

Service public régional de Bruxelles
Monsieur Th. WAUTERS
Directeur
Bruxelles Développement Urbain
Direction des Monuments et Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : CC/2264/0081/08/2014-456PR
15/pfu/554006

N/Réf. : AVL/KD/SBK-2.163/s.580

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : SCHAERBEEK. Rue du Noyer, 282 – Pavillons français.
Restauration d'une partie de l'enveloppe extérieure, des abords et du jardin.
Demande de permis unique - Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par Mme C. Criquillon – D.M.S. et Mme C. Leclercq – D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 4 décembre 2015, sous référence, reçue le 4 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 9 décembre 2015.

Synthèse de l'avis de la CRMS

La demande de permis unique concerne un important complexe d'appartements édifié entre 1931 et 1935 rue du Noyer, à Schaerbeek, selon des plans de l'architecte Marcel Peeters (voir historique en annexe).

Le dossier est très complet. En raison de la dimension du bien, des multiples questions à résoudre et de la nécessité de les aborder de manière globale, le projet a été conçu dans le cadre d'un futur plan de gestion patrimoniale qui ne fait pas partie de la présente demande et qui sera soumis ultérieurement à la CRMS.

La présente demande de permis unique porte sur une série de travaux précis qui concernent la restauration de l'enveloppe extérieure des bâtiments (immeuble à appartements, garages et annexes de la cour) ainsi que sur les abords des Pavillons Français et les jardins. Cette demande est dénommée « Projet 2012 » dans le dossier, tel que décrit sous l'article 0.2.4 du cahier spécial des charges.

L'avis émis par la CRMS est favorable sous réserve :

- de ne pas remplacer les fermetures existantes de balcons de la façade arrière en l'absence de précisions sur leur statut et, en l'attente, de ne pas en prévoir de nouvelles. La question de la fermeture des balcons pourra être étudié de manière plus globale et exhaustive dans le cadre du futur plan de gestion ;
- de corriger quelques erreurs matérielles du cahier spécial des charges (voir ci-dessous) ;
- de répondre à plusieurs questions précises relatives à l'aménagement des jardins, parmi lesquelles certaines modifications des niveaux de sol, l'aménagement d'une plaine de jeux au centre de la composition et le débouché du cheminement axial vers le bloc 3 ;

- en corollaire de la remarque précédente, de revoir le niveau du chemin d'accès projeté à hauteur de l'entrée III car sa modification semble compliquer la relation entrée / jardin à cet endroit : elle accuse l'importance du nouvel escalier d'accès projeté à cet endroit et ne permet plus de connexion de plain-pied entre le site et l'immeuble.

Les réponses à ces remarques seront soumises à l'accord préalable de la DMS.

Conformément à l'article 7, §1 de l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB), la CRMS recommande au fonctionnaire délégué **de solliciter une dérogation**. En effet, l'ensemble est classé et bien que le projet soit soucieux d'améliorer la performance énergétique globale du bâtiment, le respect strict de ces exigences porterait atteinte à ses qualités patrimoniales. La demande de dérogation est formulée dans la note explicative du projet.

1. ETENDUE DE LA PROTECTION

L'arrêté du Gouvernement du 19/04/2007 classe comme monument, en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique, certaines parties de l'immeuble à appartements à savoir :

- *Les façades, la toiture et les structures intérieures du bâtiment (Blocs 1 et 2)*
- *Les façades et la toiture des garages (Bloc 3)*
- *Le hall d'entrée, la cage d'escalier en ce compris l'ascenseur, le bureau du concierge et la salle d'attente au rez-de-chaussée ainsi que la salle de réunion de l'entresol du Bloc 1*
- *Les halls d'entrée et les cages d'escalier du Bloc 2*
- *Le jardin et le chemin d'accès*

A noter que les annexes (buanderies, cabine électrique) situées dans la cour arrière font partie intégrante des blocs 1 et 2. La question se pose de considérer si ces annexes (construites dès l'origine) sont à inclure ou non dans le classement. Cette question s'était posée déjà lors de la présentation des études préalables devant la DMS et la CRMS, le 06/09/2011 (voir pv n°506) et la CRMS avait encouragé l'hypothèse de considérer que ces annexes faisaient partie du classement. Le projet introduit prévoyant leur restauration dans les règles de l'art, la CRMS ne remet pas son point de vue en cause et elle propose à la DMS de considérer que l'étendue comprend ces annexes qui sont particulièrement significatives du fonctionnement collectif de ce type d'immeuble et de ce qui constituait, à l'époque, un nouveau mode de vie dans la capitale. Les feuilles 2.1.A3/1.2a à r du dossier de demande de permis unique montrent en détail l'hypothèse de travail qui a été retenue par l'auteur de projet concernant l'étendue du classement. Il serait utile que la DMS se réfère à ces feuilles pour spécifier définitivement cette étendue.

2. HISTORIQUE DU DOSSIER

La présente demande de permis unique a fait l'objet d'études préalables très conséquentes non seulement pour permettre d'élaborer le présent dossier mais également pour servir à l'élaboration d'un futur plan de gestion patrimoniale. L'essentiel des études préalables avait déjà fait l'objet d'une présentation devant la CRMS et la DMS en date du 06/09/2011 (cf. PV séance plénière CRMS du 07/09/2011).

