

S.P.R.B. – B.D.U.
Monsieur A. GOFFART, Directeur
Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B - 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 04/pfu/472643
Réf. D.M.S. : SV/2043-0521/01/2012-216PR
Réf. CRMS : AVL/KD/BXL-2.938/2.1193/2.2364/
2.2365/2.2366/2.2367/2.2368/2.2369/s.559
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rues de l'Ecuyer, 41-47 / des Dominicains, 16-28 – Anc. Ets Benézra et maisons voisines (arch. A. BLOMME, P. HAMESSE, A. DUJARDIN).

Restauration et rénovation, aménagement de logements et de commerces, intégration d'un nouveau volume en toiture des immeubles 41 et 45 rue de l'Ecuyer : plans modificatifs.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par Mme M.-Z. Van Haeperen à la D.U. / Mme S. Valcke à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 2 septembre 2014, sous référence, reçue le 5 septembre, nous vous communiquons l'avis de la CRMS, émis en séance du 1^{er} octobre 2014, concernant l'objet mentionné sous rubrique.

Les éléments protégés des bâtiments concernés sont les suivants :

41, rue de l'Ecuyer : inscription sur la liste de sauvegarde comme monument de la façade avant, des façades sur cour, du puits de lumière ainsi que de certaines parties de l'intérieur : rez-de-chaussée et entresol, escaliers en granito, totalité des éléments de décor d'origine tels que luminaires, ferronneries et peinture murale, ainsi que la structure d'origine des espaces situés aux étages de l'immeuble.

47- 47a rue de l'Ecuyer : classement comme monument de la façade à rue et de la toiture de l'immeuble.

Ce dossier a déjà fait l'objet d'un avis conforme défavorable de la CRMS émis en date du 02.10.2013, motivé par le fait qu'***une série d'interventions prévues sur des éléments protégés des bâtiments concernés n'étaient pas acceptables en matière de conservation et que les interventions en restauration envisagées sur ces éléments n'étaient pas dûment documentées.*** Les demandeurs ont ensuite introduit d'initiative une modification de leur demande portant uniquement sur les plans, coupes et façades.

La CRMS constate que le projet s'est amélioré du point de vue de la réaffectation des maisons anciennes de la rue des Dominicains, ce qui est très positif. Par contre, il n'a pas été modifié de manière significative pour ce qui concerne les transformations et le lotissement à outrance des immeubles de la rue de l'Ecuyer (en partie protégés) et il ne contient aucun complément ou précision relatifs au volet « restauration » qui était sommaire.

Par conséquent, la CRMS émet un avis conforme défavorable sur les interventions prévues aux éléments classés et inscrits sur la liste de sauvegarde ; elle émet un avis favorable sous réserve sur les autres parties du projet.

**La Commission a précisé ses avis de manière détaillée dans le corps du texte ci-dessous.
Elle les synthétise comme suit :**

AVIS NON CONFORME

Rue des Dominicains

Le projet a évolué positivement pour ces maisons dont les annexes principales ont été conservées et qui gardent un accès via l'intérieur de l'îlot indépendant d'un noyau de circulation centralisé.

Le projet pourrait toutefois être amélioré sur les points suivants :

- conserver 1 seul logement au n° 20 rue des Dominicains au lieu de 2 logements exigus.
- Restituer au n° 26-28 rue des Dominicains son annexe d'origine (aujourd'hui octroyée au 47-47a rue de l'Ecuyer) pour améliorer les conditions de logement (2 studios de 25 et 35 m²).
- Réduire le nombre et l'encombrement des gaines techniques.

Rue de l'Ecuyer

- La centralisation de la distribution verticale et l'aménagement de plusieurs appartements ou studios uniface par niveau a des conséquences négatives sur la qualité des logements et, surtout, sur la flexibilité des immeubles qui présentent un intérêt puisqu'ils sont partiellement protégés. En raison de ce parti distributif, ces immeubles perdraient complètement leur autonomie : dorénavant, leur avenir serait lié à celui des immeubles adjacents, ce qui complexifie leur gestion dans l'avenir.

- Les remarques relatives aux façades sont reprises ci-dessous dans l'avis conforme pour les n°s 47-47 bis ainsi que 41.

