

GROUPEMENT IMMOBILIER DE MONS
Monsieur Pierre-Maurice DUFRASNE
Rue des Chantiers, 60
6030 CHARLEROI

Réf. D.U. : 04/PFU/225027

Réf. D.M.S. : GCR/2043-0777/02/2008-137pr/06urb11

N/réf. : AVL/CC/BXL-2.400/s.492

Bruxelles, le

ENVOI RECOMMANDÉ

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue Boduognat, 8-12 / Square Marie-Louise, 58-61. Ancien institut chirurgical de Bruxelles. Clinique de l'Europe (Arch. H. Van Massenhove – 1892 et arch. Antoine Pompe – 1925). Construction de 33 appartements dans les bâtiments de l'ancienne polyclinique.
Demande de complément d'information de la CRMS

En son courrier du 8 décembre 2010, réceptionné le 13 décembre, 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 l'ancien institut chirurgical de Bruxelles dont la partie d'origine, côté square Marie-Louise, due à l'architecte Van Massenhove (1892-93), est située partiellement dans la zone de protection du site classé formé par les squares du quartier Nord-Est et dans celle de l'extension de la polyclinique, réalisée par Antoine Pompe en 1925, au n°12B de la rue Boduognat, classée comme monument par arrêté du 18/01/2007 (façades à rue et latérales, toiture et structures portantes intérieures d'origine). L'ensemble, qui occupe une seule et même parcelle, est en outre situé dans la zone tampon Unesco entourant l'hôtel Van Eetvelde dû à Victor Horta, classé comme monument et inscrit sur la liste du Patrimoine mondial.

La parcelle – il s'agit d'une surface de terrain de près de 1800 m² – est actuellement totalement construite.

La demande porte sur la réaffectation de l'ensemble, autrefois à usage hospitalier, en un complexe de 33 logements, excepté le rez-de-chaussée côté square, qui serait aménagé en polyclinique. Le projet induit la démolition de plusieurs bâtiments, notamment pour l'aménagement d'un parking souterrain de deux niveaux ainsi que le dégagement partiel de la parcelle afin d'y créer des jardins privés.

La Commission a déjà émis un avis de principe, en séance du 9 avril 2008, sur une première mouture du projet.

A l'examen du dossier de demande de permis unique, elle constate que certaines imprécisions concernant les interventions au bâtiment classé d'A. Pompe ne lui permettent pas d'émettre dès à présent son avis définitif sur cette partie du dossier. En vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) et afin de lui permettre de formuler son avis conforme en pleine connaissance de cause, la Commission a donc décidé de vous adresser, par la présente lettre recommandée, une **demande de complément d'information** portant sur les points précisés ci-dessous.

Pour répondre aux délais légaux, ces compléments d'information devront être examinés par elle au plus tard en sa séance du 2 mars 2011. 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 22 février 2011 et qu'1 exemplaire soit envoyé dans le même temps à la DMS (A.A.T.L. – D.M.S., Monsieur Guy Conde Reis, rue du Progrès, 80, boîte 1, 1035, Bruxelles). Elle souligne qu'en l'absence des compléments d'information demandés dans les délais précisés, elle se verra dans l'impossibilité d'autoriser la demande.

1. Stabilité

La Commission constate que la transformation de l'immeuble en logement s'accompagne de la suppression de plusieurs parois intérieures dont l'étude préliminaire au cahier des charges dit qu'elle ne mettra pas en péril les éléments classés. Toutefois, aucune étude de stabilité du bâtiment n'a été effectuée à ce jour et le sens des portées des dalles n'est pas précisé dans le dossier. A moins que la portée soit parallèle à la façade, la suppression d'au moins un mur intérieur semble poser problème : celui séparant en deux parties identiques la salle à rue du 3^e étage. Bien que ce dernier ne figure pas sur les plans reconstituant la situation as build de 1928 et que sur les plans d'origine (1925) il ne soit fait mention que d'une cloison amovible à cet endroit, la Commission souhaiterait être informée sur la manière dont les charges sont reprises à cet étage et, plus globalement, dans l'ensemble du bâtiment. En effet, les plans d'origine dessinés par A. Pompe en 1925 n'ont pas été mis en œuvre tels quels et une série d'inconnues subsiste sur ce qui a effectivement été construit. Dès lors, la Commission souhaite ne pas prendre de risque quant aux conséquences que pourrait avoir la suppression des cloisons prévue par le projet sur la stabilité du bâtiment.