3. LE PROJET

Le dossier comprend :

- Une note explicative et une note d'intention ;
- Plusieurs carnets de photos intérieures et extérieures de l'immeuble et de ses abords ;
- Une série d'études préliminaires : historique du bien, description de son état physique (analyse de l'évolution et des dégradations des façades, de l'évolution des portes et fenêtres extérieures, des vitrages des menuiseries extérieures, etc.), analyses historique, scientifique, technique et matérielle (stratigraphie, matériaux, performances énergétiques) ;
- Une note PEB détaillée, justifiant une demande de dérogation malgré l'amélioration des performances ;
- Une étude des bétons, de leurs pathologies et des remèdes à y apporter ;

- Des plans à grande échelle de la situation de référence (= situation projetée) et des plans de détail de chaque élément ;
- Un cahier spécial des charges ;
- Un métré récapitulatif des travaux proposés dans le cadre de la présente demande de PU ainsi que des tableaux thématiques récapitulatifs.

a. Description du projet

Les 3 blocs qui composent les Pavillons français sont identifiés comme suit dans le dossier :

- **Bloc 1** : soit l'aile construite en premier lieu (1930-31), située rue du Noyer et constituée de 11 étages, au-dessus de l'entresol, et présentant une décoration plus raffinée au niveau des espaces communs. Ce bloc comprend sa propre entrée (entrée 1) ;
- **Bloc 2** : il est composé des deux autres ailes, construit entre 1933 et 1934, présentant une décoration plus simple et constitué des deux autres parties de l'immeuble, de 14 et 11 étages, au-dessus de l'entresol, situés à l'arrière. Ce bloc comprend 2 entrées (entrées II et III) ;
- **Bloc 3** : construit en 1935 et constitué par la partie de l'immeuble abritant les garages avec terrasse en toiture, située en fond de parcelle.

Ils sont répartis en 3 copropriétés regroupées dans deux unités de gestion : « bloc 1 » et « blocs 2 et 3 ». Ils comptent 80 appartements dont 2 logements de concierges.

Le projet porte précisément sur :

- Les façades des bâtiments du bloc 1, 2 et 3 (incluant les annexes de la cour) ;
- Les toitures des bâtiments du bloc 1, 2 et 3 (incluant les annexes de la cour) ;
- Les éléments qui ferment les ouvertures des façades de ces bâtiments (châssis) ;
- Tous les abords sur terrain privé.

b. L'objectif du projet

Le projet vise à rétablir ces parties du bien dans la situation qui a été prise comme référence pour les 3 blocs et qui a été mise en évidence par les études préliminaires, qui est la situation d'origine (moyennant quelques petites adaptations : hauteur réglementaire des garde-corps, balcons fermés, etc.). Les teintes de finition originelles seront également rétablies (cf. résumé pp. 282-286 du cahier des charges). Cette situation de référence sera rétablie d'une part par la présente demande de permis unique et d'autre part, par le futur plan de gestion qui permettra de continuer les restaurations avec la même cohérence pour le futur. La demande de permis unique n'est donc qu'une première étape et se limite à la restauration, conformément à la situation de référence, des parties communes de l'enveloppe du bien ainsi qu'aux travaux demandés par certains propriétaires en ce qui concerne leurs parties privatives.

Les parties intérieures ne sont pas incluses dans la demande de permis unique. La restauration des parties intérieures communes (halls d'entrée, cage d'escalier, etc.) sera comprise dans le futur plan de gestion patrimoniale.

c. Principales interventions prévues sur l'enveloppe des bâtiments

Le cahier spécial des charges précise que les interventions de restauration sur les matériaux originels sont conservatoires : la matière patrimoniale en place sera conservée ou assainie.

- Parements en briques et pierre bleue de façade : peu de restaurations aux matériaux qui ont subi très peu de dégâts et réfections très localisées de joints.
- Granito vert-noir du soubassement : réfection des parties disparues côté rue du Noyer, injection d'un coulis minéral hydraulique pour fixer les parties qui sonnent creux sur l'ensemble, réparation des fissures, polissage pour enlever le vernis placé au niveau du bloc 1 et qui crée des dégâts ainsi que sur l'ensemble du soubassement pour raviver la profondeur de la teinte et lui rendre son aspect satiné.

- Enduit décoratif de type crépi sur l'ensemble des façades excepté façades arrière : il est présent sur les façades, au-dessus du soubassement en granito, sur les faces intérieures des garde-corps des balcons, sur les façades des acrotères orientées vers la toiture, sur les façades et corniches des annexes dans la cour ainsi que sur les façades, corniches et constructions en toiture du bloc 3 (garages). Il diffère entre le bloc 1 (teint dans la masse en rose) et les blocs 2 et 3 (de teinte grise) mais ces enduits ont reçu une même finition au moment de la construction du bloc 2 (badigeon unique rose).

On prévoit la dépose des réparations inappropriées qui ont été effectuées au fil du temps, principalement rue du Noyer et de refaire ces réparations à l'identique du crépi d'origine, le bouchage des fissures, l'enlèvement des parties non adhérentes et leur réfection à l'identique, l'enlèvement de la finition synthétique qui a été appliquée sur les façades et son remplacement par une peinture minérale respirante (siloxane) ainsi que le remplacement des finitions bitumeuses des acrotères des toitures du bloc 1 par un crépi à l'identique de l'original.

- Cimentage lisse recouvrant les parties en béton armé apparent : les surfaces en béton qui n'ont pas été enduites sont les plafonds des terrasses privatives en retrait des façades (absence de finition voulue). A d'autres endroits, cette absence est le résultat du non achèvement des travaux (cheminées de ventilations en toiture, espace résiduel derrière les descentes d'eau, etc.). Certaines réparations d'enduit ont été effectuées là où les armatures présentaient généralement des problèmes de corrosion. Certains acrotères ont été recouverts de vernis bitumeux ou d'une membrane de fibre de verre.

Le projet prévoit d'enduire les parties restées brutes de par le non achèvement des travaux (donc, pas les dessous des balcons), à l'exception des dessous de paliers des échelles de secours qui recevront un traitement conservatoire par anode sacrificielle. Les cimentages non peints seront nettoyés. Les parties peintes dans les parties communes seront décapées et repeintes. Les acrotères seront mis à nu et restaurés dans leur état de cimentage non peint (à l'exception des faces des acrotères qui chapeautent les façades avec enduit décoratif de type crépi, cf. ci-dessus). Par ailleurs, dans le passage cocher du bloc 2, ouvert à l'air libre, le plafond et les poutres sont en béton brut peint tandis que dans le passage cocher du bloc 1, les bétons sont enduits. Le projet prévoit de laisser la situation telle quelle pour le passage du bloc 2 (absence d'enduit) à l'instar du dessous des terrasses en retrait des façades qui reste peint.

- Isolation des toitures plates bitumeuses couvrant les logements : Afin d'améliorer le confort thermique des logements, le projet prévoit l'isolation des toitures plates de l'immeuble à l'aide d'une couche de mousse polyuréthane de 8 cm recouverte d'une membrane d'étanchéité en vue de limiter les chocs thermiques et les déperditions thermiques. Un lestage composé de calcaire concassé 16/32 est également prévu en vue d'améliorer le confort d'été et l'inertie de l'immeuble. De nouveaux solins et rives en zinc sont prévus sur l'ensemble des toitures bitumeuses.

- Eaux de pluies : Les descentes d'eau existantes, anciennement en zinc, sont actuellement en PVC. Seuls les dauphins et canalisations vers l'égout d'origine, en fonte, sont encore en place. Elle seront déposées. Les éléments en fonte seront restaurés et ceux en PVC seront remplacés par du zinc comme à l'origine.

- Restauration des balcons et terrasses : on a des balcons sous forme de coursives assez étroites, en porte-à-faux, en façade avant aux 1^{er}, 8^e, 11^e et 14^e étages. Les terrasses sont au contraire des éléments en retrait que l'on trouve en façade arrière de l'immeuble. Les terrasses du bloc 1 étaient initialement recouvertes de tomettes et celles du bloc 2 de granito mais cette situation a été modifiée à de nombreux endroits de par le fait, notamment, de la fermeture de certaines terrasses pour en faire des espaces intérieurs. Le projet vise à conserver et restaurer les matériaux originels toujours présents et pour les autres, de viser le retour à la situation d'origine.

Par ailleurs, bien que peu de balcons aient été fermés dès l'origine, le projet prévoit la possibilité de fermer tous les balcons par une ferronnerie (fenêtre métallique) correspondant aux modèles existants d'origine. Cette fenêtre permettrait à la fois une ouverture vers l'intérieur et vers l'extérieur (sit. originelle). Il y a 9 fermetures prévues dans le « Projet 2012 » (présente demande de permis unique), à savoir 8 remplacements de châssis non d'origine (dont 6 en PVC) et une fermeture d'un balcon qui n'a jamais été fermé. Les appartements concernés sont 2.1D, 2.6A, 2.6C, 2.6D, 2.7A, 2.11B, 2.11C, 2.11, 2.11D.

- **Ferronneries** incluant les garde-corps, les échelles de secours, les grilles de soupiraux, les châssis originels de fermeture de balcons, etc.

Les ferronneries sont pratiquement toutes d'origine et leurs finitions d'origine ont pu être identifiées. Certains éléments ont disparu tels que porte-drapeaux aux angles de la façade NNO de l'immeuble, celles présentes sur les murs du jardin, etc. Le projet prévoit la restauration des éléments toujours en place et la restitution des éléments disparus à l'identique de la situation d'origine ainsi que le rétablissement des finitions d'origine.

La modification de la hauteur des garde-corps existants constitue une intervention importante. Leur hauteur ne répond pas aux normes de sécurité actuelles (NBN B 03-004 de 2010) et de nombreuses baies en sont dépourvues, comme c'est généralement le cas pour des bâtiments de cette époque. S'agissant d'un bâtiment existant et privé, les normes ne sont d'application que dans le cas où l'on modifie les garde-corps et les baies, ou encore à la demande des propriétaires.

Plusieurs solutions de mises aux normes sont proposées (cf. point 6.A4 et 6.A5 du cahier des charges ainsi que les dessins thématiques 6.A3/24a, 24b, 24c) :

En façade avant (garde-corps métalliques). En effet, le projet propose une intervention généralisée en façade principale afin d'en préserver l'harmonie. Il s'agit d'une intervention qualifiée de définitive dans le dossier : c'est-à-dire que les propriétaires n'ont pas le choix et que l'ensemble de ces ferronneries va subir la même intervention. Dans ces cas, de nouvelles fixations sont prévues, en inox, en vue d'éradiquer les problèmes de rouille expansive (cf. dessins thématiques : 6A3/2). Le dossier prévoit des restaurations avec et sans démontage, en fonction de la hauteur de sécurité mais aussi en fonction du type de dégradations. La modification de la hauteur de ces garde-corps varie de 5 à 15 cm selon les étages de l'immeuble, à l'exception de 2 garde-corps de type G en façade O/SO où la modification est de 32 cm. Pour ces derniers, la CRMS préconise de réfléchir à une autre solution de surélévation (éventuellement inspirée de celle des coursives) et de la soumettre préalablement à l'accord de la DMS.