- Pour le n° 43-45, la CRMS demande de ne pas interrompre la faîte de toiture et de le prolonger de manière continue jusqu'au n° 41. Elle demande aussi de diminuer l'importance des ouvertures en toiture en les limitant à 4 ou 5, exclusivement dans la partie inférieure, et en les alignant sur les baies des étages inférieurs.

AVIS CONFORME

De manière générale, le dossier semble en être resté au stade de la demande de permis d'urbanisme. Il n'atteint pas le niveau de précision requis pour permettre la mise en œuvre des travaux proposés dans les règles de l'art, comme l'exige un projet de restauration.

Façade classée du n° 47-47a rue de l'Ecuyer

- La suppression de la distribution d'origine de l'immeuble détruit de fait la composition spatiale intérieure des pièces situées derrière le bow-window monumental et lui ôte toute sa cohérence au niveau de la composition de la façade. La CRMS demande de respecter le principe d'aménager un seul appartement traversant aux étages, en particulier derrière le grand bow-window, en cohérence avec la composition de la façade classée.

- La façade est dessinée à une échelle (1/100) qui ne permet pas le repérage précis des pathologies et des interventions préconisées. Le métré descriptif des travaux de restauration de cette façade a été globalisé avec celui de la façade du n° 41. Or les interventions doivent être identifiables, localisées et mesurables.

- Les restitutions des éléments d'origine de la façade classée ne sont pas détaillées (devanture et porte du rez-de-chaussée, détails des châssis du 1^{er} étage, détails de la lucarne avant, grille du balcon du 4^e étage).

- Le projet prévoit une isolation de la façade classée par l'intérieur n'est pas étudié. La CRMS déconseille ce parti pour les façades classées. Une étude détaillée des conséquences de cette proposition sur la bonne conservation des éléments classés dans le temps sera réalisée (évaluation des risques liés à l'augmentation des chocs thermiques). Si l'isolation intérieure était confirmée, le coefficient de résistance thermique des vitrages devrait rester inférieur à celui de la paroi de la façade avant.

Parties protégées du 41 rue de L'Ecuyer

- Le lotissement des niveaux en plusieurs appartements remet fondamentalement en cause le concept spatial qui découle directement de la structure protégée. La CRMS demande, à tout le moins, de créer des appartements de 90 m² dans la partie avant de l'immeuble, de manière à valoriser la structure protégée.
- La Commission s'oppose à la transformation du 5^e niveau et à l'ajout d'un 6^e niveau à la façade sauvegardée car ces ajouts modifieraient complètement la lecture de l'immeuble depuis l'espace public. Par ailleurs, la reprise des charges du niveau supplémentaire sur la structure sauvegardée n'est pas précisée.
- Les façades sauvegardées sont dessinées à une échelle (1/100) qui ne permet pas le repérage précis des pathologies et des interventions préconisées ; le métré descriptif des travaux de restauration de cette façade a été globalisé avec celui de la façade du n° 47 (idem remarque ci-dessus).
- Le projet de restauration doit être complété par une étude des bétons privilégiant systématiquement les restaurations sans destruction de matière (protections électro chimiques).
- Les châssis existants des façades protégées ne peuvent être renouvelés systématiquement. En cas de remplacement, ils doivent l'être à l'identique des profils existants.
- La restauration des espaces et décors intérieurs sauvegardés doit être documentée et faire l'objet de propositions précises. L'escalier en granito conduisant du rez-de-chaussée au 2^e étage doit aboutir dans un local utilisable, correctement dimensionné et éclairé.
- L'isolation par l'extérieur des façades protégées ne peut induire le redécoupage des baies et le déplacement des châssis dans les batées. Elle doit faire l'objet d'une étude particulière permettant d'atteindre des conditions de confort des logements correctes tout en veillant à ce que les châssis et vitrages présentent un coefficient de résistance thermique inférieur à celui des parois de façade.

Les plans modifiés concernent essentiellement le projet de rénovation (organisation et distribution des logements). ***Ils répondent partiellement à certaines demandes de la CRMS relatives aux parties protégées sans toutefois compléter le projet de restauration des éléments protégés qui demeure lacunaire (comme le mentionnait l'avis conforme) et dont certains principes, comme le remplacement systématique des châssis, ne sont pas acceptables.***

ANALYSE GLOBALE DU PROJET MODIFIÉ :

La distribution des logements à partir d'un noyau centralisé, localisé dans l'immeuble situé 43-45 rue de l'Ecuyer, a été partiellement revue.

