

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Monsieur Fr. TIMMERMANS

Premier Attaché

Fonctionnaire délégué

A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme

C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1

1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFU/415077

D.M.S. : PB/2043-0439/03/2010-005PR

Bruxelles, le

N/réf. : GM/Bxl2.1365/s.526

Annexes : 1 dossier + compléments introduits par l'auteur de projet le 26/09/2012

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue Saint-Christophe, 43-45. Ancienne maison du directeur des établissements Absalon. Restauration et réaménagement en 6 logements.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par M. F. Stévenne à la D.U. / M. P. Bernard à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 01/10/2012 sous référence, reçue le 01/10/2012, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 03/10/2012, concernant l'objet susmentionné.

La Commission émet un avis conforme favorable sur le projet de réaménagement en 6 logements de la maison du directeur des anciens établissements Absalon sous les réserves suivantes :

- soumettre les résultats des essais du nettoyage de la façade avant à l'approbation préalable de la DMS ;
- restaurer les châssis à guillotine du rez-de-chaussée de la façade avant ;
- repeindre les châssis de la façade avant dans une couleur « bois » sur base d'essais de mise en couleur à approuver préalablement par la DMS ;
- poursuivre l'étude sur l'aspect de la nouvelle fermeture du passage cocher, de commun accord avec la DMS ;
- réaliser les nouveaux châssis de la façade arrière soit en acier, avec des profilés fins, soit en bois (essence de bois de première qualité et soumettre les détails des nouveaux châssis à l'approbation préalable de la DMS ;
- soumettre les détails de l'isolation de la toiture et de l'isolation de la façade arrière (raccords) à l'approbation préalable à la DMS ;
- détailler les travaux structurels nécessaires pour construire la nouvelle annexe en façade arrière ; inclure, dans le cahier des charges, un poste relatif aux sondages archéologiques à effectuer par la cellule Archéologie de la DMS ;
- soumettre pour approbation à la DMS les plans des techniques spéciales, liés à l'aménagement des logements ;
- réétudier le système de ventilation et réduire l'impact de ce système au strict minimum ;
- vérifier la nécessité de rendre RF l'ensemble des portes intérieures donnant sur le hall d'entrée ;
- intégrer les recommandations de l'étude matérielle et technique des décors deux salons du rez-de-chaussée dans le cahier des charges et traiter la 3^e pièce du rez-de-chaussée de manière cohérente par rapport à ces deux salons ;

La CRMS demande, en outre, à la DMS d'assurer un suivi rigoureux du chantier.

La demande porte sur la réaffectation de la maison du Directeur des anciens établissements Absalon en six logements. Il s'agit d'un hôtel de maître construit en 1891-1892 par l'architecte M. Mertens, qui est inscrit sur la liste de sauvegarde pour sa totalité depuis 1999. La maison, abandonnée depuis 1996, a été acquise en 2010 par les propriétaires actuels, qui souhaitent y aménager 6 logements. La Commission a déjà examiné plusieurs versions du projet pour avis de principe. Dans les recommandations qu'elle a formulées ces dernières années, elle a toujours veillé à un bon équilibre entre la faisabilité de la réaffectation sur le plan patrimonial et économique.

Le dossier actuel introduit comprend :

- Une note explicative ;
- Les plans du projet ;
- Une brève étude historique ;
- Le cahier des charges et les métrés ;
- Un état de référence ainsi qu'un reportage photographique exhaustif (élaboré par la DMS) ;
- Une étude matérielle et technique des décors des deux salons du rez-de-chaussée (commandée par la DMS) ;
- Quelques renseignements complémentaires au dossier, introduits par l'auteur de projet le 27/09/2012 (calcul valeurs K, motivation du choix d'implantation des cuisines, détails des portes RF au rez-de-chaussée).

Le projet correspond pour l'essentiel à celui examiné par la CRMS en sa séance du 14/10/2011 et sur lequel elle avait marqué son accord moyennant certaines remarques et questions. La présente mouture intègre des réponses à la plupart de ces questions (p.ex. pour ce qui concerne l'extension en toiture arrière, la suppression des terrasses à l'intérieur de certaines pièces, etc.) ou motive davantage certaines options (notamment pour ce qui concerne l'aménagement des cuisines dans la pièce centrale).

En outre, les auteurs de projets s'engagent à suivre les résultats de l'étude matérielle et technique, réalisée à l'initiative de la DMS, pour la restauration des deux salons du rez-de-chaussée, l'un en style Louis XV et l'autre en style néo-Renaissance.

