

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

V/réf. : demande de la DU n°09/PFU/383897
N/réf. : AVL/CC/XL-2.6/s.509
Annexe : 1 dossier + compléments d'information

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Rue Faider, 83. Hôtel Beekman (arch. A. Roosenboom). Restauration.
Permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par G. Conde Reis à la DMS / F. Remy à la DU)

En réponse à votre courrier du 5 août 2011, sous référence, réceptionné le 10 août 2011, et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 17 août 2011, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 19 octobre 2011, concernant l'objet susmentionné.

Les réserves émises par la CRMS sont les suivantes :

- ***conserver la façade avant dans son état actuel et donc ne pas inverser la fenêtre et la porte d'entrée pour revenir à l'état 1900. Adapter les options de restauration des finitions intérieures en conséquence ;***
- ***retirer du permis la nouvelle terrasse arrière, vu l'absence de projet définitif la concernant ;***
- ***mettre sur pied un comité d'accompagnement pour assister l'auteur de projet dans la restauration des finitions étant donné que les conclusions des études de l'IRPA ne sont, à ce stade d'avancement du dossier, pas encore connues et que ces études n'ont pas pu être communiquées à la CRMS dans le cadre de l'examen de la demande de permis unique ;***
- ***corriger le cahier des charges en fonction des remarques et réserves reprises dans le présent avis.***

Rétroactes et projet

La demande porte sur la restauration et la rénovation globales de l'hôtel Beekman dû à l'architecte A. Roosenboom, classé comme monument en totalité par arrêté du 07/12/1981, afin de pouvoir y rétablir un logement unifamilial.

L'hôtel Art nouveau a subi, au fil du temps, quelques transformations tandis qu'un certain nombre de pièces de vie s'est vu affecté à de nouvelles fonctions. Le principe du projet est de rendre à la plupart des pièces leur fonction d'origine ainsi que restituer certains dispositifs d'origine moyennant des adaptations. La Commission a émis un avis de principe sur cet avant-projet en séance du 09/09/2009, précisé par un courrier émis en séance du 06/01/2010. Elle a ensuite examiné la demande de permis unique définitive en août dernier et a demandé, à cette occasion, un complément d'information sur certaines options du projet.

Les principales questions soulevées par la demande de complément d'information portaient sur :

- la cohérence du projet par rapport à l'option globale visant le retour à la situation 1900 ;
- le parti de reconstruire « à l'identique » la terrasse arrière alors qu'elle n'est pas d'origine ;
- le maintien des châssis de la façade arrière au rez-de-chaussée ;
- la restitution de portes à trois vantaux entre la remise automobile et le hall ainsi que la cuisine induisant une nouvelle circulation au niveau du rez-de-chaussée peu valorisante pour le bien ;
- le traitement de la pièce 1.03 : fermeture de la baie pour permettre le passage du monte-plat ;
- la restauration des finitions intérieures ;
- l'adaptation ou la clarification de certains postes du cahier des charges

A l'examen du complément d'information fourni, la CRMS a émis un avis conforme favorable sur le projet conditionné par plusieurs réserves qui sont motivées et argumentées ci-dessous.

1. Modification de la façade avant / réutilisation de l'ancienne remise automobile

Dès la demande d'avis de principe, l'option de rétablir la façade avant dans son état 1900 a été avancée par le demandeur. Cette intervention lourde était justifiée par le souhait de rétablir toutes les pièces du rez-de-chaussée dans leur fonction d'origine et donc de réutiliser l'ancienne remise automobile comme garage et l'ancien vestibule d'entrée comme voie d'accès vers ce garage situé au centre du rez-de-chaussée. Le propriétaire avait décidé d'acheter une voiture électrique suffisamment petite pour être stationnée dans ce local et la CRMS avait souscrit à ce parti.

La réponse au complément d'information concernant l'ancienne remise automobile (triples portes restituées et nouvelle circulation peu valorisante au niveau du rez-de-chaussée, via le garage) apporte toutefois un nouvel éclairage sur les intentions du maître de l'ouvrage, à savoir qu'il n'est finalement plus question de réutiliser cette pièce comme garage mais bien comme une extension de la cuisine. La Commission ne s'oppose pas à cette modification étant donné la difficulté d'utiliser effectivement cette pièce comme garage.