Rue des Dominicains 16 à 26 (maisons non protégées mais situées dans le périmètre UNESCO)

Les logements de la rue des Dominicains seraient accessibles, pour certains, à partir des n° 18, 26 de cette rue, ce qui constitue une amélioration. ***Toutefois, contrairement à ce que la Commission de Concertation a demandé, l'entrée au n° 18 est aménagée en recul. La CRMS demande de respecter l'alignement.*** D'autres resteraient distribués à partir de la cour aménagée en intérieur d'îlot mais celle-ci serait désormais également accessible à partir de l'impasse qui donne 14 rue des Dominicains (en plus de l'entrée du 43 rue de l'Ecuyer). Cette nouvelle connexion de la cour permettrait, au moins, d'accéder à ces logements à partir de la rue dans laquelle ils sont situés.

Les annexes des maisons du XVII^e siècle (généralement construite dès l'origine) seraient en partie conservées (celles des n° 20 et 22) afin de distribuer par l'arrière les étages des n° 16, 20, 22, 24 dont les rez-de-chaussée seraient entièrement dévolus aux commerces. Ces aspects sont positifs pour les maisons de la rue des Dominicains. Toutefois, la CRMS réitère ses remarques sur les points suivants :

Certaines maisons sont toujours loties en plusieurs unités d'habitations insuffisantes au lieu d'être aménagées en maison unifamiliale étant donné leur faible superficie. La CRMS insiste pour que les nouveaux logements aménagés dans ces petites maisons soient « habitables ». Pour ce faire, ***elle demande de modifier les dispositifs suivants :***

- Le n° 20 rue des Dominicains serait occupé au 1^{er} étage par un studio (moins de 20 m²) et par l'accès à un duplex 1 chambre aménagé aux 2^e et 3^e étages alors que la totalité de la superficie des 3 niveaux représente à peine 60 m². ***Il serait dès lors préférable de prévoir un seul logement.***

- Le n° 26-28 rue des Dominicains est divisé en deux studios (un de 25 m² et un de 32 m², tous deux en duplex). Ici encore, il y aurait lieu de prévoir un seul logement. A noter également que l'annexe arrière de cette maison (qui permettrait un développement spatial plus correct) est partiellement occupée par les salles de bains et sanitaires des appartements de l'immeuble sis 47-47a rue de l'Ecuyer. Cette occupation des lieux gagnerait à être modifiée : ***l'annexe devrait être restituée à son ancien bâtiment avant, rue des Dominicains 26-28, afin d'en améliorer les conditions d'occupation.***

Le nombre et la ***dimension des gaines prévues dans ces petites maisons sont systématiquement exagérés*** (même s'il s'agit d'y accueillir de l'horeca). La CRMS suggère de réduire leur encombrement et demande qu'elles ne soient pas réalisées en matériaux durs (blocs de béton, maçonnerie lourde, voiles de béton, etc.) qui risquent de mettre à mal les maçonneries anciennes.

Les interventions PEB ne sont pas détaillées concernant ces maisons. La CRMS propose d'en ***isoler les façades arrière par l'extérieur et de ne pas isoler les façades avant (qui présentent un intérêt historique et comportent peu de maçonnerie pleine)***. On prendra garde à ce que le coefficient de résistance des vitrages reste inférieur à celui des murs de façade de manière à ne pas modifier le système hygrothermique caractéristique des constructions anciennes tout en améliorant leur confort.

