

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
M. Th. WAUTERS, Directeur f.f.
Direction des Monuments et des Sites –
A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2043-0439/03/2010- 005 PR
N/Réf. : GM :BXL2.1365/s.550
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne: BRUXELLES. Rue Saint-Christophe 43-45. Maison du Directeur des anciens Etablissements Absalon. Travaux modificatifs par rapport au permis unique délivré le 14/03/2013. Avis de la CRMS.

En réponse à votre demande du 04/02/2014, nous vous communiquons l'avis favorable sous réserve émis par notre Assemblée en sa séance du 19/02/2014 relatif au travaux sous rubrique.

Résumé de l'avis de la CRMS

Bien que la CRMS déplore que la DMS n'ait pas été informée, avant le début du chantier, des travaux modificatifs (partiellement) effectués à la Maison du Directeur des anciens Etablissements Absalon, elle peut souscrire à une grande partie de ces modifications. Elle émet, dès lors, un avis favorable sur les travaux modificatifs tout en demandant de revoir certains points qui ne constitueraient pas une amélioration par rapport au permis délivré. Elle demande notamment:

- de conserver le petit escalier qui descend dans le niveau semi-enterré des caves (depuis le hall d'entrée de la maison vers la pièce à rue);
- d'élaboration, en collaboration avec la DMS, les détails techniques pour rendre RF la porte à deux battants ouvrant sur le salon Renaissance au rez-de-chaussée, tout en privilégiant le maintien de cette porte ;
- de présenter pour approbation préalable à la DMS les détails techniques de la réalisation du nouveau passage au niveau de l'entresol (entre le logement de droite situé au-dessus du passage cochier et l'espace situé derrière le pallier) ;
- de documenter et de motiver la nécessité (éventuelle) de modifier la direction portante du plancher de certaines pièces du 2^e et 3^e étages ;
- de restituer, au 3^e étage, les têtes du mur qui a été démoli entre les pièces de gauche (côté rue) ;
- de ne pas ajouter une deuxième rangée de velux dans le versant avant de la toiture et d'étudier une solution pour améliorer l'éclairage naturel dans le logement du 4^e étage en intervenant au maximum sur le versant arrière de la toiture.

En outre, la CRMS demande au maître de l'ouvrage d'introduire une demande de permis unique modificatif en bonne et due forme, reprenant les modifications souhaitées tout en les adaptant en fonction du présent avis. Elle rappelle également les réserves qui accompagnaient son avis conforme sur la demande de permis unique (voir avis conforme du 03/10/2012). Sur les plans

fournis dans le cadre de la présente demande, les réponses adéquates à ces réserves n'ont pas été systématiquement indiquées. Ainsi, les châssis existants de la façade avant au rez-de-chaussée (châssis à guillotine) doivent être restaurés (au lieu de les remplacer par de nouveaux châssis oscillo-battant, tel qu'indiqué sur l'élévation de la façade avant). La CRMS avait par ailleurs préconisé le placement de châssis en bois ou en acier en façade arrière, au lieu des châssis en aluminium qui sont dessinés. Ces points doivent encore être corrigés.

Motivation de l'avis de la CRMS

Le chantier de restauration et de rénovation de la Maison du Directeur a débuté en août 2013, sans que la DMS en soit informée. A l'initiative du maître d'ouvrage, une visite du chantier avec la DMS a été organisée le 19 décembre 2013. A cette occasion, la DMS a constaté que l'essentiel des travaux de gros-œuvre avait déjà été effectués. La plupart de ces travaux touchent à la façade arrière. En outre, certains travaux n'ont pas été exécutés conformément au permis délivré. Parmi ceux-ci, certains ont été mis en œuvre suite à de nouvelles découvertes en cours de chantier et notamment d'attaques par la mûre sur le gros-œuvre. D'autres travaux résultent de modifications du projet décidées d'initiative par le maître d'ouvrage en cours de chantier. Enfin, le maître d'ouvrage a également présenté à la DMS certaines modifications qui n'ont pas encore été réalisées, mais qu'il souhaite mettre en œuvre.

La Commission déplore qu'une série de travaux modificatifs aient déjà été effectués sans consultation préalable de la DMS et la CRMS. Elle constate cependant qu'une bonne partie de ces travaux, déjà réalisés ou demandés par la présente occasion, ne met pas en cause la mise en valeur de la maison et constitueraient parfois une amélioration (notamment en ce qui concerne l'aménagement de certains logements). D'autres modifications prévues ne peuvent cependant pas être acceptées en raison de leur impact défavorable sur la maison protégée. Enfin, certains travaux doivent encore être documentés davantage.