La Commission constate que le dossier a continué à évoluer de manière positive. Des efforts considérables seront consentis par les demandeurs pour réaffecter la maison tout en respectant ses principales caractéristiques architecturales et en restaurant ses parties les plus significatives. La CRMS apprécie ces efforts et encourage le maître de l'ouvrage et son auteur de projet à mener ce projet à bien. Elle **marque son accord sur la présente demande sous certaines réserves qui sont précisées ci-après**. Considérant l'état inquiétant de la maison, elle espère que le permis unique sera délivré dans les meilleurs délais et que les travaux pourront être entamés prochainement.

Les réserves de la CRMS portent sur les aspects suivants :

Façades et toitures :

- Le parement de la façade avant sera nettoyé et rejointoyé ponctuellement.

Les techniques de nettoyage, adaptées aux différents matériaux de façade, doivent encore être précisées sur base d'essais préalables. Les résultats des tests seront soumis pour approbation préalable à la DMS. La composition exacte du mortier de rejointoiement doit également encore être précisée à la DMS.

- les châssis de la façade avant seront restaurés, hormis ceux du rez-de-chaussée (châssis à guillotine) que l'on propose de remplacer par des châssis oscillo-battants présentant un aspect similaires à ceux qui existent. **La Commission demande de restaurer ces châssis également plutôt que de les remplacer.** La note complémentaire de l'architecte datée du 12/06/2012 confirme d'ailleurs déjà cette piste, tout en précisant que ces châssis à guillotine seraient équipés d'un simple vitrage isolant, ce à quoi la CRMS souscrit. **Les détails de l'intégration des nouveaux vitrages dans les châssis existants doivent encore être soumis à la DMS.**

- pour ce qui concerne la **teinte des châssis de la façade avant**, les sondages stratigraphiques ont confirmés que ceux-ci présentaient à l'origine un aspect bois vernis. La CRMS demande de revenir à cet aspect au lieu de repeindre ces châssis dans une couleur grise, comme proposé dans le dossier. Vu les difficultés et le coût liés au décapage complet des châssis pour revenir à un état vernis, on pourrait procéder à **une remise en peinture dans une couleur « bois »**. Les auteurs de projet ont déjà souscrit à ce principe dans leur note complémentaire du 19/09/2012. **Des essais préalables de cette mise en peinture devront être présentés pour accord à la DMS.**

- Le cahier des charges doit être complété avec un **poste pour la restauration du garde-corps en fer forgé situé au-dessus de la loggia en bois** ;

- la grille existante qui ferme le passage cocher sera remplacée par une nouvelle grille en tôle perforé tout en conservant l'imposte en bois d'origine. La CRMS ne s'oppose pas au principe du remplacement de la grille actuelle qui présente un aspect peu adéquat. **Elle demande toutefois de poursuivre l'étude sur l'aspect de la nouvelle fermeture (matériau, teinte, etc.) de manière à s'intégrer davantage dans la façade.** On veillera aussi à ce que, lors de l'ouverture/fermeture, la nouvelle menuiserie soit la moins gênante possible (nuisances sonores) pour le logement situé au-dessus du passage cocher.

- La façade arrière sera isolée et équipée de nouveaux châssis. Seuls les châssis des salons du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage seront restaurés. La Commission, qui accepte ce remplacement, relève toutefois une contradiction dans le dossier pour ce qui concerne le matériau des nouveaux châssis : selon l'élévation projetée, il s'agirait de châssis en aluminium. Le cahier des charges et le métré indiquent, par contre, des menuiseries en acier. **La Commission plaide pour la mise en œuvre soit de châssis en acier avec des profilés fins et discrets, soit de châssis en bois présentant un aspect plus traditionnel et pour autant qu'il s'agisse d'une essence de bois durable et de qualité. Elle ne souscrit donc pas aux châssis en aluminium. Les détails d'exécution des nouveaux châssis doivent être soumis à l'approbation de la DMS.**

- La CRMS accepte la nouvelle proposition d'extension en toiture qui se limitera à la partie gauche de la façade et à l'ajout d'une terrasse. **Les détails de l'isolation de la toiture doivent cependant encore être présentés à la DMS avant le début des travaux** (veiller à la bonne ventilation de la toiture et de la charpente).

- les détails de l'isolation de la façade arrière, et notamment des raccords difficiles (angles, mitoyens, etc.) doivent également encore être précisés.

Aménagements et restaurations intérieurs

- La CRMS accepte l'aménagement en six logements tel que projeté car le projet est en général très respectueux de la distribution intérieure et des circulations originelles de l'hôtel de maître. Elle souscrit également à l'ajout d'une annexe d'un niveau dans la cour arrière. **Les interventions structurelles liées à cette construction doivent toutefois encore être détaillées auprès de la DMS.** Par ailleurs, considérant la situation de la parcelle à proximité de la première enceinte de Bruxelles, il convient de permettre à la DMS (cellule Archéologie) **d'examiner le sous-sol archéologique avant le début des travaux de terrassements.** A cette fin, une clause spécifique sera intégrée dans le cahier des charges.

- l'aménagement des cuisines dans les pièces centrales peut être accepté puisque ce parti semble le moins pénalisant pour la maison (utilisation des cheminées existantes pour intégrer les canalisations). **Les plans détaillés des différentes techniques spéciales indiquant clairement le passage des tuyauteries et câblages, doivent encore être présentés pour approbation préalable à la DMS.**

- La note « description énergétique » mentionne la mise en place d'un système de ventilation D. Il s'agit d'une ventilation à double flux qui nécessiterait l'installation d'un important gainage. **La CRMS ne peut souscrire à la mise en œuvre d'un tel système, notamment dans les belles pièces du rez-de-chaussée et des étages. Elle demande, dès lors, de réétudier la ventilation de manière à réduire son impact apparent au strict minimum. Les détails seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

- La CRMS souscrit aux interventions proposées pour répondre aux normes RF. Elle demande cependant de vérifier si toutes les mesures pour rendre RF les menuiseries du hall d'entrée sont

nécessaires. Il semble, en effet, que la première partie du hall pourrait être exclue du compartimentage car elle ne fait pas directement partie de la cage d'escalier. Si c'était le cas, les doubles portes des pièces situées de part et d'autre de l'entrée pourraient être conservées telles quelles. En tout état de cause, l'intervention sur les portes sera limitée au strict nécessaire. La décision définitive sur ce point sera prise de commun accord avec la DMS.

- Pour ce qui concerne la restauration des intérieurs, la Commission se réjouit de l'initiative prise par la DMS de commander une étude matérielle et technique des deux salons du rez-de-chaussée qui ont conservés en grande partie leurs décors et leur polychromie d'origine. Elle souscrit aux résultats de cette étude et aux recommandations qui y sont formulées pour la restauration de ces deux salons. Dans leur lettre du 19/09/2012, les auteurs de projet marquent également leur accord pour suivre les recommandations de l'étude. Etant donné que cette étude ait été finalisée après l'introduction de la demande de permis unique, ses résultats n'ont toutefois pas encore été intégrés dans le cahier des charges. **De manière générale, la CRMS demande, dès lors, de le compléter avec les conclusions de l'étude et de soumettre le document corrigé à l'approbation de la DMS.**

Les parquets conservés aux rez-de-chaussée devront être au maximum conservés et restaurés (voir description par locaux dans le cahier des charges) au lieu d'être remplacés (poste 9.4.2.2).

- Pour ce qui concerne les autres salons, situés aux étages, dont certains ont encore conservé – partiellement – leurs décoration et finitions d'origine mais qui ont déjà été davantage surpeints, on propose de réparer les moulures, lambris, etc. et de repeindre ces pièces avec une peinture adéquate dans des teintes claires sans décaper les couches plus anciennes. La CRMS accepte cette manière de travailler qui permettra de dégager éventuellement certains décors dans le futur. **Pour la troisième pièce du rez-de-chaussée (future chambre de musique), elle préconise toutefois un traitement qui soit cohérent avec celui des deux salons de manière à aboutir à un aspect cohérent pour l'ensemble de ces trois pièces en enfilade. Une proposition concrète en ce sens sera soumise à l'approbation préalable de la DMS.**

Pour conclure, la CRMS souscrit à la demande tout en demandant de répondre aux questions et remarques formulées ci-dessus. Elle demande à la DMS d'assurer un suivi strict et régulier du chantier pour vérifier si les travaux se déroulent dans les règles de l'art et pour avaliser les réponses qui doivent être introduites dans le cadre des réserves formulées par la CRMS.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Ph. Piéreuse, P. Bernard, S. Valcke, M. Muret, N. De Saeger