Rue de l'Ecuyer 47-47a (façade à rue et toiture classées)

- Comme la Commission de Concertation, la CRMS avait demandé de ***respecter la distribution originelle : un seul appartement deux chambres (+/- 75 m²) et double face par niveau, ceci aux 4 étages que compte l'immeuble.*** Le projet modifié ne répond à cette demande qu'au 3^e niveau : le 2^e est divisé en deux appartements 1 chambre, tandis que les 4^e et 5^e niveaux ont été lotis en deux duplex uniface situés l'un en façade avant et l'autre en façade arrière. La CRMS réitère sa remarque : ***les appartements double face présentent une qualité de logement inégalee en centre-ville et doivent être prévus à tous les niveaux, en particulier derrière le grand bow-window monumental de la façade classée (voir ci-dessous).***

- ***L'immeuble perdrait son autonomie dans le projet*** : sa cage d'escalier (détruite et remplacée par un noyau de circulation rapporté en façade arrière) distribuera dorénavant l'immeuble haussmannien mitoyen (n° 43-45) dont la circulation verticale serait complètement supprimée. ***La CRMS est défavorable à ce principe. Elle estime que cette nécessaire dépendance constitue une perte de flexibilité et une dévalorisation de fait de l'immeuble partiellement classé. Par ailleurs, ce parti hypothèque complètement l'aménagement des pièces de vie qui se situeraient en façade avant, derrière le bow-window, et lui ferait perdre tout son sens alors qu'il constitue l'événement principal de la façade classée (voir ci-dessous).***

- ***Enfin, l'espace de l'annexe arrière, qui appartenait à l'origine aux n°s 26-28 de la rue des Dominicains, devrait être restitué à ces immeubles qui sont trop exigus.***

- Pour ce qui concerne la restauration des éléments classés : voir plus loin.

Rue de l'Ecuyer 43-45 (immeuble haussmannien, non protégé)

- Cet immeuble à 4 appartements disposés en U autour d'une cour intérieure, présente de belles qualités spatiales. Il serait parfaitement réutilisable tel quel moyennant une rénovation plus importante à l'arrière. ***Le projet prévoit cependant la destruction et la suppression de sa cage d'escalier de sorte que l'immeuble ne serait dorénavant plus accessible que via la distribution verticale de l'immeuble de Hamesse mitoyen (partiellement classé) et une cage d'ascenseur.*** Le projet prévoirait, en outre, la destruction systématique de tous les cloisonnements, des revêtements de sol et des décors (cheminées, plafonds moulurés) au profit du lotissement de chaque niveau en trois « appartements ». Un studio (35 m²) et un appartement 1 chambre (53 m²), situés en façade, seraient accessibles par la cage d'escalier de l'immeuble d'à côté (47-47a rue de l'Ecuyer) ; tandis que le 3^e appartement (1 chambre, 48 m²) serait accessible par l'intérieur de l'îlot (ou par l'immeuble d'à côté, en traversant la chambre à coucher). Au 3^e étage, le plateau serait divisé en 2 appartements (un côté rue et un en intérieur d'îlot), tandis qu'aux 4^e et 5^e étages, le côté rue serait divisé en deux duplex.

La CRMS regrette la disparition de la cage d'escalier propre à l'immeuble qui perdra ainsi définitivement son autonomie pour être dorénavant rattaché obligatoirement à un immeuble dont la façade est classée. Elle réitère également sa remarque sur le confort de la vie au centre-ville.

- **Seul le pan avant de la toiture existante serait « conservé »** (en réalité reconstruit) : la toiture serait plate à l'arrière, ce qui permettrait de gagner davantage de superficie. **La CRMS n'y voit pas d'inconvénient mais elle ne peut approuver les nombreuses baies percées dans la partie de toiture « conservée »** (de larges baies dans le plan de la façade et 3 velux dans la partie supérieure). **Il convient de restreindre le nombre d'ouvertures et de les limiter à 4 ou 5 dans la partie inférieure, d'en réduire les dimensions et de les aligner sur les baies des étages inférieurs.**

- **L'élévation montre aussi une interruption brutale du faîte de toiture** au profit d'une immense gaine (?). On ne peut en comprendre la raison d'être (seule une kitchenette figure dans les étages inférieurs !). **Quoiqu'il en soit, le pan de toiture « conservé » doit être complètement reconstruit et le faîte de toiture doit être continu jusqu'au mitoyen de gauche** (ancien immeuble Benézra).

