

Madame M.-J. HEYVAERT  
Premier Attaché  
Direction Urbanisme - A.A.T.L.  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/AFD/166107  
N/réf. : AVL/gm/BXL2.640/s.384  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame,

Objet : BRUXELLES. Place des Martyrs 1-4. Rénovation. Demande de permis d'urbanisme.

En réponse à votre lettre du 23 décembre 2005, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 25 janvier 2006 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

Cette demande est toujours régie par l'ancienne procédure (demande de Permis d'Urbanisme et demande de Permis Patrimoine distinctes).

En sa séance du 7 septembre 2005 et à la demande de la Ville de Bruxelles, la CRMS avait émis un premier avis sur la demande de permis d'urbanisme. Elle est aujourd'hui interrogée sur des plans légèrement modifiés en vue de répondre à l'avis de la Commission de concertation, qui était favorable sous certaines conditions et sous réserve que les remarques de la CRMS soient rencontrées pour les éléments classés.

En sa séance du 25-01-2006, la CRMS a examiné la présente demande. Elle observe :

1. que de nombreuses propositions du projet modifié ne répondent pas aux remarques qu'elle a formulées dans son avis précédent sur les parties classées des immeubles.
2. qu'elles ne respectent pas non plus les engagements repris dans le PV de la réunion du 10.05.2005, établi par la Ville de Bruxelles après accord de toutes les parties concernées, et dont le contenu devait figurer parmi les conditions du Permis d'Urbanisme. Pour information, la CRMS joint ce document à la présente.

**La CRMS est d'autant plus préoccupée par cette situation que les remarques et conditions qu'elle sera appelée à formuler dans son avis conforme en réponse à la demande de Permis Patrimoine risquent d'avoir des implications directes sur les plans et coupes du présent Permis d'Urbanisme. Elle s'interroge sur la manière dont les contradictions seront arbitrées si le projet est présenté sous sa forme actuelle en demande de Permis Patrimoine. Elle demande que ses remarques soient prises en compte lors de la procédure de demande de P.U. et qu'elles fassent partie des conditions du permis.**

**La Commission réitère les remarques suivantes sur l'actuel projet modifié :**

**1°) Conservation des façades :** Le classement des façades réclame des interventions qui ne mettent pas en péril leur stabilité. Pourtant, le projet prévoit toujours l'abaissement du niveau de sol des caves sous la plus grande partie des bâtiments anciens dont les façades et toitures sont classées. Il propose donc la reprise en sous-œuvre des façades ainsi que des murs de refends partiellement conservés sous la première travée. Ceci est contraire à la remarque essentielle de l'avis rendu sur le PU par la CRMS le 7 septembre 2005. C'est également contraire aux engagements du 10.05.2005 (1.6 Sous-Sol : « La règle sera de conserver les hauteurs des caves actuelles, sauf pour les caves réservées aux régies. »).

Malgré les demandes réitérées de la CRMS de réaliser des sondages et une étude précise du système de fondation des maisons, rien ne vient justifier le projet. D'autant que les constructions neuves en intérieur d'îlot et la création d'un sous-sol sous la totalité des cours et jardins, devraient pouvoir accueillir les locaux techniques et de service.

Vu le risque que présentent les interventions proposées pour la conservation des éléments classés et vu leur manque de justification, la CRMS demande :

- **De conserver le niveau des caves et des fondations actuelles sous la première travée et de n'intervenir ponctuellement en sous-œuvre que là où c'est strictement nécessaire (impétrants), en évitant dans tous les cas d'approfondir l'immeuble d'angle qui consolide l'ensemble des constructions maintenues en place.**
- **Dans la première travée (conservée), de ne pas systématiquement détruire les sols entre les rez-de-chaussée et les caves, en particulier lorsqu'elles sont voûtées ;**
- **Dans la première travée (conservée), de ne pas remplacer le système de maçonneries porteuses des murs de refends par des colonnes, mais plutôt ouvrir des baies dans les murs porteurs, en particulier lorsqu'il s'agit des murs mitoyens (rez-de-chaussée)**
- **De remplacer les planchers traditionnels en bois existants (qui ne peuvent être conservés) que par de nouveaux planchers traditionnels en bois (3<sup>e</sup> étage)**

**2°) Conservation des toitures :** La CRMS demande **le maintien en place des toitures classées. Les charpentes seront donc restaurées in situ et non démontées.** » (voir point 1.2 de l'accord du 10-05-2005: Toitures et charpentes).

- La demande de la CRMS vaut, en particulier, pour la toiture de ce que l'on qualifie souvent de « pavillon d'angle » à la place des Martyrs. Il s'agit, en effet, de la seule toiture d'angle qui subsiste de toutes celles que comptait la place avant sa « restauration ». Le 3<sup>e</sup> pan de cette toiture (perpendiculaire à la rue et parallèle à la place) est dégagé, ce qui permet de conserver la lecture des deux arêtes de la toiture d'angle. Or, en proposant la surélévation des toitures du 41 rue Saint-Michel, le projet fait partiellement disparaître la 2<sup>e</sup> arête de cette toiture dans une nouvelle toiture de liaison, (comme cela a été réalisé en face). La CRMS s'est toujours opposée à ce principe. **Elle demande de remettre en valeur la toiture d'angle en dégageant complètement ce 3<sup>e</sup> pan, comme c'était le cas à l'origine;** au pire, elle demande de respecter les profils du dispositif existant sur les deux travées du 41 rue Saint-Michel et du raccord avec la toiture d'angle.
- **Pour cette toiture d'angle, la CRMS demande aussi le maintien en place des lucarnes existantes.** A ce sujet, elle signale que les plans de situation existante et de projet ne correspondent pas aux photographies. Un relevé exact des lucarnes par rapport à la corniche existante devra donc être effectué.

- Enfin, la CRMS **demande la conservation des cheminées existantes qui font parti du bâti d'origine ainsi que de leurs dispositifs fonctionnels.** Elle ne peut accepter la reconstruction de cheminées-postiches suspendues.

**3°) Recommandations pour la demande de permis patrimoine**

La demande d'avis conforme qui sera introduite répondra aux remarques et aux demandes de compléments d'information formulées ci-dessus. Elle se conformera à l'art. 38 et 38bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté du 11 avril 2003. Elle comprendra impérativement un relevé précis de la situation existante des éléments classés à une échelle suffisante (façades, menuiseries de façade, et charpentes), un relevé des désordres et pathologies observés, le diagnostic résultant de l'analyse de ces constatations et, en guise de conclusion, les interventions proposées et les détails y référant. Les interventions seront localisées et quantifiées précisément. Les matériaux utilisés seront documentés (fiches techniques) et les techniques de mises en œuvre seront décrites.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. STEGEN  
Vice-Président