La CRMS demande d'intégrer les réponses aux questions et remarques formulées dans le présent avis dans la demande de permis unique modificatif qui devra être introduite en bonne et due forme sur l'ensemble des modifications que le maître de l'ouvrage souhaite apporter au permis délivré.

De manière détaillée, la Commission se prononce comme suit sur les travaux modificatifs :

Travaux de gros-œuvre en façade arrière, aux niveaux des cave-hautes et du rez-de-chaussée

Des travaux de gros-œuvre imprévus ont été effectués en façade arrière : une grosse poutre en bois résineux était engravée dans le mur de la façade arrière, sur la largeur des deux travées en avancée de l'annexe. Cette poutre courrait sous le niveau de plancher du rez-de-chaussée et servait ainsi de contre-linteau aux baies du niveau de cave. Elle était fort endommagée par la mûre, avait perdu sa résistance mécanique et s'écrasait sous le poids du mur. En outre, les deux meneaux du châssis du rez-de-chaussée fléchissaient sous l'effet de la forte charge verticale. Ces poutrelles sont encore conservées sur le chantier et leur déformation peut encore être observée.

Dans le cadre de ce chantier, des travaux de gros-œuvre ont été effectués à cet endroit, ne correspondant pas au permis délivré : la poutre en bois engravée dans le mur a été remplacée par une poutre en métal. Les deux poutrelles métalliques qui servaient de meneaux ont été remplacées par deux piliers en béton. Le linteau en métal est aujourd'hui assis sur de robustes archelets en béton armé.

Etant donné que les travaux sont effectués et que de nouveaux travaux pourrait compromettre la stabilité de la façade, la Commission ne s'oppose pas à leur régularisation, bien qu'elle déplore de ne pas avoir été y associée, ainsi que la DMS, avant leur mise en œuvre.

Caves semi-enterrées

En vue de donner plus d'ampleur au hall central du logement, les murs de séparation des salle-de-bain, WC et buanderie ne sont pas disposés aux emplacements prévus aux plans du permis. Un mur non porteur entre deux chambres a été démolé. Le petit escalier permettant de descendre depuis le hall d'entrée vers la chambre à rue serait supprimé. La porte du hall serait condamnée mais maintenue.

La CRMS souscrit à ces modifications, excepté pour ce qui concerne le petit escalier vers la cave qu'elle demande de conserver : il s'agit, en effet, d'un élément caractéristique des anciennes « cuisines-caves ».

Rez-de-chaussée

La cuisine, initialement prévue dans la pièce centrale, serait déplacée vers la petite pièce côté cour. La porte d'accès à la pièce centrale n'est plus doublée d'une contre-cloison pour la rendre RF ½ H, mais redevient un accès. Le nouvel escalier d'accès depuis le passage cocher ainsi que l'escalier d'accès aux caves ont été également quelque peu modifiés.

La CRMS ne s'oppose pas à ces modifications. Elle rappelle, dans ce cadre, qu'elle avait elle-même recommandé d'installer la cuisine à l'endroit qui est aujourd'hui prévu. La réhabilitation de la porte d'accès à la pièce centrale participera également à une meilleure mise en valeur des lieux. Cela impliquera néanmoins que cette porte soit rendue RF ½ heure. **La CRMS demande, à ce sujet, de privilégier, de commun accord avec la DMS, une solution permettant de conserver les portes in situ. Les détails techniques seront préalablement soumis à l'approbation de la DMS.**

Entresol

Un local d'entretien commun était prévu sur la pièce entresolée donnant sur le premier palier. On souhaite maintenant aménager ce local en une salle de bain et un WC pour le petit logement situé à droite, au-dessus du passage cocher, qui deviendrait ainsi plus confortable.

En outre, la grande fenêtre d'origine donnant sur la pièce palière ne serait plus murée. Le gros-œuvre de ces aménagement a déjà été réalisé.

La CRMS ne s'oppose pas à ces travaux qui constituent des améliorations. Elle demande toutefois de fournir les détails techniques relatifs à la réalisation de ce nouveau passage, y compris des marches (situation as-built).

1^{er} étage

On prévoit l'ajout d'une terrasse pour l'appartement du 1^{er} étage. Cette terrasse serait construite en façade arrière dans le prolongement de celle du 2^e, déjà autorisée. Une fenêtre latérale, qui donne en vis-à-vis direct sur la fenêtre de l'appartement voisin (qui lui fait face à environ 5 m), a été condamnée.

La Commission accepte ces modifications.

2^e étage

La salle de bain de la chambre 1 serait réduite, afin de mieux dégager le volume de la pièce. Le WC prévu dans la pièce centrale côté rue ne serait pas maintenu, également pour mieux remettre le volume existant en valeur. La cuisine serait déplacée contre le mur de la cage d'escalier au lieu d'être installée au milieu de la pièce. A l'arrière, une fenêtre latérale en vis-à-vis avec le voisin (comme au 1^{er}) a été murée.