41 rue de l'Ecuyer (inscrit sur la liste de sauvegarde pour la façade avant, les structures et une partie des intérieurs)

- **La CRMS avait demandé que tous les appartements soient distribués à partir de l'immeuble, de manière autonome (et non à partir des immeubles voisins)**, ce qui nécessitait, ici encore, de réaliser de plus vastes appartements et de prévoir une nouvelle cage d'escalier permettant de distribuer la partie arrière de l'immeuble indépendamment de l'avant. **Les plans modificatifs n'apportent pas de réponse à cette demande.**

Une nouvelle cage d'escalier débouchant sur la cour intérieure et l'impasse de la Fidélité serait prévue à l'arrière. Toutefois elle ne servirait pas d'accès : il s'agirait d'une issue de secours pour les appartements arrière là où chaque niveau est divisé en 3 ou 4 appartements (1 studio de 31 m² + 1 appartement 2 ch de 56 m² donnant sur la rue de l'Ecuyer ; 1 studio de 34 m² et 1 appartement 2 ch de 75 m² donnant en intérieur d'îlot). Car c'est une nouvelle circulation verticale (escalier + ascenseur handicapés), rapportée à l'arrière du 43-45 rue de l'Ecuyer, qui permettrait de distribuer les appartements du bloc arrière via un jeu de passerelles se développant sur cour en intérieur d'îlot et desservant, du même coup, les appartements des maisons de la rue des Dominicains à partir du 1^{er} étage.

La CRMS regrette, en particulier, le découpage des vastes espaces qui se déploient entre la façade avant et la façade sur cour, autour du puits de lumière. Elle demande d'abandonner leur découpage (abandon des studios supplémentaires de 34 m²) **à partir du 3^e étage et sur toute la hauteur car ce lotissement remet fondamentalement en cause le concept spatial qui découle directement de la structure protégée** (voir ci-dessous : avis sur les éléments protégés).

- **Par ailleurs, la CRMS avait demandé de ne pas surhausser ce bâtiment qui se trouve déjà être le plus élevé de ce front bâti. Les plans modificatifs n'apportent pas de réponse à cette demande. La CRMS réitère donc sa demande de ne pas réaliser cette excroissance de volume en raison du fait que cette transformation altèrera le skyline de l'îlot depuis la place de la Monnaie et en raison de l'impact négatif de cet ajout sur la lecture de la façade protégée.**

- Enfin, la Commission formule une série de remarques sur les interventions prévues aux parties de l'immeuble inscrites sur la liste de sauvegarde : structure, escalier en granito, rez et entresol, etc. (voir avis conforme, ci-dessous).

AVIS CONFORME DE LA CRMS SUR LES PARTIES PROTEGEES

Le dossier semble en être resté au stade général de la demande de permis d'urbanisme. Il n'atteint pas le niveau de détail inhérent à un projet de restauration.

FAÇADE « HAMESSE » : RUE DE L'ECUYER 47

Remarques générales

- **La CRMS formule une remarque générale sur la perte de sens que le projet représente pour cette façade en raison des aménagements dévalorisants prévus dans les pièces situées juste à l'arrière.**

Le bow-window constitue une des principales caractéristiques de cette façade classée et correspond, en plan, à de vastes espaces de vie à l'échelle de ce dispositif monumental. **Or, la suppression de la distribution d'origine de l'immeuble et l'organisation d'une nouvelle distribution en lien avec l'ascenseur du 43-45 rue de l'Ecuyer détruit de fait la composition spatiale intérieure car elle oblige à créer des couloirs au détriment des pièces de vie avant qui sont réduites dans des proportions disharmonieuses.** Au 2^e étage par exemple, la hauteur sous plafond existante est de 3m et la profondeur de la pièce avant (séjour avec cuisine incorporée) serait de 4 m à peine, ce qui est totalement hors d'échelle. Conserver la distribution d'origine permettrait aussi de préserver les éléments les plus significatifs du décor intérieur, comme les cheminées, qui font précisément la qualité de ce type d'appartements. **A défaut de ne modifier la distribution existante, la CRMS insiste pour que l'on conserve à tout le moins leur échelle et leurs principales caractéristiques aux espaces situés derrière le grand bow-window de la façade classée de Hamesse, sous peine de lui faire perdre son sens et sa raison d'être.**

Ces arguments ne font que confirmer davantage encore la nécessité de prévoir un seul appartement par niveau, comme le demandaient la CRMS et la Commission de Concertation. **Par conséquent, la CRMS demande d'étendre le principe d'un seul appartement traversant aux 2^e et 3^e niveaux, en cohérence avec la façade classée.**

