

VILLE DE BRUXELLES
Urbanisme – Plans et autorisations
A l'att.de Monsieur G. Michiels
Centre Administratif
Boulevard Anspach, 6
1000 BRUXELLES

V/Réf : 16G/13
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.2352 /s.540
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Grand Hospice, 4 / angle rue du Marronnier. Transformation de la maison et aménagement d'une terrasse.
Demande de permis d'urbanisme. Avis de la CRMS.
(Dossier traité par : Thiebaut Surin)

En réponse à votre lettre du 4 juillet sous référence, réceptionnée le 5 juillet, nous vous communiquons les **remarques et recommandations** émises par notre Assemblée, en séance du 17 juillet 2013, concernant le projet.

Celles-ci portent principalement sur :

- ***La lourdeur des interventions qui s'avèrent fort préjudiciables pour la valeur patrimoniale du bien : étant donné le maintien de l'affectation en logement unifamilial, la rénovation de l'immeuble pourrait se faire de manière plus légère ;***
- ***Les interventions prévues dans le cadre de l'amélioration thermique du bien : elles risquent d'engendrer à moyen ou long terme des problèmes de bonne conservation à l'immeuble et de lui porter préjudice sur le plan patrimonial. Il est par contre possible d'améliorer le confort thermique du bien en agissant plus simplement, à savoir en appliquant un enduit isolant sur l'extérieur des façade à rue (plutôt que d'isoler l'intérieur) et en installant un vitrage plus performant dans les châssis existants (plutôt que de remplacer toutes les menuiseries des étages). L'installation complexe d'un système de ventilation à double-flux devrait, de cette manière, pouvoir être évitée.***
- ***Le projet de terrasse : il devrait être revu de manière à répondre aux prescriptions urbanistiques en vigueur. Elle ne pourra en aucun cas être visible de la rue. Son expression devrait, par ailleurs, être plus neutre et sobre que ce qui est proposé.***

Contexte et demande

La demande concerne un immeuble d'angle néoclassique conçu par l'architecte H. L. F. Partoes en 1830 pour son propre compte et formant symétriquement avec le n°26 les angles extrêmes de l'esplanade précédant le Grand Hospice Pachéco, classé comme monument.

Outre le fait d'être inscrit à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles, il fait partie de l'ensemble néoclassique exceptionnel du quartier du Béguinage conçu par Partoes et est d'ailleurs situé dans la zone de protection de plusieurs biens classés, à savoir la placette de la rue du Grand Hospice et l'ensemble formé par les maisons situées aux n°5 à 13 de la rue du Béguinage, aux n°6 à 30 de la rue du Grand Hospice et aux n°1 à 7 et 2 à 8 de la rue de l'Infirmierie.

A noter également que l'immeuble, tout comme celui du n°26 affiche une composition identique à celle des angles des blocs classés formés par les n°6 à 14 et 16 à 22 de la rue du Grand Hospice.

La maison est en relativement bon état et a conservé la plupart de ses dispositifs et éléments décoratifs d'origine. Elle constitue, dans ce cadre, un témoignage précieux et tout à fait exceptionnel de l'architecture néoclassique de cette époque ainsi que du quartier du Béguinage.

La demande porte sur la transformation de l'immeuble comprenant les interventions suivantes :

- La démolition de l'annexe abritant l'escalier de service menant des caves au rez-de-chaussée afin d'augmenter la surface de la cour de 2 m² (elle est actuellement de 2,5 m²) ;
- L'aménagement du grenier en chambre ;
- La restauration du cimentage de la façade à rue afin de faire disparaître les faux joints en creux, la remise en teinte claire identique aux autres immeubles de la rue et la reconstitution du bandeau en stuc sous la corniche ;
- L'isolation de la façade avant par l'intérieur à partir du 1^{er} étage ;
- Le placement d'un isolant extérieur sur la façade arrière ;
- L'installation d'un système de ventilation double flux
- La suppression de cheminées ;
- La suppression de parois murales intérieures avec portes ;
- La restauration des châssis du rez-de-chaussée et le remplacement des châssis des étages par de nouveaux, en bois, imitant les profils et divisions des châssis anciens et dotés de double vitrage ;
- La restauration des volets et leur mise en peinture vert foncé ;
- La mise en peinture de la porte, des châssis et de la corniche en blanc ;
- La restauration des ferronneries et leur mise en peinture noire ;
- L'aménagement, sur le versant est de la toiture, d'une terrasse en acier galvanisé, entièrement démontable et prenant ponctuellement appui sur la charpente ;
- La construction d'un escalier extérieur en acier galvanisé menant du 3^e étage sous combles à la terrasse ;
- Le placement de panneaux solaires sur le versant ouest de la toiture.

Le rez-de-chaussée serait préservé afin de conserver un témoignage de l'état originel du bien, tel qu'il était il y a 200 ans.

Avis de la CRMS

La Commission se réjouit de la conservation de la maison en logement unifamilial car le maintien de cette occupation devrait permettre de limiter les transformations.

