbanisme – Avis de la CRMS
(Dossier traité par S. De Bruycker)

En réponse à votre lettre du 28 juillet 2010 sous référence, reçue le 2 août, nous avons l'honneur de vous communiquer **les remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en sa séance du 18 août 2010, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble situé dans la zone de protection des anciennes Halles des Producteurs, sises boulevard du Neuvième de Ligne, 39-43 / boulevard de Dixmude, 6-22 / boulevard d'Ypres et classées comme monument par arrêté du 29/01/1998 ainsi que dans celle des anciennes Halles América, sises à proximité directe de l'immeuble, aux n°21-29 du boulevard de Dixmude et également classées comme monument par arrêté du 29/01/1998.

La demande porte sur la rénovation de l'immeuble concerné en vue d'y aménager 3 commerces et 16 logements. Les principales interventions prévues par le projet consistent à

- effectuer des transformations intérieures visant à améliorer le fonctionnement des logements sociaux,
- remplacer la totalité des châssis d'origine en bois à simple vitrage par de nouveaux châssis en bois à double vitrage et de renouveler toutes les devantures commerciales,
- ajouter deux lucarnes en toiture,
- placer des barres anti-chutes devant les fenêtres,
- isoler la cour intérieure,
- installer une ventilation dans l'immeuble moyennant le placement de faux plafonds dans l'ensemble des pièces des logements et d'un grand bloc technique en toiture,
- installer des garde-corps en toiture.

1. Isolation de l'immeuble

La Commission s'interroge sur la pertinence des interventions prévues par le projet pour améliorer les performances énergétiques du bâtiment, lesquelles s'avèrent peu heureuses pour l'immeuble tant du point de vue de ses qualités patrimoniales qu'esthétiques.

Le bloc technique prévu en toiture, bien qu'il soit beaucoup plus volumineux que l'existant et déroge aux réglementations urbanistiques en vigueur, ne pose pas de problème car son implantation en recul le rendra très peu visible depuis l'espace public. La Commission n'émet donc pas de remarque de ce point de vue.

La dépose des menuiseries d'origine pour leur remplacement par de nouveaux châssis avec double vitrage, risque, par contre, d'être beaucoup plus dommageable pour l'immeuble car les châssis actuels contribuent à la qualité esthétique de ses façades à rue et participent pleinement de leur composition. Le projet envisage leur remplacement « à l'identique » mais la Commission redoute que l'on recourt ici, comme dans la grande majorité des cas, à des petits bois collés pour des raisons de coût et de difficulté technique, ce qui induirait un résultat esthétique médiocre et sans comparaison avec les châssis traditionnels actuels.

Le sens de pivotement des ouvrants constitue également une donnée déterminante dans la composition des façades. **Le système oscillo-battant adopté pour les nouvelles menuiseries projetées en remplacement des menuiseries actuelles avec ouvrants battants et à guillotine constituera également une modification sensible des façades, peu adaptée à leur typologie et peu valorisantes pour celles-ci.**

Outre qu'elle n'encourage pas le remplacement des châssis pour les raisons qui précèdent, la Commission souligne que l'intervention risque également d'être lourde de conséquences pour les finitions intérieures de l'immeuble puisqu'elle nécessitera le placement de faux plafonds dans toutes les pièces des logements pour l'installation de la ventilation double flux (rendue nécessaire par les nouveaux châssis). Ces plafonds n'ont-ils aucun intérêt ? La qualité des façades et le standing de l'immeuble laissent supposer que les finitions sont soignées et la Commission demande d'être également attentif à cet aspect.

En regard de ces différents aspects, la Commission encourage le demandeur à remettre en question ses options relatives à l'isolation partielle de l'immeuble et de maintenir les châssis existants tout en améliorant leur performance thermique (amélioration de leur étanchéité, placement de vitrages isolants compatibles avec le coefficient u des façades). Outre l'avantage économique, cette option permettrait de conserver la qualité esthétique actuelle de la façade et d'éviter le placement d'un nouveau système de ventilation double flux (donc de faux plafonds à l'intérieur de l'immeuble)

2. Nouvelles vitrines

Concernant le renouvellement des vitrines, la Commission observe que les châssis existants ne sont plus d'origine et que leur suppression ne soulève pas de question, excepté peut-être pour celle du n°64, boulevard d'Ypres qui semble d'époque. Le projet prévoit de les remplacer par des modèles s'inspirant des plans d'origine – lesquels ne sont toutefois pas communiqués.

La Commission constate que les vitrines proposées pèchent par leur lourdeur de (sections trop larges) et qu'elles ne respectent plus l'alignement. **Elle conseille donc de revoir leur composition dans le sens de plus de légèreté et de respecter strictement l'orthogonalité du rez-de-chaussée** (maintien des vitrines dans le plan des façades et non en décrochement ou en retrait) **de manière, notamment, à ne pas créer des zones difficiles d'entretien. Si la vitrine du n°64 est d'origine, elle préconise de la conserver et de s'en inspirer pour la composition des autres vitrines.**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke
- Concertation de la Ville de Bruxelles