- Le projet prévoit la restitution du rez-de-chaussée de cet immeuble dont les plans sont conservés aux AAM et la restauration de la façade existante. **Si la CRMS encourage vivement ce parti général, elle ne peut que constater que le niveau de détail des documents introduits ne permettra pas une réalisation de ces travaux dans les règles de l'art.**

Remarques particulières

1. La façade est dessinée à une échelle (1/100) qui ne permet pas le repérage précis des pathologies et des interventions préconisées en fonction des différents matériaux repérés (certains n'ont pas été identifiés à ce stade : les consoles de support seraient en fonte et/ou en acier ?). Aussi, les quantités indiquées dans le métré ne reposent-elles sur aucune évaluation mesurable. Du reste, ce métré ne distingue pas les interventions prévues à la façade de Hamesse de celle de Blomme. **La CRMS demande que les interventions soient identifiables, mesurables et ventilées par immeuble protégé.**

2. Les restitutions prévues ne sont pas suffisamment détaillées

- **a) Le dessin du rez-de-chaussée (2/100) est donné seulement à titre indicatif. Il est intitulé « base documentaire pour la restitution de la vitrine commerciale », ce qui est insuffisant au stade de la restitution (détails 47/01 et 47/02).** Il se borne à reprendre les dessins d'archives de permis de bâtir sans fournir des plans d'exécution comprenant les données techniques indispensables à une mise en œuvre dans les règles de l'art (matériaux, aspect, mise en œuvre). Les éléments donnés à plus grande échelle (porte d'entrée) sont de simples zooms des dessins à petite échelle, n'apportant aucun niveau de détail supplémentaire.
- **b) Le dessin des châssis du 1^{er} étage (détails 47/03 et 47/04) ne reprend pas le dispositif d'origine :** il s'agissait de châssis à guillotine et non de châssis avec ouvrant battant. Le détail doit être corrigé.
- **c) Le dessin de la lucarne à restituer est donné seulement à titre indicatif.** Il est intitulé : « Base documentaire pour la restauration à l'identique de la lucarne ». Voir remarque a) ci-dessus : les plans d'exécution doivent être fournis.
- **d) Idem pour la grille du balcon du 4^e étage.**
- **e) Les châssis des 2^e et 3^e étages seraient conservés et restaurés mais le dossier de restauration ne contient pas de diagnostic des désordres ni de bordereau des châssis.** Ces documents sont à fournir.

Conclusion : toutes les restitutions doivent être précisées par des plans d'exécution, reprenant les caractéristiques des matériaux, la description de leurs mises en œuvre, leurs dimensions et leur aspect. Ces précisions permettront utilement de compléter le métré.

3. « Mode d'isolation extérieure des façades protégées »

*Ce dossier est lacunaire pour ce qui concerne cette façade dont on ne connaît pas les performances thermiques réelles et que l'on propose d'isoler par l'intérieur (nonobstant le titre général). Le dossier est principalement constitué de fiches de documentation provenant de firmes commerciales et se rapportant à l'ancien immeuble Benezra. Une intervention sommaire (8 lignes) est décrite p. 4: « L'isolation intérieure portera essentiellement sur les allèges de l'oriel et les acrotères de la toiture du R + 4, sachant qu'une isolation par l'extérieur de la façade avant est exclue, vu ses qualités architecturales. » **La CRMS, qui déconseille systématiquement l'isolation par l'intérieur des façades classées, demande une étude précise des conséquences de cette isolation éventuelle sur la bonne conservation dans le temps des éléments classés (évaluation des risques liés à l'augmentation des chocs thermiques). Elle demande également que le coefficient de résistance thermique des vitrages reste inférieur à celui de la paroi de la façade avant. Par conséquent, ces éléments doivent être documentés.***