Elle comprend le souci de vouloir l'adapter aux habitudes de confort actuelles mais estime que cela pourrait se faire au prix d'interventions moins lourdes et moins pénalisantes pour le patrimoine que ce qui est actuellement prévu par le projet. Elle conseille dès lors au demandeur d'amender le projet selon les recommandations qui suivent et elle demande à la Ville d'être attentive à ces aspects au vu de l'intérêt patrimonial du bien.

1. Isolation et traitement de la façade

En remarque préalable, il convient d'observer que les interventions relatives à l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble ne semblent pas avoir fait l'objet d'un audit précis : aucun formulaire PEB ne figure en effet dans le dossier qui a été transmis à la CRMS.

Or les interventions prévues dans ce cadre sont assez conséquentes et préjudiciables à la fois pour le patrimoine et pour la bonne conservation du bâtiment.

- L'isolation de la façade par l'intérieur est fortement déconseillée car elle risque d'augmenter l'humidité et les chocs thermiques dans la façade, ce qui entraînerait à moyen ou long terme des pathologies et des problèmes de conservation aux maçonneries et à l'enduit de façade.

Vu que le projet prévoit d'intervenir au niveau du « cimentage » (enduit ?) de la façade afin d'en supprimer les joints en creux, il serait dès lors plus approprié de profiter de cette intervention pour

améliorer l'isolation de la façade par l'extérieur en renouvelant entièrement l'enduit à l'aide d'un enduit isolant de faible épaisseur et respectant la modénature de la façade.

- Afin de garantir un comportement homogène de la façade, il faut, par ailleurs, souligner, que les étages ne devraient pas subir un traitement différencié (isolés) du rez-de-chaussée (non isolé) mais que l'ensemble de l'enveloppe devrait connaître un traitement identique afin d'éviter notamment les ponts thermiques et des processus de vieillissement différenciés.

- Dans le même ordre d'idée, il semble peu sensé de vouloir conserver le rez-de-chaussée dans son état d'origine alors que les étages subiraient des interventions plus radicales et dénaturantes, notamment en ce qui concerne les châssis.

Pour plus de cohérence et afin de préserver au mieux cette maison exceptionnelle, la Commission encourage le demandeur à étendre l'effort qu'il consent pour la conservation du rez-de-chaussée à l'ensemble des étages. Une sensible amélioration des performances énergétique des châssis pourrait déjà être atteinte tout en maintenant les menuiseries existantes et en les dotant de vitrages plus performants (par ex. un simple vitrage isolant ou un double vitrage mince permettant de conserver les vrais petit bois) ainsi qu'en améliorant l'étanchéité.

En tout état de cause, l'approche relative à l'isolation de l'immeuble devrait faire l'objet d'un audit complet permettant de déterminer les priorités (efficacité des interventions, retour sur investissement, etc.) et de diminuer les risque de bonne conservation des façades (éviter les ponts thermiques, maintenir l'équilibre hygrothermique, etc.).

Enfin, l'isolation devrait être suffisamment modérée que pour pouvoir éviter l'installation d'un système de ventilation à double flux car un tel équipement nécessiterait de lourdes interventions et des installations encombrantes dans le bien qui seraient peu compatible avec sa qualité patrimoniale.

2. Transformations intérieures

Rien ne s'oppose à la suppression de la petite annexe abritant l'escalier de service et destinée à agrandir la cour.

Il n'en va pas de même de la démolition de murs intérieurs et de cheminées dont la suppression modifiera sensiblement les caractéristiques spatiales des pièces concernées et leur conférera dans certains cas des dimensions qui n'auraient plus rien à voir avec la typologie de la maison.

La Commission conseille donc, autant que possible de conserver les cheminées qui modulent les pièces de manière caractéristique et de ne pas créer de grand espace dégagés comme ce serait le cas pour la salle à manger / cuisine / séjour du 1^{er} étage. Elle encourage plutôt la conservation des murs d'origine en y agrandissant éventuellement les baies afin de conserver la partition spatiale originelle.

Les moulurations des plafonds, actuellement fort empâtées par de multiples couches de peinture, devront être restaurées avec le plus grand soin. Il est recommandé d'associer un conservateur/restaurateur à ces travaux.

3. Terrasse

La Commission n'est, a priori, pas opposée à l'aménagement d'une terrasse sur la toiture pour autant que l'intervention soit totalement invisible depuis l'espace public. Cet aspect doit être vérifié au préalable d'autant que cet angle de rue fonctionne en symétrie avec d'autres angles de l'ensemble du Béguinage et que ceux-ci doivent conserver le même aspect par souci de cohérence.

On peut, par ailleurs, s'interroger sur l'expression choisie pour la terrasse qui en augmenterait l'encombrement et qui est étrangère au vocabulaire architectural épuré de la maison. Il conviendrait d'éviter ce « geste architectural » et de favoriser un dispositif plus simple, neutre et moins volumineux. Des photomontages devraient permettre d'évaluer l'impact visuel de la terrasse depuis le domaine public et les principaux axes de vue.

Selon la fiche technique de la Ville de Bruxelles, la terrasses serait, par ailleurs, en dérogation par rapport à plusieurs prescriptions urbanistiques. Etant donné la haute valeur patrimoniale du quartier, la Commission insiste pour que les réglementations en vigueur soient au minimum scrupuleusement respectées.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme S. Valcke
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans