

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Patrick CRAHAY, Directeur
*Direction des Monuments et des Sites –
A.A.T.L.*
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2071-0124/02/2007-314 PR
N/Réf. : AVL/cc/XL-2.255 /s.425
Annexe :

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Place Brugmann, 29 / rue Stallaert, 1 / rue Picard (arch. J.-B. Dewin).
Réalisation du projet « Brugmann Court » - Nouveaux plans.
(Dossier traité par Françoise Boelens)

En réponse à votre lettre du 4 décembre 2007, sous référence, reçue le 5 décembre, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis de principe émis par notre Assemblée, en sa séance du 19 décembre 2007, concernant l'objet susmentionné.

La CRMS est interrogée sur un avant-projet de réaffectation et de transformation de deux édifices sauvegardés, l'ancienne clinique du Docteur Depage et le centre de santé de la Croix-Rouge, tous deux réalisés par l'architecte Jean-Baptiste Dewin. Les deux immeubles mitoyens faisaient initialement partie d'un projet de rénovation plus vaste, portant notamment sur la construction d'un complexe de logements édifié en lieu et place de l'ancien Institut du Sang. Des travaux de démolition importants furent acceptés dans le cadre d'une négociation globale qui envisageait la restauration et la conservation maximale des édifices qui n'étaient sauvegardés que pour partie. Le projet proposait une affectation de bureaux pour l'ancienne clinique du Docteur Depage et une affectation de logements pour l'ancienne Croix Rouge. Il fut autorisé par permis délivré 23 mai 2006 sous d'importantes réserves et après que le dossier de restauration ait dû être complété à plusieurs reprises (y compris par un inventaire des installations techniques commandé par la DMS à M. A. Lambert, architecte, en 2004, et transmis aux auteurs de projet). Ce permis est valide jusqu'au 23 mai 2008 et peut être prolongé jusqu'au 23 mai 2009. Il est actuellement en cours de réalisation. Toutefois, le demandeur a souhaité le modifier pour ce qui concerne précisément les deux édifices sauvegardés. Il a introduit une demande de permis à cet effet le 26 juillet 2007, qu'il a retirée le 17 septembre suivant en raison du peu de chance qu'elle avait d'aboutir favorablement. Une nouvelle proposition a ensuite été présentée lors d'une réunion qui s'est tenue le 19 novembre 2007 à l'Administration, en présence de la CRMS, de la DMS, de la DU, du maître de l'ouvrage, de son conseil juridique et des auteurs de projet. Il a alors été convenu que la CRMS prononcerait un avis de principe sur cette nouvelle proposition en sa séance du 19 décembre 2007. Parallèlement, la DMS a demandé au maître de l'ouvrage de fermer son bâtiment dont plusieurs fenêtres étaient ouvertes, ce qui a été fait à l'exception d'une fenêtre située au 2^e étage (à droite de la bache De Meuter) et de 3 baies donnant sur les terrasses formant l'angle des 2 bâtiments en façade arrière. La CRMS demande donc au maître de l'ouvrage de poursuivre la fermeture de son bâtiment afin d'éviter sa dégradation.

Avis de la CRMS sur la dernière demande.

Dans un souci de clarté, la nouvelle proposition introduite est documentée par 4 jeux de plans : la situation existante, celle accordée par permis en 2006, celle contenue dans la demande qui a été retirée en septembre 2007 et celle correspondant aux dernières attentes du propriétaire. Il serait judicieux que cette comparaison s'étende également à la situation d'origine, telle qu'elle peut être déduite de l'examen de la situation existante, des matériaux en place et de l'évolution du bâti.

La nouvelle demande porte sur :

- un changement d'affectation de l'ancienne clinique du docteur Depage : les bureaux deviendraient des logements ;
- les transformations qui en découleraient ;
- la modification de l'organisation des logements prévus dans l'ancienne Croix-Rouge.

Plus précisément, le programme actuel comporte 24 appartements à double orientation d'une superficie comprise entre 65 m² et 340 m² (au lieu de 39 appartements à simple orientation dans la demande retirée), équipés d'une série de services: piscine, spa, salle de fitness, salles de massage, hammam, fontaine, chute d'eau (le centre de bien-être est localisé en sous-sol), restaurant (et cuisine en sous-sol), locaux de réception (salon, hall commun) au rez-de-chaussée. Les appartements ménagés à raison d'une unité par niveau dans l'ancienne clinique du Docteur Depage (2 duplex aux 3^e et 4^e étages) réinvestiraient l'espace à la manière de lofts, en respectant ses principales caractéristiques et en améliorant le cloisonnement existant aujourd'hui entre les appartements et la cage d'escalier.