41 RUE DE L'ECUYER : ANCIENS ETABLISSEMENTS BENEZRA

Remarques générales

- **Préservation du concept structurel : une des principales caractéristiques de cet immeuble est la configuration spatiale qui découle directement du concept structurel (inscrit comme tel sur la liste de sauvegarde)** permettant de vastes et beaux volumes, libres de tout point d'appui, qui se déploient entre la façade avant et la façade sur cour intérieure, autour d'un puits de lumière. La structure de l'immeuble est inscrite sur la liste de sauvegarde car elle permet précisément cette valorisation spatiale. Certes, ces espaces abritaient à l'origine des ateliers et des bureaux et la CRMS ne s'oppose pas à leur reconversion en logements. Mais elle demande que ces caractéristiques spatiales exceptionnelles soient préservées au maximum en renonçant aux studios (34 m²) qui altéreraient ces beaux espaces dans le projet (du moins du 3^e au 5^e étage car le second est amputé dans sa partie arrière par l'escalier en granito qui est protégé). **La CRMS plaide pour la création d'appartements de 90 m² dans la partie avant de l'immeuble, aux 3^e, 4^e et 5^e étages, de manière à valoriser la structure protégée en conservant l'intérêt spatial des lieux.**

- **Transformation et surhaussement de la façade principale sauvegardée.** Le projet prévoit que le 5^e niveau (façade classée), qui est édifié en recul, se verrait affublé d'un garde-corps et d'un auvent proéminent, sur plan oblique. **La CRMS n'autorise ni ce dispositif ni aucun autre auvent. Elle n'autorise pas davantage le surhaussement de l'immeuble déjà hors gabarit par un étage supplémentaire, coiffé d'une seconde casquette oblique, car cet ajout modifierait considérablement le skyline de l'îlot depuis la place de la Monnaie et depuis la rue Léopold — sans aucunement l'améliorer :** le dégagement de la rue Léopold amplifiera de manière importante la rupture d'échelle que l'on s'apprête à réaliser, en particulier depuis le théâtre de la Monnaie et ses abords. **Par conséquent, ce surhaussement aurait pour seul et unique objectif la création d'une plus-value immobilière (appartement panoramique) au détriment de la cohérence du bâti dans le centre historique. La CRMS estime qu'il n'a pas lieu d'être, surtout au vu de l'altération qu'il introduirait, depuis l'espace public, dans la perception de la façade que l'on a souhaité protéger. Elle s'y oppose fermement.**

- **Le projet a évolué sur certains points, ce qui est positif.** Ainsi, les châssis d'origine de la façade principale seraient conservés et restaurés. Les balcons à créer sur les façades sur cour intérieure seraient abandonnés. La structure originelle de la grande verrière serait quant à elle conservée.

Remarques particulières

1. Les façades sont dessinées à une échelle (1/100) qui ne permet pas le repérage précis des pathologies et des interventions préconisées. La note « mode d'isolation extérieure des façades protégées » indique,

cependant, à propos des façades protégées (p. 2) : « L'ossature en béton présente des dégâts importants, notamment des problèmes de carbonatation qui mettent en péril sa pérennité. Une vérification complète de celle-ci est indispensable car un premier examen visuel indique déjà la nécessité d'importants travaux de réparation de cette structure. » Ces dégâts ne sont malheureusement repérés nulle part sur les plans et, à ce stade du projet de restauration, il était évidemment nécessaire de procéder à une étude des bétons avec repérage des pathologies, diagnostic et propositions de restauration étant donné que les structures sont protégées.

En l'absence de ces précisions, les quantités indiquées dans le métré ne reposent sur aucune évaluation mesurable. Du reste, ce métré ne distingue pas les interventions prévues à la façade de Hamesse de celle de Blomme. **La CRMS demande que les interventions soient identifiables, précisées et ventilées par immeuble protégé.**

2. La même remarque relative aux bétons est valable pour toute la structure intérieure qui est protégée. Le projet de restauration sera complété par une étude des bétons comportant un inventaire des pathologies, leur localisation, un diagnostic et les modes d'intervention préconisés en restauration. **On privilégiera systématiquement les interventions sans destruction de matière (protections électro-chimiques).** Par ailleurs, la reprise des charges d'un éventuel niveau supplémentaire sur la structure n'est pas étudiée.