En façade arrière, la même question de sécurité se pose : les allèges de nombreuses baies ne répondent pas aux normes et sont dépourvues de garde-corps, d'autres sont pourvues de dispositifs qu'il n'est pas possible de surhausser (garde-corps en béton). Le cahier des charges envisage une série d'interventions qui seront proposées dans le futur plan de gestion comme des interventions facultatives et donc non obligatoires, à mettre en œuvre ou non selon le souhait de chaque propriétaire. Les solutions envisagées en fonction des différents cas de figure sont les suivantes :

- ajout d'un garde-corps amovible devant les parties ouvrantes des châssis de fenêtre (proposé pour l'ensemble des baies ne donnant pas sur un balcon, quelles que soient les façades concernées) ;

- ajout d'un garde-corps supplémentaire pour les balcons non susceptibles d'être fermés qui disposent d'une rambarde originelle en béton ;

- ajout d'une protection aux balcons susceptibles d'être fermés (voir ci-dessous), soit par l'ajout d'un garde-corps au-dessus de la rambarde originelle en béton si la fermeture n'est pas constituée d'un châssis de fenêtre, soit par l'ajout d'un garde-corps amovible devant les parties ouvrantes du châssis si le balcon est fermé par ce type d'élément ;

- pour les balcons fermés : remplacement du simple vitrage par du feuilleté ou feuilleté isolant, ouverture par l'intérieur, mécanisme de fermeture encastré (plutôt que posé).

- **Menuiseries** : Dès l'origine, les châssis de fenêtres et de porte en bois ont présenté une certaine diversité dans les matériaux, la composition (avec et sans petits croisillons), le type d'ouverture (ouvrant, tombant) et dans les vitrages utilisés.

Il y a également des variantes entre le bloc 1 et le bloc 2 :

- **bloc 1** : châssis de la façade avant entièrement en chêne et volets en résineux, en façade arrière, châssis des ensembles de portes et fenêtre des cuisines donnant sur les balcons entièrement en chêne mais portes des toilettes et des remises donnant sur ces balcons en résineux ;

- **bloc 2** : châssis des façades avant et arrière partiellement en chêne et en résineux, volets en résineux, en façade arrière, portes des toilettes et des remises donnant sur ces balcons entièrement en résineux ;

- **bloc 3** : les portes de garages du bloc 3 sont également en résineux.

En ce qui concerne les vitrages, on constate ici encore, une diversité de typologie dès l'origine : verre simple clair étiré dans tous les locaux de séjour, chambres de bonnes et caves, fixé par du mastic vitrier. Cette diversité est très peu observable en façade étant donné la configuration et la dimension des baies. Les locaux sanitaires et les remises sont quant à eux équipés de verre perlé, martelé, ou étiré (armé) également fixé au mastic vitrier. La cage d'escalier est, pour sa part, équipée de vitrages sous plomb doublés d'un verre de protection clair côté extérieur, fixé par des parclose en bois. Des variantes apparaissent toutefois dès l'origine, en raison de désidératas de certains propriétaires tels que des vitraux dans certains locaux d'habitation. Des volets ont, par ailleurs, équipé certaines menuiseries privatives. Il s'agit de volets roulants en bois résineux, parfois munis d'un système de projection faisant office de pare-soleil. Ces éléments ont toutefois évolué dans le temps et ont été par endroit modifiés. Les châssis présentent certaines pathologies qui relèvent moins de dégradations du bois que de problèmes de bon fonctionnement : fermeture/ouverture du châssis, étanchéité, dégradation du masticage, etc. Certains châssis et volets seront restaurés ou remplacés par des éléments refaits à l'identique des modèles d'origine mais cela concerne une petite partie d'entre eux (ceux pour lesquels les propriétaires ont d'ores et déjà fait la demande dans le cadre du présent permis). Le reste des restaurations/restitutions se fera au fil du temps, selon les prescriptions du plan de gestion.

Toutefois, le projet prévoit la remise en peinture globale extérieure de l'ensemble des châssis (qu'il s'agisse de châssis originels ou restitués et quel que soit leur matériau : PVC, alu, bois, etc.) suivant le résultat de l'étude stratigraphique (vernis, imitation chêne, peinture unie mastic et brun noir), et ce, afin de rendre au monument une cohérence visuelle globale dans le cadre de la présente campagne de restauration. Le type de peinture (et non pas la teinte) est laissé au choix de l'entrepreneur uniquement pour les menuiseries existantes non originelles. Le choix sera fonction du matériau en présence (bois, alu ou PVC). Pour le reste (menuiseries d'origine ou restitution), des peintures à l'huile ou des alkydes gras sont prescrits. L'ensemble des menuiseries fera, par ailleurs, l'objet d'un resserrage (joint entre menuiserie et gros œuvre).

Il est proposé d'apporter des améliorations facultatives aux châssis d'origine et de les appliquer d'office aux châssis restitués. Il s'agit des améliorations suivantes (cf. 7.A5) :

- Remplacement du vitrage simple originel (tout en respectant la texture) par un vitrage feuilleté (acoustique et sécuritaire), un vitrage feuilleté isolant (acoustique, sécuritaire et thermique) ou un double vitrage mince à haute performance thermique ;
- Ajout d'un joint d'étanchéité entre ouvrants et dormant ;
- Ajout d'un coupe-air sous les portes donnant sur les balcons.