La CRMS ne fait pas l'impasse sur le changement d'affectation souhaité pour autant qu'il permette une conservation du patrimoine protégé plus importante ou équivalente à celle prévue dans le permis octroyé en 2006 et toujours valide. C'est donc essentiellement sous cet angle qu'elle a analysé la nouvelle proposition. A ce stade-ci de l'évolution du dossier, et par rapport au permis accordé en 2006, elle observe :

- Que l'aménagement de logements au rez-de-chaussée de la place Brugmann ne permet pas une conservation optimum du grand couloir de distribution, des accès qui y sont greffés et des menuiseries. Il serait dès lors judicieux de conserver des bureaux sur cette superficie ;
- Que la plus grande partie des menuiseries intérieures de l'ancienne clinique du Docteur Depage (couloirs de distribution et accès) n'est pas conservée mais que leur conservation n'hypothèquerait en rien le fonctionnement et la flexibilité des appartements projetés : le grand couloir central peut-être traité comme une galerie, constituant un volume en soi et un atout renforçant le caractère des lieux ;
- Qu'il est difficile d'évaluer les interventions prévues sur la zone située à l'angle des bâtiments, abritant l'ancien escalier en granito et la nouvelle entrée (le plan de situation existante ne figure pas l'escalier existant et la situation projetée ne montre pas les murs à démolir).
- Que les équipements prévus dans le sous-sol de l'ancienne clinique (spa, piscines, etc.) risquent d'exiger des atteintes importantes à la structure protégée et qu'il faudrait limiter celles-ci au strict minimum ;
- Que certaines réserves auxquelles le permis de 2006 était soumis devraient impérativement être rencontrées (étude de stabilité, détail de la nouvelle porte rue J. Stallaert, etc.).

La Commission estime qu'il est possible d'apporter une réponse positive à ses observations sans remettre en cause l'économie du projet. Elle demande donc aux auteurs de projet de tenir compte de ces quatre observations générales et des remarques précises qui suivent pour élaborer leur demande de permis unique.

La CRMS a également observé que, dans l'ancienne Croix-Rouge, les appartements disposés dans le permis de 2006 conformément à la distribution originale des espaces (de part et d'autre d'un couloir central) sont maintenant distribués par un couloir latéral éclairé par la façade arrière. Un appendice est également ajouté en dernière travée, à l'arrière, formant raccord avec la nouvelle construction mitoyenne. La CRMS accepte ces modifications qui portent sur une partie moins remarquable des bâtiments, qui était aménagée à l'aide de cloisonnements légers, pour autant que ses autres remarques soient prises en compte.

Remarques sur les parties sauvegardées :

Façades à rue et toitures

Il apparaît que les châssis seront maintenus, y compris dans leurs particularités techniques (répartition des verres de textures et de couleurs différentes, canons de lumière, systèmes de ventilation à vantelles présents dans les parties supérieures, etc.) et avec leurs quincailleries d'origine (dont beaucoup ont malheureusement disparu récemment). Les travaux à prévoir en restauration devront être précisément localisés et décrits châssis par châssis. Les volets en PVC seront démontés. La CRMS a compris que cette philosophie d'intervention s'appliquerait aussi aux châssis conservés en façades arrière.

Les seules modifications prévues au niveau des façades sauvegardées se situent :

- En toiture au dernier niveau sur la travée d'angle : placement d'une lucarne à l'identique de celles situées sur la façade donnant place Brugmann ;
- En toiture au dernier niveau sur la travée centrale de la façade place Brugmann : ajout d'une verrière ;
- Sur la toiture : ajout de 2 cheminées sur les travées latérales de la façade place Brugmann ;
- Au rez-de-chaussée de la façade rue J. Stallaert : remplacement de 2 châssis par une porte.

La CRMS ne fait pas de remarque sur ces interventions. Elle rappelle toutefois qu'elle avait demandé des précisions sur la composition de la nouvelle porte rue J. Stallaert (voir permis de 2006). Elle avait aussi demandé de conserver in situ les grilles des soupiraux et les verres des châssis qui seraient démontés pour réaliser la porte. Le projet définitif en tiendra compte.