3. Les châssis existants en acier seraient conservés en façade principale. Leur restauration n'est toutefois pas documentée (bordereau des châssis). Par ailleurs, la CRMS demande également d'en conserver les verres. Les châssis du rez-de-chaussée, du 1^{er} et du 5^e étage, qui ne sont plus d'origine, devront être restitués à l'identique du modèle d'origine (contrairement à ce qui est proposé dans le dossier). Ces aspects du projet doivent encore être documentés : détails d'exécution à fournir, types de vitrages (de préférence un vitrage fixe sécurisé au rez et non de double vitrage).

Par contre, les châssis continueraient à être remplacés sur les façades protégées non vues depuis l'espace public. Ce parti n'est toutefois étayé par aucun inventaire des pathologies (bordereau des châssis) ou par aucune autre étude. **En l'absence de tels documents, la CRMS ne peut approuver le remplacement systématique des châssis métalliques dans les façades de la cour intérieure.** Elle signale que, s'il y a lieu in fine de remplacer ces châssis, ils devront l'être à l'identique des profils existants (ce qui n'est pas le cas dans la proposition actuelle). Par ailleurs, elle observe que les doubles portes fenêtres vers les balcons qui donnaient sur la cour intérieure du Benezra (supprimés) figurent toujours sur les plans modifiés. La CRMS demande de conserver les baies existantes. **Elle n'autorise aucune suppression d'allèges dans les façades sauvegardées.**

4. Le projet prévoit la restauration des espaces intérieurs et des décors d'origine protégés (énumérés dans l'arrêté de protection) qui subsisteraient au rez-de-chaussée et à l'entresol. La CRMS peut souscrire à ce principe. Toutefois, seuls l'escalier en granito montant du rez au 2^e étage et la peinture murale sont mentionnés. Qu'en est-il des autres éléments ? **S'agissant d'espaces sauvegardés, la CRMS demande de documenter précisément la partie « restauration » de ces deux niveaux et de détailler les méthodes d'intervention préconisées en fonction de diagnostics précis.**

Pour ce qui concerne la partie de **l'escalier circulaire sauvegardé menant du 1^{er} étage vers le 2^e,** la CRMS demande de lui conserver sa raison d'être ainsi qu'une certaine qualité spatiale — alors que le projet prévoit de le faire déboucher dans un local sans issue et exigü, dépourvu de fenêtre, donc inutilisable. **La CRMS demande d'agrandir le local du commerce CA1 d'une travée au 2^e étage, permettant de l'éclairer naturellement via le puits de lumière et via la cour intérieure,** ce qui autoriserait l'aménagement d'un bureau de direction de belle tenue pour le grand commerce se développant sur deux niveaux. Ce dispositif aurait également l'avantage de répondre aux exigences de la sécurité incendie (contrairement au projet).

5. Une isolation par l'extérieur des façades est prévue à l'aide d'un enduit placé sur isolant, induisant une surépaisseur de 5 à 6 cm. Pour ne pas modifier l'aspect des façades protégées, il serait prévu « d'avancer le seuil en pierre bleue et le châssis, ce qui implique de retailler les batées extérieures et la face intérieure du linteau (8) pour intégrer l'isolant (2 cm) prévu pour ces zones. Quant au seuil, il nécessite d'être retenu par une cornière en acier seulement lorsque la batée est d'une demi brique ». **La CRMS s'oppose**

fermement à la redécoupe des baies des façades protégées et aux interventions proposées. Elle préconise de renoncer à l'isolation par l'extérieur de la façade principale et propose, pour les autres façades sauvegardées, l'utilisation à l'extérieur d'un enduit mince isolant (de type Unilit, par exemple), afin de maîtriser au maximum les surépaisseurs sans déplacer les châssis dans les baies.

On veillera toujours à ce que les châssis et vitrages présentent un coefficient de résistance thermique inférieur à celui des parois de façade. On s'emploiera à réduire le plus possible les ponts thermiques à hauteur des baies et des linteaux à l'aide de détails spécifiques, à étudier.

Ce volet du projet fera l'objet d'une recherche particulière afin de garantir de bonnes conditions de confort aux occupants.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - S.P.R.B. – D.M.S. : Mme S. Valcke (+ par mail Mme M. Vanhaelen et M. J.-Fr. Loxhay) ;
- S.P.R.B. : – D.U. : Mme B. Annegarn ;
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'urbanisme et du patrimoine (par mail);
- M. Th. Van Ro, concertation (par mail).