Le cahier des charges permet également, pour les menuiseries métalliques (fermetures des balcons et portes d'entrées en métal), le remplacement des vitrages simples d'origine (étiré ou armé) par des vitrages feuilletés de 6 à 7 mm d'épaisseur (U : 5.5 à 5.8) ou des vitrage simple à performance (U : 3 à 3.5) de 6 à 7 mm d'épaisseur. Il est toujours prévu, pour ces vitrages performants, que la surface extérieure soit en verre étiré faiblement ondulé afin de respecter l'aspect des vitrages anciens. Enfin, concernant les portes de garage, les menuiseries d'origine ont pu être clairement identifiées. Le projet 2012 porte sur la restauration complète de 5 portes d'origine, la restauration simplifiée de l'une d'entre elles et sur la mise en peinture de 6 (?) portes en bois non originelles. Le plan de gestion prévoit aussi le remplacement des portes qui ont été modifiées par des portes à l'identique des modèles d'origine, avec système d'ouverture basculant comme à l'origine.

d. Principales interventions prévues au niveau des abords et du jardin

- Modification de la configuration des marches, murets et paliers devant l'entrée 3 : outre le fait qu'ils soient en mauvais état, ces aménagements ne sont pas d'origine car ils masquent une partie du socle en granito et des fenêtres de façade. A l'origine, il ne devait pas y avoir de marches vers le jardin, mais vers le trottoir. L'étude historique fait état d'un aménagement devant l'entrée 3 mais il n'a pu exister en raison de l'entrée cochère qui n'a pas pu être ajoutée par la suite. Le projet prévoit une nouvelle configuration compatible avec la façade originelle en granito et avec les fenêtres, s'harmonisant avec ces matériaux. La pente carrossable qui existe vers l'arrière est ainsi réduite à 7,5% (au lieu de 11,5%).

- Restitution et réaménagement du jardin, voirie, trottoir et parking :

Un re-profilage des niveaux existants des jardins et du chemin d'accès est prévu.

Bloc 1 : Le projet prévoit le rétablissement du jardin et des clôtures du bloc 1 conformément à la situation originelle. Le mur de clôture et pilastres à front du trottoir sera démolé afin de restituer la situation originelle. Il est prévu que toutes les plantations soient enlevées dans le même objectif.

Bloc 2 : Le projet prévoit un aménagement de jardin en face du bloc 2 (dont l'aménagement originel n'est pas connu) respectant deux axes principaux de composition et de passage :

- prolongation de l'axe de composition du jardin du bloc 1 jusqu'au parking situé à l'arrière, avec vue sur le bloc 3 (garages). Cet espace en dur devant le bloc 3 servirait de parking (comme aujourd'hui) et d'espace de communauté.

- Un passage latéral en face des entrées 2 et 3 vers le jardin.

La composition de ce jardin serait articulée sur le rythme des entrées de la façade, à l'aide notamment des lampadaires originaux à remettre en fonction. La partie centrale du jardin, entre les accès 1 et 2, accueillerait une aire de jeux pour enfants. Cette zone serait recouverte de granulats de caoutchouc avec liant de résine polyuréthane de deux teintes différentes, s'harmonisant avec la couleur des chemins et des gazons. Cette zone serait clôturée à l'aide de treillis à mailles 50 cm x 50 cm, de 120 cm de haut, et comporterait des portillons d'accès.

Bloc 3 : Il n'est pas prévu de réaménager la terrasse qui existait jadis sur les boxes de garage du bloc 3. L'asphalte recouvrant le chemin privatif et le parking arrière sera enlevé et une nouvelle couche d'asphalte sera reposée. Le trottoir le long de l'immeuble est réaménagé en platine de grès naturels (15 cm x 15 cm) de couleur gris-brun, conformément à ce qui est visible sur les anciennes photos. Les bordures en pierre bleue sont redressées et mises à niveau.

4. ANALYSE DE LA CRMS

a. Interventions sur l'enveloppe des bâtiments

La CRMS encourage vivement ce projet qui vise la bonne conservation de l'immeuble et qui repose sur des études préalables solides. Elle souscrit à l'ensemble des interventions proposées pour la restauration des parties communes de l'immeuble classé. Ces interventions sont motivées, localisées et quantifiées ; les mises en œuvres sont précisément documentées et décrites dans le cahier des charges.

La CRMS émet cependant les observations ou remarques suivantes :

- Les enduits : la présence du poste 2.51.92 « enduit lisse sur isolation thermique – extérieur » du cahier des charges ne semble pas justifié (aucune surface ne semble concernée par ce type de travaux). ***Cette intervention ne sera pas mise en œuvre dans le cadre du présent permis.***

- La fermeture des balcons : la CRMS s'interroge sur le poste 6.A4 du cahier des charges qui prévoit la possibilité de fermer les balcons des façades arrière et latérales par un châssis métallique

inspiré de celui des balcons fermés dès l'origine. La demande de PU porte, en réalité, sur une seule nouvelle demande et sur le remplacement de 8 fermetures existantes. Cependant, la possibilité de fermer les balcons n'est pas vraiment motivée et, en tout état de cause, la plus grande partie des balcons demeure ouverte. Le dossier ne précise pas non plus si les fermetures existantes ont été autorisées par permis. **En l'absence de précisions à ce sujet, la CRMS ne souhaite pas «régulariser» d'office ces dispositifs et engager une situation à laquelle il est nécessaire de réfléchir à l'échelle du bâtiment**, en fonction de critères (esthétiques, visuels, ...) et pas seulement à celle d'une demande ponctuelle

- Les garde-corps :

- La CRMS approuve le principe de modifier systématiquement la hauteur des garde-corps de la façade avant afin d'en préserver la cohérence. Cette mise aux normes n'est pas obligatoire, puisqu'il ne s'agit pas d'une nouvelle construction et que l'immeuble est une propriété privée, mais elle pourrait modifier de manière peu heureuse l'aspect de la façade arrière, laquelle, vu la hauteur de l'immeuble et sa position perpendiculaire à la rue, est visible de loin. Il apparaît toutefois, au vu des dessins de détails, que ces modifications seront très discrètes (il s'agit de simples barres métalliques). Au vu de l'aspect et des matériaux de la façade arrière (beaucoup moins uniforme que la façade avant enduite), ces variations seront finalement peu visibles.