Toutefois, de cette nouvelle information fondamentale et contradictoire par rapport au parti initial découle le fait que le rétablissement de la façade du rez-de-chaussée dans son état 1900 s'avère inutile et superflue et que le maintien de la façade actuelle, qui correspond à l'état 1908, peut tout à fait être envisagé sans remettre en cause le reste du projet (le fait de prendre l'état 1908 comme référence ne semble pas compromettre la restitution de l'ensemble des décors et des autres dispositifs des étages pour lesquels l'état 1900 et 1908 est vraisemblablement identique. On ne crée pas une situation hybride).

La Commission demande donc le maintien de la façade dans son état actuel. La restitution des finitions des locaux 0.01, 0.02, 0.03 et 0.04 devra dès lors être adaptée en fonction de l'état 1908. Le traitement des baies séparant le local 0.04 des locaux 0.02 et 0.06 devra, par ailleurs, être mieux étayé : l'auteur de projet propose actuellement la restitution de triples portes identiques à celle séparant les pièces 0.03 et 0.04 sur base du fait que les trois baies ont les mêmes dimensions. Il conviendrait de vérifier et de mieux étayer si possible cette option d'intervention, laquelle devra être examinée et tranchée par le comité d'accompagnement chargé du suivi de la restauration des finitions (cf. ci-dessous).

2. Nouvelle terrasse en façade arrière

Dans sa demande de complément d'information, la CRMS avait souligné que le maintien de la terrasse arrière, plus tardive, pouvait être acceptable mais que sa restitution à l'identique relevait d'une démarche incompatible avec le parti global du projet. Elle avait donc demandé qu'une alternative plus cohérente soit proposée. L'auteur de projet suggère une intervention plus contemporaine et légère, principe auquel la CRMS souscrit. Toutefois, aucune proposition concrète n'a été élaborée et donc aucun projet permettant d'évaluer l'adéquation de la nouvelle terrasse avec le bâtiment classé. ***La Commission ne peut, dans ces conditions, accepter que le permis soit délivré sur cet aspect du dossier et demande de le retirer pour qu'il puisse faire l'objet d'une demande de permis séparée, une fois qu'il sera abouti. Si la colonne en fonte existante n'est pas réutilisée, elle devra être conservée in situ (dans les caves, par exemple).***

La CRMS prend, par ailleurs, bonne note du fait que les châssis existants du rez-de-chaussée de la façade arrière seront maintenus en place. Elle rappelle qu'elle souscrit au principe de rétablir des châssis similaires à ceux des autres étages dans les baies du 1^{er} étage de la façade arrière (et donc de supprimer le grand châssis à guillotine) afin de rétablir celle-ci dans son état supposé d'origine.

3. Finitions intérieures

A la lecture du cahier des charges, la Commission constate que les intentions d'interventions concernant la restauration des finitions semblent correctes mais elle ne peut, à ce stade d'avancement du dossier, s'assurer de leur bien fondé ainsi que de leur ampleur étant donné que les études de l'IRPA n'ont pas pu lui être communiquées et que les conclusions de ces études ne sont pas encore connues.

La Commission demande donc que ces restaurations fassent l'objet d'un étroit suivi par un comité d'accompagnement qui sera au minimum composé de représentants de la CRMS, de la DMS et de l'auteur de projet et qui sera chargé d'approuver préalablement les interventions avant leur mise en œuvre.

A noter que les options d'intervention concernant le traitement des finitions de la pièce 1.03 apportées par le complément d'information sont approuvées par la CRMS.

4. Cahier des charges

La Commission demande que le cahier des charges soit complété ou corrigé sur les points suivants.

- Art. 04.04.14: l'application d'un hydrofuge sur les façades est à déconseiller.
- Art. 04.06.10: l'application d'un hydrofuge sur la dalle du balcon implique que cette couche soit régulièrement renouvelée. La CRMS demande qu'une alternative moins contraignante soit proposée pour le traitement de cette dalle.
- Art 07.04.61: le cahier des charges ne précise pas l'ampleur de l'intervention sur l'enduit : s'agit-il de la totalité de la façade ou seulement de certaines zones concerné/es par ce poste ? S'agit-il de réparation ou de reconstruction de l'enduit ? Cet aspect doit être précisé et les autres postes qui en découlent adaptés en conséquence (nettoyage de la façade avec tests préalables en cas de réparations partielles, application d'un badigeon plutôt que d'une peinture, etc.).
- Les articles relatifs à la restauration des finitions seront adaptés lors des réunions du comité d'accompagnement.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - A.A.T.L. – D.U. : Mme F. Remy
- A.A.T.L. – D.M.S. : M. G. Conde Reis
- Commission de concertation de la Commune d'Ixelles
- Mme Barbara Van der Wee, Place Jean Jacobs, 9 - 1000 BRUXELLES