La Commission accepte ces modifications. Elle demande cependant de fournir des renseignements complémentaires sur les descentes d'eau et gaines techniques de la cuisine (impact sur les pièces inférieures ?). Elle s'interroge également sur le dessin des plancher : dans les deux premières pièces de gauche, les planchers porteraient dans l'autre sens: quelle est la raison de cette modification ? Est-elle nécessaire où s'agit-il, peut-être, d'une erreur de dessin ?

3^e étage (niveau inférieur du comble)

A l'arrière, une fenêtre latérale en vis-à-vis avec le voisin (comme aux autres étages) a déjà été murée. Deux nouvelles fenêtres ont été percées dans le mur côté terrasse et sont en attente de châssis. Ces nouvelles ouvertures sont pratiquées dans une annexe arrière ajoutée tardivement au bâtiment.

Dans l'appartement de gauche, un mur a été démoli entre les deux pièces avant. L'aménagement intérieur des appartement serait en outre, quelque peu revu (une chambre autrefois liée à l'appartement 5 passerait à l'appartement 6 ; les espaces sanitaires seraient réduits et les espaces de hall modifiés).

La CRMS accepte ces modifications qui ne portent pas atteinte à des parties de la maison relevant du patrimoine. Toutefois, la Commission déplore la disparition complète du mur qui séparait la 1^e et 2^e pièces à rue, côté gauche. Afin de rendre à ces deux pièces une certaine lisibilité de leurs volumétrie et modulation d'origine, la CRMS préconise de restituer les têtes de mur du mur abattu.

La Commission demande, en outre, de fournir des renseignements complémentaires sur les descentes d'eau et gaines techniques de la cuisine (impact sur les pièces inférieures ?). Elle s'interroge également sur les interventions sur les planchers : dans les deux premières pièces de gauche, les planchers porteraient dans l'autre sens : quelle est la raison de cette modification ? Est-elle nécessaire où s'agit-il, peut-être, d'une erreur de dessin ?

4^e étage (niveau supérieur du comble)

En ce qui concerne l'appartement situé à cet étage, on demande les modifications suivantes par rapport au permis délivré (travaux pas encore réalisés):

- l'inversion des locaux de jour et de nuit ;
- l'ajout de fenêtres dans le plan du toit ;
- la prolongation de la partie en coursive de la terrasse devant la fenêtre de droite de la chambre arrière, qui devient une porte-fenêtre
- le déplacement de l'exutoire de fumée.

La CRMS peut souscrire à ces modifications, à l'exception de l'ajout d'une rangée de 5 velux dans le versant avant de la toiture (au-dessus de la rangée de velux déjà autorisée). La CRMS n'est pas favorable à cette modification qui aurait un impact sur l'aspect du versant avant de la toiture et qui risque d'être assez visible depuis la rue.

La Commission estime que la façade et la toiture avant devraient, au maximum, préserver leur caractéristiques et typologie existantes. Dans ce cadre, elle demande de concentrer les modifications en façade et en toiture arrière. Le parti de concentrer les modifications en façade arrière a d'ailleurs guidé le projet. Dans cette optique, la Commission demande d'étudier une solution pour améliorer l'éclairage naturel du logement du 4^e étage en intervenant au maximum sur le versant arrière de la toiture.

Pour conclure, la CRMS demande au maître de l'ouvrage **d'introduire une demande de permis unique modificatif en bonne et due forme, reprenant les modifications souhaitées tout en les adaptant en fonction du présent avis.** Elle rappelle également les réserves qui accompagnaient son avis conforme sur la demande de permis unique (voir avis conforme du 03/10/2012). Sur les plans fournis dans le cadre de la présente demande, les réponses adéquates à ces réserves n'ont pas été systématiquement indiquées. Ainsi, les châssis existants de la façade avant au rez-de-chaussée (châssis à guillotine) doivent être restaurés (et non remplacés par des nouveaux châssis oscillo-battant, tel qu'indiqué sur l'élévation de la façade avant). La CRMS avait par ailleurs préconisé le placement de châssis en bois ou en acier en façade arrière, au lieu des châssis en aluminium qui sont dessinés. Ces points doivent encore être corrigés. **La Commission demande à la DMS de veiller à ce que les conditions du permis déjà délivré soient respectées** (tout en y intégrant les travaux modificatifs sur lesquels la CRMS a marqué son accord).

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à :

AATL – DMS : P. Bernard + copie par mail à TH. Wauters, P. Piéreuse, M. Vanhaelen, P. Bernard, L. Leirens, N. De Saeger.
AATL – DU : M. Fr. Timmermans