- L'ajout de garde-corps devant les baies qui en sont dépourvues n'a encore été demandé par aucun propriétaire. Toutefois, il ne sera pas possible de s'opposer à ce type de demandes et le principe d'uniformiser les solutions via un futur plan de gestion est nécessaire. La question sera plutôt de décider (en fonction de l'impact visuel) pour certaines façades, s'il est envisageable dans le futur plan de gestion de laisser cette option à l'appréciation du propriétaire ou s'il faut éventuellement, en fonction de certains critères, envisager une solution plus globale.

- Concernant les mâts porte-drapeaux de la façade NNO qui ont disparu et qu'il est question de restituer, on lit au poste 6.A4 que ceux-ci ne seront plus en acier mais en aluminium. Au poste 6.60 du cahier de charges consacré à cette intervention, ce changement de matériau n'est toutefois pas mentionné. **Ce point sera clarifié.**

- Une étude du comportement thermique du bâtiment a été effectuée en vue d'en améliorer les performances. Il semble que les vérifications nécessaires aient été faites à cette occasion quant à la compatibilité du double vitrage mince proposé dans le cahier des charges pour les menuiseries en bois des façades avec le coefficient de résistance des murs. **Toutefois, les informations confirmant cet aspect devront être fournies et soumises à l'approbation préalable de la DMS.**

- Concernant le traitement des vitrages, la CRMS constate des divergences entre ce qui est annoncé au poste 7.A5 et aux postes 7. C3, C4, C5 : le poste 7.A5 prévoit du vitrage feuilleté, feuilleté isolant (U +/- 3) ou du double vitrage max 8 mm (U<1.5) tandis que les postes 7.C3 et suivants proposent du vitrage feuillé 6 à 7 mm (U=5.5 à 5.8), un vitrage simple performant 6 à 7 mm (U=3 à 3.5) ou du double vitrage mince 11 mm (U=1.8 à 2). Renseignements pris, il apparaît que ce sont les informations figurant au point 7.A5 qui sont les seules à prendre en considération. **Cette contradiction sera éliminée dans le cahier spécial des charges.**

A noter que l'intitulé du point 6.C du cahier des charges est erroné : il s'agit du poste « Vitrierie pour menuiseries extérieures en métal » (et non en bois).

b. Jardins et abords

Questions et remarques générales :

- Les propositions relatives aux plantations (pp. 274-277) devraient être revues et complétées, notamment en tenant compte des recommandations suivantes :

- les peupliers d'Italie d'origine seraient replantés à l'identique ou remplacés par du peuplier tremble fastigié. Or, les peupliers ont un système racinaire traçant et puissant, exigeant de l'espace. Par ailleurs, ils atteignent rapidement une très grande hauteur. Leur plantation en limites du jardin risque d'être source de désordres aux maçonneries, revêtements et fondations présentes dans l'environnement proche. Mais il existe de nombreux cultivars à port fastigié et la restauration de ce jardin est l'occasion de choisir une essence moins problématique comme du chêne (par exemple *Quercus robur* 'Fastigiata', *Quercus petraea* 'Eastcolumn'). Cet aspect du projet sera revu.
- Le cahier spécial des charges prévoit deux types de haies en fonction de leur hauteur et du fait qu'elles sont ou non doublées. L'essence n'est pas spécifiée, mais il est recommandé de replanter une haie de troène comme à l'origine et en raison de son rôle structurant (c'est une des essences des articles 29 et 30 : « *Ligustrum* »). Deux plants de troène originels sont d'ailleurs encore présents de part et d'autre de l'escalier menant du bloc 1 au bloc 2 et la CRMS souhaite leur conservation, dans la mesure du possible. Il était d'usage, pour les doubles haies, de planter des essences de types et de couleurs différentes, taillées à des hauteurs différentes. Ces particularités devront être précisées. Enfin, il est conseillé de prévoir un chemin tout le long des doubles haies pour permettre leur entretien aisé.

- Le profil existant des jardins et du chemin d'accès est modifié. Les conséquences de cette modification sur les limites de la parcelle (configuration des murs mitoyens, soutènements, ...), sur les accès (entrée III) et sur la relation chemin d'accès/jardin sont-ils parfaitement maîtrisés ?

En corollaire de ceci, des modifications sont prévues concernant le niveau de départ, la largeur et la longueur de certains escaliers. C'est particulièrement le cas du nouvel escalier d'accès à l'entrée n° III. La CRMS accepte le principe de recomposer cet accès car l'escalier existant obstrue certaines baies de fenêtres de l'immeuble de manière maladroite. Mais, à cet endroit, la modification du niveau du chemin qui est proposée (70 cm) accuse la dénivellation, donne une autre importance à l'escalier (et exclu tout accès de plain-pied à l'immeuble). Cette dénivellation empêche aussi l'aménagement de marches dans l'axe de l'entrée (comme dans la situation existante) en raison de leur encombrement. Elle empêche donc aussi la sortie directe de l'immeuble vers le jardin. Enfin, elle exige l'installation de garde-corps au sommet de l'escalier qui compliquent l'écriture de l'ensemble. L'étude mériterait d'être poursuivie sur ce point et vérifiée par des coupes en travers.

