

Monsieur Pierre Van den Eynde
Avenue Cardinal Micara, 74
1160 BRUXELLES

Réf.D.U. : 04/PFU/283059
Réf. D.M.S. : PP 2043-0589/01/2008-503PR
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1520/s.484
Annexes : /

Bruxelles, le

ENVOI RECOMMANDÉ

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Tabora, 7-9. Rénovation de deux immeubles mixtes comprenant deux rez-de-chaussée commerciaux et 3 appartements traversants aux étages.
Permis unique – Demande de Complément d'information de la CRMS
(Dossier traité par S. De Bruycker à la D.U. / P. Piereuse à la D.M.S.)

En son courrier du 23 août 2010, réceptionné le 26 août, la Direction de l'Urbanisme a, dans le cadre de votre demande de permis unique, adressé à la Commission royale des Monuments et des Sites une demande d'avis conforme sur le dossier relatif à l'objet susmentionné.

La demande concerne deux immeubles mitoyens dont l'un – le n°7 – remonte au XVII^e siècle et est classé comme ensemble ainsi que le n°5 de la même rue pour ses façade, toiture, structures portantes, charpente et caves. Le n°9 est quant à lui un immeuble éclectique daté de 1892 et figure à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles. Les deux immeubles sont situés dans la zone de protection des maisons classées entourant l'église Saint-Nicolas ainsi que dans celle de l'hôtel de Ville, classé comme monument. Ils sont également localisés dans la zone tampon entourant la Grand Place dans le cadre de son inscription sur la liste du Patrimoine mondiale de l'Unesco.

La demande porte sur la rénovation des deux immeubles tant au niveau des façades que des intérieures pour l'aménagement de deux nouvelles surfaces commerciales au rez-de-chaussée et de 3 logements traversants aux étages.

Pour mémoire, la Commission a déjà examiné une première mouture de ce projet en sa séance du 06/05/2010 sur laquelle elle avait émis un avis de principe favorable sous plusieurs réserves.

Après examen du dossier en sa séance du 8 septembre 2010, **la Commission continue d'être favorable aux principes des interventions prévues. Elle n'a toutefois pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier en raison de plusieurs imprécisions de ce dernier.** En vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) et afin de pouvoir lui permettre d'émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause, la Commission vous adresse donc, par la présente lettre recommandée, une **demande de complément d'information** portant sur les points précisés ci-dessous. Elle émet également quelques recommandations sur la composition de la façade partiellement recomposée du n°7.

I. COMPLEMENT D'INFORMATION

1. Cahier des charges

La mention « les plans de détails sont des plans de principe, des plans d'exécution réalisés par l'entrepreneur devront être soumis à l'accord de l'architecte avant toute commande et mise en œuvre » figurant à plusieurs postes du cahier des charges (dont le 01.04.001.003, le 01.04.001.004, le 01.04.001.005, le 01.04.002.005, le 01.04.002.006) n'est pas acceptable. Le permis – et les subsides – octroyés pour les travaux prévus à un bien classé le sont sur base des plans qui sont joints au dossier de demande de permis unique et qui font foi. Il n'est donc pas acceptable de soumettre des plans de principe à ce stade de la procédure mais bien les plans définitifs à mettre en œuvre. La réalisation de ces plans doit être confiée à un architecte expérimenté et non à l'entrepreneur.

La Commission demande que les plans définitifs soient fournis dans le complément d'information.

2. Restauration des châssis

Concernant la restauration des châssis des étages 1, 2 et 3, seul figure au dossier le petit descriptif fourni au poste 01.07.002 du cahier des charges selon lequel les travaux prévus comprennent « le décapage de l'ensemble des couches de peinture, le remplacement des pièces altérées par des pièces de même profil et de même essence, le ponçage des ensembles prêts à être peints », « le resserrage extérieur des châssis et tout détail nécessaire à un travail dans les règles de l'art ».

Or, aucun descriptif de l'état des châssis n'est joint au dossier ni de diagnostic des pathologies dont ils souffrent pas plus qu'une évaluation précise des interventions à effectuer sur chacun d'entre eux.

La Commission souligne ici aussi qu'à ce stade de la procédure, le degré de précision du dossier doit être plus poussé et qu'un bordereau des châssis reprenant une photo de chaque châssis, localisé sur plan, et toutes les interventions prévues pour chacun d'entre eux doit être fourni.

La Commission demande que le bordereau des châssis soit inclus dans le complément d'information. Il en va de même des quincailleries des châssis qui doivent être dûment documentées.

3. Restauration de la toiture et de la lucarne

Le poste 01.10.003 prévoit la restauration du versant avant de la toiture du n°7. Or, ici encore, aucun diagnostic de l'état de la toiture n'est fourni ni aucune information quant à la nature de la couverture actuelle. On ne comprend pas non plus pourquoi seul le pan avant verra sa couverture renouvelée. Le choix de l'ardoise Cupa 5 n'est pas argumenté. **La Commission demande de fournir, dans le complément, toutes les informations indispensables concernant ce poste, à savoir la nature de la couverture de toiture d'origine, la nature et l'état de la toiture actuelle (pans avant et arrière), la motivation de l'intervention, etc. Il en va de même pour la lucarne pour laquelle des travaux de restauration sont également prévus (rénovation des joues et de la toiture).**

4. Typologie des deux châssis de l'entresol reconstitué du n°7

Au poste 01.04.002.005, les nouveaux châssis à placer à la façade reconstituée pour l'entresol du n°7 sont décrits comme étant oscillo-battants, à crémone à pompe en laiton similaire à celles existantes aux étages (lesquelles ne sont pas documentées). Il est également mentionné que les profils des châssis seront similaires à ceux des châssis des étages mais aucun plan de détail n'est fourni. Il est, par ailleurs, question de les équiper d'un double vitrage. Ici aussi figure la mention selon laquelle « des plans d'exécution réalisés par l'entrepreneur devront être soumis à l'accord de l'architecte avant toute commande et mise en œuvre » (cf. remarque ci-dessus).

La Commission ne souscrit pas au système oscillo-battants ni au double vitrage pour ces deux châssis car ce type d'ouverture constitue un hiatus pour la façade et ne correspond pas à sa typologie. En l'absence de calculs prouvant le contraire (calcul du K de la façade et du U des vitrages), le double vitrage n'est pas davantage indiqué en raison des problèmes de condensation qu'ils risquent d'occasionner ainsi que des reflets, préjudiciables visuellement.

La Commission demande, par conséquent, que les nouveaux châssis en chêne prévus pour l'entresol adoptent la même typologie que les châssis anciens présents aux étages : système à deux ouvrants et imposte fixe à « vrais » petits bois (et non à petits bois collés) et équipés d'un simple vitrage feuilleté. Les profils seront identiques, comme proposé par le demandeur. Les plans détaillés de ces nouveaux châssis devront être joints au complément d'information.

5. Enduit

Des réparations de l'enduit sont prévues. Des tests de composition de l'enduit et du mortier existant sont en cours en laboratoire. Le cahier des charges précise que sur base des résultats, la composition des enduits pourrait être modifiée avant réalisation des travaux pour assurer une bonne compatibilité avec les matériaux existants. **La Commission ne comprend pas cette close et demande des éclaircissements à son propos.**

6. Intérêt de la cage d'escalier du n°9 (non classé)

Le projet prévoit la démolition de la cage d'escalier du n°9 (non classé) en vue de la remplacer par une cage d'escalier très similaire, accompagnée d'un ascenseur. **La Commission souhaiterait être renseignée, dans le complément d'information, sur cette cage d'escalier** afin d'évaluer son intérêt et l'opportunité ou non de sa démolition (photos, datation, état de conservation). Elle aimerait également être informée de la motivation de la démolition (vu la grande similitude entre l'escalier existant et projeté).

II. RECOMMANDATIONS SUR LA COMPOSITION DES FACADES

1. Façade classée du n°7

De manière générale, la Commission estime qu'il conviendrait de renforcer autant que possible la verticalité de la façade car il s'agit d'une caractéristique importante de sa typologie d'origine (cf. étude historique, figure 1 : état avant la transformation de Janlet). Dans ce sens, **la Commission demande de supprimer le bandeau en pierre prévu entre les baies de l'entresol et celles du 1^{er} étage afin de retrouver des pilastres ininterrompus entre ces deux niveaux et rétablir l'élan vertical de la façade.**

La Commission demande, par ailleurs, **d'examiner la possibilité de restituer des bossages à la base des pilastres prenant naissance au niveau de l'entresol** car il s'agit d'éléments caractéristiques de la façade initiale. Ces bossages sont-ils toujours présents à l'entresol du n°5, derrière l'habillage en bois actuel ? Dans l'affirmative, cette restitution serait pertinente.

2. Devanture de la façade non classée du n°9

La Commission observe que la composition de la nouvelle devanture commerciale du n°9 n'est pas très satisfaisante et pourrait être améliorée **en évitant de diviser le panneautage de l'allège en bois et en supprimant la division verticale de la baie d'imposte.** Elle demande d'intégrer ces modifications dans le projet de nouvelle devanture et de joindre le plan modifié au complément d'information.

Afin de permettre à la Commission d'émettre son avis endéans les délais légaux qui lui sont impartis, les compléments d'information demandés ci-dessus devront être examinés par elle au plus tard en sa séance du 17 novembre 2010. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande qu'ils lui soient communiqués en 5 exemplaires, au plus tard le 8 novembre et qu'1 exemplaire soit envoyé dans le même temps à la DMS (AATL –DMS : M. Philippe Piereuse, rue du Progrès, 80, boîte 1, 1035, Bruxelles). En l'absence des compléments d'information demandés dans les délais précisés, elle pourrait se voir dans l'impossibilité d'autoriser la demande.

Veillez agréer, Monsieur, 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. : M. P. Piereuse / A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker
- Concertation de la Ville de Bruxelles