Les 2 verrières bombées à l'avant-dernier étage de la façade place Brugmann, remplacées par des éléments en PVC, seront refaites à l'identique du modèle original (avec structure métallique en T et verres cintrés). A cet égard, les photos d'archives permettent de voir que ces verrières étaient divisées en 3 parties égales (et non, comme proposé actuellement, avec une partie centrale plus large). Les détails de ces châssis seront joints à la demande de permis unique.

Les locaux en sous-sol sont éclairés par des dalles de verres placées au niveau des trottoirs. Ces dispositifs seront conservés.

Structures :

A l'intérieur des bâtiments, les structures portantes sont protégées. Elles seront conservées dans toute la mesure du possible. Les interventions seront donc limitées et toujours motivées.

Espaces de circulation de la clinique du Docteur Depage

Les ensembles de menuiseries anciennes donnant dans les cages d'escalier (celles garnissant les baies de la façade arrière ; les parties fixes et les parties ouvrantes ; les armoires des paliers) seront conservés dans la situation qu'ils occupaient (et occupent encore largement aujourd'hui). Il en va de même pour les menuiseries donnant sur les grands couloirs centraux.

Une étude stratigraphique des couleurs du hall d'entrée et des espaces de circulation devrait aussi être effectuée (menuiseries intérieures, plafond, haut et bas des murs, ...). Le projet de restauration se fondera que les résultats de cette étude et sur ses conclusions.

Remarque sur les parties non sauvegardées :

Façades arrière

De grosses transformations seraient apportées aux façades arrière par rapport au permis octroyé en 2006.

- L'adjonction de balcons constitue une intervention importante, qui implique le remplacement de menuiseries originales par de nouvelles portes sur les 2 travées latérales de la clinique et sur celles de la Croix-Rouge du côté des nouvelles constructions (celles-ci en ressaut). A ceci s'ajoute un châssis dessiné sur un plan cintré (sorte de bow-window) dans la pièce jouxtant la cage d'escalier principal au rez-de-chaussée de la clinique ainsi qu'une nouvelle verrière qui viendrait éclairer la nouvelle piscine et le centre de détente au sous-sol de la clinique.

La CRMS est réservée quant à l'adjonction de balcons. Toutefois, leur sobriété et leur nette distinction des structures anciennes par une expression contemporaine pourraient concourir à une prise en compte positive. A ce sujet, elle renvoie les auteurs de projet à l'intervention qui a été faite en façade arrière des maisons sises 15-17, rue d'Accolay à 1000 Bruxelles.

- Par contre, si des balcons viennent complexifier la façade arrière, la grande fenêtre en forme de bow-window devient un élément incongru et spectaculaire qui gagnerait à être traité plus simplement.
- Le dispositif d'éclairage des sous-sols est peu compréhensible à ce stade-ci de l'étude.
- Au rez-de-chaussée, au niveau de la zone à l'angle des bâtiments, il serait également souhaitable de conserver les deux ensembles vitrés donnant sur la terrasse précédant l'ascenseur.
- Les façades arrière et mitoyennes des deux immeubles devront être reprises en sous-œuvre pour faire directement communiquer les espaces souterrains. La C.R.M.S. demande, pour le dossier de permis unique, de fournir une étude de stabilité accompagnée de plans détaillés précisant les travaux prévus au niveau structurel.

Equipements techniques

A propos de ces équipements (radiateurs et éviers en porcelaine), il avait été précisé lors de la réunion du 19 novembre 2007 qu'ils seraient principalement réutilisés dans les espaces communs et, pour ceux restants, regroupés au maximum dans certains appartements. La note d'intention qui accompagne le dossier semble revenir sur cette intention en précisant qu'ils ne seraient redéployés que dans les parties communes. L'étude de M. A. Lambert recense 232 radiateurs, soit beaucoup plus d'éléments que ceux actuellement retenus pour être remis en place. Les plans joints à cette recherche donnent leur emplacement en 2004. La CRMS demande de vérifier de quelle manière il serait possible de réutiliser l'essentiel de ces éléments dont la performance demeure avérée.

Remarques techniques sur différents postes du descriptif des travaux accompagnant le projet introduit le 26 juillet 2007 (et retiré depuis lors). Ces remarques sont données ici à titre d'information, sur des postes qui risquent d'être repris tels quels dans le futur dossier de permis unique.