Une étude de la structure et de la stabilité de la construction existante devra dès lors être fournie en complément d'information.

2. Châssis

Une grande partie des châssis d'origine en bois et acier a été remplacée par des éléments en PVC. Seuls quelques rares châssis (façades latérales) ont conservé leurs profils métalliques d'origine, ceux de la façade avant ayant déjà subi une rénovation qui a consisté à remplacer les ouvrants par des éléments également en acier mais de profils différents, plus récents.

L'étude préliminaire au cahier des charges énonce que « L'état actuel de ces châssis « rescapés » rend leur conservation inenvisageable tant par l'état critique des parties en bois et en acier que par les problèmes de condensation qu'ils engendreront dans leur nouvelle destination. »

Dans le bordereau des châssis, plusieurs éléments sont toutefois identifiés comme « d'origine à restaurer » : les n°31, 53, 55 (dormants en bois et ouvrants en acier), les n°50 et 51 (dormants en bois).

Quant au cahier spécial des charges, il précise au poste 01.07.20 que toutes les portes et fenêtres extérieures devraient être démontées mais que le maintien ou non des anciens éléments ou des parties d'éléments à restaurer devrait être préalablement déterminé par la CRMS. Les éléments existants à restaurer seraient de toute façon déposés, transportés en atelier et restaurés avant d'être replacés à leur emplacement d'origine. » Les seuls châssis à restaurer selon le CdC seraient les n°31, 53 et 55.

La Commission demande que l'aspect "châssis" soit absolument clarifié mais aussi corrigé là où il convient dans le dossier. ***Outre que l'essence du bois*** d'origine des cadres des châssis est le pin (et le pitch pin pour les rejets) et non le chêne comme proposé dans le CdC pour refaire les nouveaux cadres dormants à l'identique des anciens (poste 07.01.10), ***la CRMS demande***, à l'instar de la DMS ***que les très rares derniers châssis « hollandais » d'origine encore en place soient conservés et restaurés*** (quelques-uns sur les façades latérales mais aussi arrière). ***Les cadres ne seront pas démontés en raison de leur rôle structurel mais leur restauration devra se faire in situ.***

Concernant les nouveaux châssis à placer, la Commission constate que ***l'épaisseur du double-vitrage*** est trop importante (parfois 28 mm) et qu'elle ***devrait donc être revue à la baisse.***

La question du vitrage (certains martelés ?) ***doit encore être étudiée.*** Il convient de bien relever la situation existante, de tenter de définir la situation d'origine et, dans toute la mesure du possible, d'y rester fidèle lors de la reconstitution des nouveaux châssis. Ces précisions sont donc requises.

Enfin, le dossier devrait être précisé concernant les caisses à volets et les volets pour lesquels une restauration est prévue seulement pour ceux présents au 3^e étage. Ceux des autres baies seraient remplacés à l'identique des originaux. Ces éléments à remplacer ont-ils tous disparu ? Dans le cas contraire, ne sont-ils pas restaurables ? Des éclaircissements devraient être fournis sur ces éléments. Quoi qu'il en soit, **la Commission demande dans tous les cas de privilégier la restauration plutôt que le remplacement des caisses à volets et des volets là où c'est possible et de veiller à la remise en état des mécanismes de ceux-ci. Des précisions sont donc requises.**

Les interventions de restauration et de restitution des châssis et caisses à volets devront être étroitement supervisées par la DMS.

3. Stratigraphie et analyses en laboratoire

- Le poste « Peinture » a été oublié au cahier des charges. **La Commission estime de toute façon que l'étude des finitions qui a été réalisée est trop sommaire et que ses conclusions ne sont pas suffisamment fermes. Elle devrait impérativement être approfondie de manière à aboutir à des conclusions plus solides et probantes.** Il convient de préciser dans le dossier que la peinture de finition des châssis devra être à base d'huile naturelle et appliquée à la brosse. Idem pour les éléments métalliques. Les mastics de vitrage devront pouvoir être peints dans la couleur des châssis.