- Le mur mitoyen de gauche sera fort visible : est-il bien appareillé et d'une belle configuration ? ou bien serait-il préférable de prévoir des haies plus élevées de ce côté ?

- De nombreuses vasques sont prévues dans les jardins ainsi que des socles pour accueillir des plantations et des sculptures. Ces dispositifs semblent excessifs (ceux situés en bordure de l'espace public risquent d'être vandalisés) et méritent d'être précisés.

- Les modèles de bancs et de jardinières devraient être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Les réponses à ces questions seront à soumettre à l'approbation préalable de la DMS, de même que celles qui concernent les remarques particulières.

Questions et remarques particulières :

1^{er} jardin

Le rétablissement du jardin et des clôtures du bloc 1 conformément à la situation originelle est prévue. Celle-ci est visible sur des photographies d'archives, notamment une photo prise depuis l'intérieur des jardins vers la rue. La CRMS demande que cette situation de référence soit précisément respectée (une barre transversale et 3 appuis intermédiaires).

2^e jardin

- Ne serait-il pas judicieux d'accuser davantage (par une limite physique ou plantée ?) une répartition en 3 chambres de verdure correspondant aux 3 parties de la composition de l'immeuble principal ? Ceci augmenterait la profondeur de champ que la composition du jardin met en valeur.

- Il est prévu d'implanter une plaine de jeux pour enfants au milieu de la composition. L'aménagement d'un jardin pour enfants sur le toit des garages (comme à l'origine) n'est peut-être pas d'un usage aisé et nécessiterait des mesures de sécurité. Néanmoins, l'aménagement d'une aire de jeu au milieu du site - avec engins divers et revêtements de sol synthétiques colorés - est très peu adapté au statut de ce jardin urbain de façade, très structuré. De même, la clôture prévue (1,20 m de haut) en treillis plastifié lourd, piliers en acier galvanisé et portillon serait regrettable. **La CRMS demande de revoir cet aspect du projet et de soumettre une proposition plus cohérente à l'approbation préalable de la DMS.**

- La question a été évoquée par la CRMS d'isoler le jardin du parking situé à l'arrière de la parcelle et de supprimer l'escalier ainsi que l'ouverture visuelle prévue dans le projet en bout de perspective (bloc 3). A noter que cette question est également liée au re-profilage des niveaux (voir remarques générales).

Actuellement, le bloc 3 n'est pas visible depuis le jardin car il est masqué par une haie mélangée qui permet aussi de cacher le stationnement de quelques véhicules. Le projet ne propose pas de supprimer ces emplacements de parking qui existent de longue date et que la configuration des lieux permet — ce que la CRMS peut admettre. La haie prévue dans le projet (1,35 m) a une hauteur suffisante pour les soustraire à la vue depuis le jardin et il n'est sans doute pas sans intérêt d'organiser une vue profonde à travers l'enfilade des 3 jardins qui s'étagent vers un quatrième espace (en supprimant les emplacements de voitures situés au droit de l'ouverture et de l'escalier afin de dégager la vue). Dans le cas — très souhaitable — où l'aménagement des toitures du bloc 3 (terrasse, jardin) serait envisagé (futur plan de gestion), une telle articulation constituerait une bonne connexion de cet aménagement sur le jardin.

Mais la question du re-profilage complet des niveaux, de la succession des jardins et du chemin d'accès reste posée. Dans le cas où cette partie du projet serait revue, l'étagement des jardins et l'aboutissement de l'axe se poseraient probablement en d'autres termes. **Par conséquent, la CRMS demande de poursuivre l'étude à ce sujet** et de la documenter par des coupes en travers. Elle s'offre pour accompagner l'auteur de projet dans cette réflexion qui mérite d'être poussée plus loin.

L'implantation de quelques bancs au soleil, le long de la haie de séparation avec le parking pourrait également être envisagée.

Pour conclure, la CRMS se réjouit de la qualité de ce dossier et engage l'auteur de projet à répondre aux quelques questions qui demeurent posées, en particulier sur l'aménagement des abords. Elle lui propose s'il le souhaite d'accompagner ses réflexions sur le jardin et se réjouit de prendre connaissance, dans les mois qui viennent, du futur plan de gestion patrimoniale en cours d'élaboration afin d'assurer la pérennité des Pavillons français sur le long terme.

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

A.VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. - D.M.S. : Mmes C. Criquillon et C. Leclercq.

Annexe à l'avis conforme de la CRMS du 9 décembre 2015 relatif à l'immeuble Les Pavillons français

Historique du bien

- Le complexe à appartements du 282 rue du Noyer, également dénommé « Les Pavillons français » fut construit entre 1931 et 1935 selon des plans de Marcel Peeters de 1931, sur une longue parcelle perpendiculaire à la rue tandis que la façade latérale est alignée sur la rue.

Il s'agit d'une construction à gradins comprenant un bloc central flanqué de deux ailes plus basses. La première aile, dénommée bloc 1 et située côté rue du Noyer, fut construite en 1931 tandis que les deux suivantes constituant le bloc 2 furent seulement construites 3 ans plus tard, en 1934 et présentent de ce fait des variantes au niveau de certains aménagements intérieurs, davantage influencés par le style moderniste. Les garages situés en font de parcelle et formant le bloc 3 furent réalisés en 1935. Devant l'immeuble se trouve un jardin et le chemin d'accès vers les garages.

L'immeuble comporte 16 travées, soit 6 dans le premier bloc côté rue, idem pour celui du milieu et 4 dans le dernier. La façade longeant la rue du Noyer compte 7 travées. La hauteur la plus élevée de l'immeuble est de 16 niveaux hors sol, les parties plus basses ayant 13 niveaux hors sol, soit un gabarit nettement plus élevé que les maisons de maître et petits immeubles à appartements qui l'entourent. Sa hauteur et sa situation font des Pavillons français un point de repère dans le quartier.

Le bâtiment se compose d'une ossature en béton avec façades en briques. La façade avant et la façade latérale sont recouvertes de crépi, alors que les briques sont apparentes sur les façades arrière. Les deux niveaux inférieurs forment le socle du bâtiment et sont recouverts de granito couleur anthracite. Des oriels courent tout le long de la façade à partir du troisième niveau. Aux 3^e et 10^e niveaux, les oriels sont liés par des balcons. Au treizième niveau des ailes latérales se trouvent également des balcons qui courent sur toute leur largeur. A l'étage supérieur du bloc du milieu se trouve un balcon similaire. Les travées sont séparées par une sorte de lésène, ce qui accentue l'expression verticale. La façade est décorée par un motif de dentelle à la base des oriels, sur les encadrements des portes d'accès et sous les surplombs. Les seuils de fenêtres sont en imitation pierre blanche.

Une partie des menuiseries est en bois, le reste ayant été remplacé par du PVC et de l'aluminium, de dimensions identiques mais présentant des profils beaucoup plus larges. La typologie des châssis est uniforme, à l'exception des fenêtres cintrées du dernier étage du bloc central.

Au rez-de-chaussée se trouvent les entrées, les halls d'entrée avec les boîtes aux lettres, le bureau du concierge et divers espaces actuellement exploités pour les vélos, une salle d'attente et un espace initialement destiné à un restaurant. L'entresol, réservé initialement au personnel domestique, comprenait de petites chambres (chambres de bonnes) et salles de bains. Les étages supérieurs comprenaient des appartements de tailles différentes, avec un nombre variable de chambres à coucher. Les halls d'entrée possèdent un sol couvert de petits carrelages en mosaïques claires, des plinthes en travertin et un lambrissage en bois clair, abritant les boîtes aux lettres. Le hall d'entrée du bloc 1 est richement décoré de peintures murales et de vitraux, contrairement aux autres halls, plus sobres et aux plafonds plus bas. Dans le bloc 1 se trouve encore l'ascenseur d'origine, exécuté en bois, tout comme les châssis intérieurs, et entouré d'une grille en acier. Les escaliers autour de l'ascenseur sont en bois et les paliers des étages du bloc 1 sont recouverts de parquet. Bien que les parties communes des deux blocs suivent un schéma de conception et une décoration similaires, les matériaux utilisés et la qualité de la finition ne sont clairement pas les mêmes d'un bloc à l'autre. Ainsi, les escaliers et les paliers dans le bloc 2 ne sont pas en bois, mais en granito. Les balustrades des escaliers y sont en béton et les rampes en pierre naturelle noire. Les ascenseurs dans ce bloc ont été complètement modernisés. Les cages d'escalier sont éclairées par des vitraux. Les détails sont très soignés dans tout le bâtiment. La finition (grilles de radiateurs, lampes, poignées de portes, moulures décoratives aux plafonds) est très homogène et d'origine dans presque tout l'immeuble.

Les abords des bâtiments peuvent être subdivisés en 3 parties : la cour, les garages ainsi que le jardin incluant une voirie privative. La cour, situé le long de la façade arrière, n'est pas classée. Le jardin est situé le long de la façade avant, séparé de l'immeuble par une voirie privative asphaltée et un trottoir menant aux garages. Il est constitué de pelouses en terrasses, bordées de murets que ponctuent des luminaires en colonnette de fonte portant un globe de verre. Il comporte deux parties : la partie avant, face au bloc 1 et à front de la rue du Noyer, et la partie arrière, face au bloc 2, dont le fond masque les garages conçus en 1935, implantés en fond de parcelle (bloc 3).

Un plan de l'architecte Peeters daté de 1931 représente la partie du jardin situé à l'avant et aurait été réalisé dans les grandes lignes comme en témoignent des photos d'archives. Il s'agit d'un jardin régulier, constitué d'un espace rectangulaire disposant de deux accès depuis la voirie privative ponctués de luminaires. La partie centrale de cet espace est revêtue de graviers, et des peupliers d'Italie marquent les limites de ce premier jardin. Une marche flanquée de deux vasques fleuries mène sur une petite terrasse

précédant un large escalier aboutissant à la seconde partie du jardin. Le plan représente plusieurs parterres de fleurs, ainsi qu'une double haie de troène en délimitant les contours. Une balustrade était prévue pour séparer les deux parties du jardin. Le jardin fut rénové en 1971, avec reconstruction du muret à front de rue, en moellons de pierre bleue. Celui-ci était prévu en granito selon les plans du projet, comme le socle du bâtiment, avec une balustrade en fer forgé et non 2, comme c'est le cas actuellement.

Il n'y a pas de plans d'origine ou de photos anciennes du jardin arrière. Des luminaires ponctuent les accès au jardin face aux entrées des blocs 1 et 2. L'accès à l'entrée 3 et le trottoir ne sont pas d'origine.

Les garages sont situés en fond de parcelle. La cour faisant face au boxes sert d'aire de manœuvre et de parking. A l'origine, le toit des garages servait d'aire de jeux pour enfants. Il est pourvu d'une balustrade et d'un escalier d'accès mais il est désormais inaccessible aux enfants suite à sa rénovation.