Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibaut JOSSART
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. NOVA : 04/SOC/1810951 *(corr. DU : Wout Colllart & Fatou Ekila)*
Réf. CRMS : AA/MB/**BXL22826_683_PU_Witte_de_Haelen_1_3**
Annexe : //

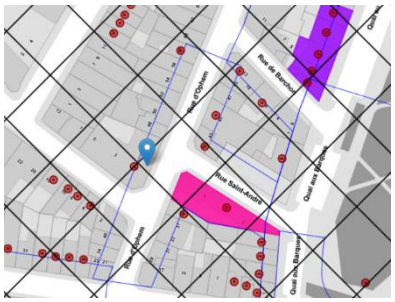
Bruxelles, le 22/12/2021

Objet : BRUXELLES. Rue de Witte de Haelen, 1-3 / Rue d'Ophem, 44.
Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation de l'enveloppe extérieure du bâtiment (comprenant les murs et les fenêtres) et ajouter des terrasses couvertes aux appartements (rénovation énergétique)

Avis de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre demande reçue le 10/12/2021, nous vous communiquons ***les remarques*** émises par notre Assemblée en sa séance du 15/12/2021.



Étendue de la protection

Le bâtiment est compris dans la zone de protection de l'ancienne morgue et poste de police de la Ville de Bruxelles (AG du 03/04/2003). Le bâtiment est repris à l'inventaire du patrimoine architectural et est en ZICHEE du PRAS.

Œuvre de l'architecte et description du bien

L'immeuble est l'œuvre de l'architecte Octave Van Rysselberghe, bien connu à Bruxelles pour ses hôtels et maisons de maîtres Néo-Renaissance italienne et Art Nouveau. Son œuvre est aussi présente sur la côte belge, particulièrement à Westende avec l'Hôtel Bellevue, 1909-1911, œuvre du rationalisme classique anticipant le fonctionnalisme.

Hôtel Goblet d'Alviella. Rue Faider, 10. Saint-Gilles. Classé

Hôtel Otlet (avec H. Van de Velde). Rue de Florence, 13 / rue de Livourne, 48 à Bruxelles. Classé

Photos : monument.heritage.brussels

Hôtel Bellevue à Westende.

Source : https://www.grandhotelbellevue.be/histoire-en-photos consulté le 21/12/2021

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

Le bâtiment concerné par la présente demande est un immeuble de logements sociaux de style Art Déco/pré-moderniste de 1921. Bâtiment d'angle à pan coupé, il comprend 5 niveaux sous comble, des toitures à bâtières et croupe d'angle, et des façades rythmées par des travées de loggias simples (R+1/+2/+3) ou doubles (R+4). Il s'agit d'une œuvre d' Octave Van Rysselberghe à la fois encore très influencée par son travail sur l'hôtel Bellevue et restant dans la tradition du recours à des éléments de façades, simplifiés, utilisés depuis ses débuts (loggias, jeux de rentrants/saillies, effets du parement, corniche débordante, etc.). **Elle revêt un intérêt patrimonial indéniable.** L'ensemble des châssis d'origine, avec impostes à croisillons, ont été remplacés dans les années '90 par des châssis en PVC peu qualitatifs.

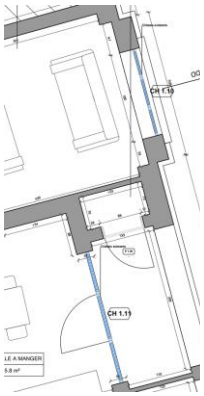
Vue depuis l'angle Rue Witte de Haelen / Rue d'Ophem Source : heritage.monument.brussels

Façade à rue le long de la rue d'Ophem. Photo extraite du dossier

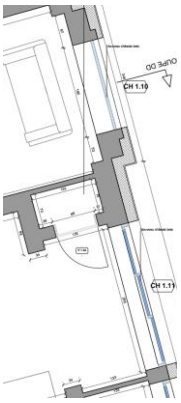
Analyse de la demande

La demande vise la rénovation énergétique de l'enveloppe du bâtiment comprenant les murs et fenêtres.

- Châssis : l'ensemble des châssis est remplacé. Les châssis sont prévus en bois en façades à rue, à l'exception de la façade du pan coupé, où les plans indiquent des châssis en aluminium (erreur ?) ; ceux en façade arrière sont prévus en aluminium. Ils présentent une division inversée à ouvrant central dans la partie supérieure et avec partie fixe dans le bas ;
- Loggias : pour augmenter l'espace intérieur, les loggias sont fermées par de nouveaux châssis dans le plan de la façade. Les balcons/terrasses deviennent donc des jardins d'hiver ;



Situation existante d'un étage type zoom. Sur les loggias



Situation projetée d'un étage type zoom. Sur les loggias fermées.