- Par ailleurs, les joints des maçonneries ont un profil particulier (biseautés horizontalement et à plat verticalement) qui doit être respecté. **Il est essentiel de vérifier si ces joints** (apparemment clairs à l'origine) **étaient colorés dans la masse.** Des analyses en laboratoire des mortiers d'origine devront être réalisées et servir de base à la reconstitution de ces joints. Le nouveau mortier devra être de composition identique à celui d'origine (ne doivent être évidés que les joints n'ayant plus d'adhérence et ce sur une profondeur maximum de 20 mm).

- **Les nouveaux crépis et béton apparents seront très difficiles à reconstituer. C'est pourquoi des analyses en laboratoire devront déterminer précisément leur composition d'origine.** Ces finitions seront reconstituées rigoureusement à l'identique après nettoyage des façades de manière à obtenir un aspect identique et de garantir une parfaite continuité. La technique de pose de l'enduit (« à la moulinette » ou « jeté » ?) devra être identifiée et reproduite le plus parfaitement possible.

- La Commission demande que, lors de la pose de l'échafaudage, on prévoit de vérifier dans quel matériau sont faits certains bandeaux (en béton?). Il est possible qu'il y ait des ajouts de quartz ou autre dans ces matériaux. Dans ce cas aussi, des analyses en laboratoire devront pouvoir être demandées.

Ces compléments d'étude pourront être effectués durant le chantier et ne doivent donc pas impérativement être joints au complément d'information à fournir pour le mois de mars au plus tard.

4. Nettoyage des façades

Etant donné qu'il existe de grandes similitudes de mise en œuvre entre ce bâtiment et le « Pré aux Agneaux » de l'architecte Van Deuren construit à Boitsfort à la même époque, l'expérience déjà acquise là en termes d'essais et échantillons pourrait être bénéfique à ce projet-ci. Les essais de nettoyage des briques et enduits prévus (CdC p.57) devront en particulier bénéficier de ceux déjà réalisés dans l'immeuble à appartements de Boitsfort. **Dans ce cadre, des essais de nettoyage aux tensio-actifs devraient pouvoir s'ajouter aux autres essais prévus.**

5. Composition des nouvelles façades latérales et nouvelles maçonneries

Les annexes latérales au bâtiment de Pompe sont des apports ultérieurs et il est prévu de les supprimer afin de retourner à la volumétrie d'origine. Ce faisant, il sera nécessaire de recomposer deux nouvelles façades latérales. Le plan modificatif d'A. Pompe de 1926 a été pris comme référence pour la façade de droite tandis que la façade de gauche serait déclinée sur base de la composition des étages.

La Commission s'interroge sur la raison pour laquelle deux reconstitutions différentes sont proposées pour ces deux façades latérales et elle demande que cette option d'intervention soit argumentée.

6. Muret délimitant le site, rue Boduognat, à gauche du bâtiment de Pompe

Le projet prévoit d'aménager un muret avec une haie basse pour séparer de la rue le futur jardin prévu à gauche du bâtiment de Pompe. **La Commission constate toutefois que cet aménagement ne sera pas à même d'assurer le caractère privatif du jardin et qu'un autre type de clôture devrait être étudié, qui isole davantage le jardin de l'espace public.**

Pour ce faire, la restitution d'un mur identique à celui d'origine (encore present à droite du bâtiment) pourrait être envisagée mais la Commission ne conseille cette option qu'à la condition expresse que sa mise en œuvre et ses matériaux soient strictement identiques à ceux des portions de mur d'origine encore en place.

Si cela ne peut être garanti, la Commission conseille d'aménager un dispositif dont le soubassement s'inscrive dans la continuité de celui du mur existant et du bâtiment de Pompe (même hauteur) et qu'il soit surmonté d'un aménagement de qualité présentant une hauteur plus importante que ce qui est actuellement prévu et qui soit suffisamment dense que pour protéger le jardin des vues depuis l'espace public (grille avec haie dense ; hauteur totale d'environ 1,20, par exemple).

Des plans représentant l'alternative retenue par le demandeur devront être joints au complément d'information.

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. Guy Conde Reis
- A.A.T.L. – D.U. : M. Sven De Bruycker
- Concertation de la Ville de Bruxelles