- Le nettoyage des façades en pierres bleues et blanches, en briques apparentes et partiellement enduites (Cf. plans pp 85 & 86 ; cf. chapitre A3 pp 199-211).

Quatre techniques différentes sont décrites pour nettoyer la pierre bleue des soubassements et des appuis de fenêtre ; les mêmes sont reprises pour le traitement des pierres blanches pourtant moins résistantes. Pour les briques, seul le nettoyage aux solvants ou à la vapeur saturée est prescrit tandis que l'enduit ferait l'objet d'un hydro-gommage à basse pression (Torbo ou Jos) ou d'un grésage hydropneumatique. Il est heureusement prévu que des essais préalables soient exécutés. Dans la mesure du possible, la CRMS préconise que les tests soient exécutés en façade arrière (non sauvegardée) y compris pour l'anti-graffiti. Ils devront permettre, en outre, de vérifier qu'ils n'altèrent pas le matériau (en particulier l'enduit : un simple dépoussiérage ne pourrait-il pas suffire ?) et de préserver un état cohérent sur l'ensemble des différents types de surfaces (même état de patine à conserver). La méthode la plus douce sera réservée aux matériaux les plus délicats, soit dans le cas présent, l'enduit et les briques (sans parler des parties les plus fragiles comme les mosaïques). La difficulté de mettre en œuvre un nettoyage à l'aide d'une technique distincte (plus agressive) pour les pierres bleues des appuis de fenêtres situés au sein de surfaces enduites sera évaluée par rapport à la nécessité de protéger les enduits qui les environnent durant le grésage. Il serait peut-être plus prudent d'avoir recours à une seule technique (douce) pour les différents matériaux contigus quitte à ce que les pierres bleues conservent un état de surface légèrement moins net.

Dans le cadre des travaux aux façades, les châssis devront recevoir une protection efficace pour ne pas souffrir des interventions sur les parties qui leur sont directement adjacentes.

- le traitement des pierres d'Euville à l'aide de silicate d'éthyle : il n'est pas efficace sur ce type de pierre.

Cf. article A.3.9 p. 214.

- La CRMS préconise le maintien en place des panneaux de mosaïques (sur la façade de la clinique) plutôt que leur dépose. Cette dernière opération ne se fera que si la consolidation en place s'avère inopérante. En cas de dépose, un relevé sur calque sera préalablement réalisé. L'objectif qui doit être

visé prioritairement est la stabilisation des panneaux qui sonnent creux et non leur parfaite planéité : le maintien de leur déformation pourra donc être toléré.

L'injection de coulis traditionnels sera préférée à l'utilisation de résines polyuréthane. Cette opération devra sans doute se faire en plusieurs étapes.

La CRMS déconseille le ponçage des panneaux, action qui paraît être effectuée au détriment de l'intégrité des tesselles. Un simple dépoussiérage et / ou un nettoyage par compresse paraît être préférable d'autant que certains panneaux doivent être consolidés pour être raccrochés solidement à leur support.

La restauration des tesselles dorées devra être investiguée plus précisément (cf. p. 33).

Ces travaux délicats seront confiés à un restaurateur – conservateur.

Cf. chapitre A.7. pp 232-236.

- La CRMS n'a pas été en mesure de localiser l'emplacement des souches de cheminées qu'il est prévu de supprimer. De manière générale, les cheminées d'origine doivent être conservées sur toute leur hauteur.

Cf. chapitre A.8. p. 237.

Le revêtement original des cheminées sera respecté: une peinture ne sera tolérée que dans la mesure où elle était jadis présente.

Cf. article C.3. p. 303.

Conclusion

La proposition de modifier l'affectation de l'ancienne clinique du Docteur Depage est acceptable pour autant qu'elle permette une conservation du patrimoine protégé plus importante ou équivalente à celle prévue dans le permis octroyé en 2006. Les remarques effectuées par la CRMS sur la présente demande ont toutes été formulées dans le but d'atteindre cet objectif le plus rapidement possible. Si vous souhaitez l'interroger sur certains aspects de l'évolution future de votre projet, elle se tient à votre disposition pour vous aider à le mener à bonne fin.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : - Atelier d'Art Urbain / Brugmann Square. Avenue Lloyd George, 7 – 1000 Bruxelles.
- A.A.T.L. – D.M.S. : Françoise Boelens.