Façade à rue, rue d'Ophem. Situation existante

Façade à rue, rue d'Ophem. Situation projetée

Images extraites du dossier de demande

- Ferronneries : les grilles d'entrée et de soubassement sont remplacées ; au rez-de-chaussée des grilles sont placées sur deux fenêtres, des garde-corps assortis sont placés aux étages. La grille Art Déco d'origine de l'ancienne entrée côté rue d'Ophem est supprimée ;

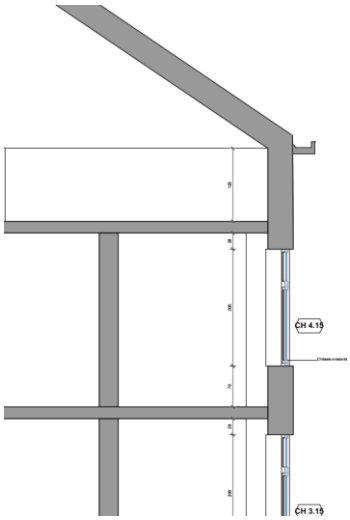
Grille Art-déco d'origine à l'ancienne entrée Rue d'Ophem

Grille de soubassement

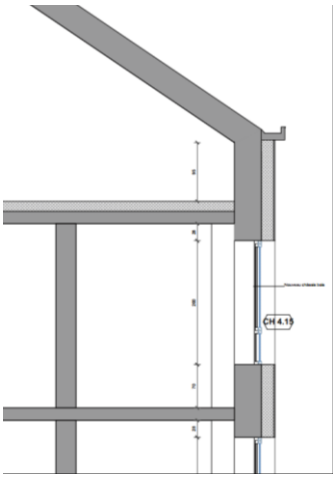
Vue des fenêtres d'angle du rez-de-chaussée

Images extraites du dossier de demande

- <u>Isolation des murs</u> : l'isolation se fait par l'extérieur jusqu'à la toiture. (Isolant EPS et bandes de laine de roche)
  - Rez-de-chaussée : isolation de 12 cm + enduit ; repose de nouvelles pierres bleues sur le soubassement
  - Étages : isolation de 20cm + enduit
  - Façades arrière : isolation de 20cm + enduit
  - Combles : isolation du plancher, épaisseur de 16 cm
  - Toiture : conservée en l'état, de même que la corniche débordante.



Zoom du plan en coupe de la situation existante.



Zoom du plan en coupe de la situation projetée

Images extraites du dossier de demande

<u>Avis</u>

Si la CRMS comprend la nécessité de pouvoir répondre aux exigences contemporaines en termes de performances énergétiques et de confort, elle estime cependant que le projet y répond de manière beaucoup destructrice pour l'architecture du bâtiment sans prise en compte suffisante de sa valeur patrimoniale qui lui vaut une inscription à l'inventaire du patrimoine. Le projet banalisera en outre les vues vers et depuis le bien classé en faisant disparaitre les caractéristiques patrimoniales de l'immeuble qui doit participer à la qualité de la zone de protection que la CRMS doit veiller à préserver.

Point par point, elle formule les remarques suivantes :

Remplacement des châssis : Le remplacement des châssis actuels en PVC par des châssis en bois améliorant les performances énergétiques est un élément positif. Le dessin devrait, toutefois être revu dans le respect des divisions des châssis d'origine et en respecter au maximum les profilés (les détails ne sont pas donnés dans les documents). Il est aussi demandé de trouver une solution alternative pour assurer de façon plus discrète l'aspect sécurité (ex. simple barre d'appui très discrète, en ferronnerie de ton noir) que les garde-corps actuellement proposés particulièrement impactant visuellement et pénalisant pour l'architecture de l'immeuble ;

Fermeture des loggias : L'avancement des châssis dans le plan de la façade dénaturera fortement une des caractéristiques architecturales essentielles du bâtiment, qui se distingue par ses jeux de saillie, de pleins et de vides. En outre, supprimer un espace extérieur à l'heure où, accentué aussi par la pandémie, la création de ce type d'espaces est encouragé et de plus en plus recherchée en centre-ville, pose question également ;

Ferronneries : la grille de l'ancienne entrée côté rue d'Ophem, seul élément de ferronnerie Art Déco conservé en façade, devrait être conservée. Par ailleurs et bien que les documents apportent peu de détails, la CRMS craint que les nouvelles grilles du rez-de-chaussée et celles des garde-corps soient particulièrement peu respectueuses de l'esthétique et la stylique du bâtiment ;

Isolation de façade : Le dossier présenté est extrêmement lacunaire sur le volet de l'isolation, présentant des plans incomplets et des dessins trop succincts, que pour permettre une bonne compréhension des solutions techniques et la manière dont elles seront mises en œuvre en fonction des caractéristiques du bâtiment (alignements, ressauts, raccords, retours de façade, etc.). La CRMS estime de toutes façons que les épaisseurs annoncées feront de facto disparaitre une série de détails essentiels de l'architecture (travées en légères saillies sur consoles, baies inscrites dans des tables en creux, biseaux, prolongation de courbes de la façade dans la pierre bleue du soubassement) et dénatureront le bâtiment. Le placement projeté d'éléments *« épousant et reproduisant les différents éléments architecturaux, tels que moulures et consoles »* ne pourra remédier et compenser cette perte. Une réflexion de fond est à mener pour arriver à des interventions à la hauteur de la qualité du bâtiment. Des solutions alternatives d'isolation acceptables, mériteraient d'être analysées :

- Façade arrière : isolation par l'extérieur
- Façades à rue : isolation par l'intérieur et/ou possibilité de décaper l'enduit et de le remplacer par un enduit isolant d'épaisseur similaire permettant d'améliorer ses performances, sans cependant modifier porter atteinte à sa valeur patrimoniale.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : wcollart@urban.brussels ; fekila@urban.brussels ; bannegarn@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; espacepublic@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ;