

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur A. GOFFART, Directeur
A.A.T.L. – Direction l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFU/190487
N/réf. : AVL/cc/BXL-2.1137/s.445
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Belliard, 19-23.
Projet de transformation et de changement d'affectation partiel en logement, de rénovation des façades classées des 3 hôtels de maître et de construction d'un hôtel de 110 chambres.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par Sven Debruyck – DU / Guy Conde Reis – DMS)

En son courrier du 19 août 2008 sous référence, réceptionné le 20 août, la Direction de l'Urbanisme a, dans le cadre de votre demande de permis unique, adressé à la Commission royale des Monuments et des Sites une demande d'avis conforme sur le dossier relatif à l'objet susmentionné.

La demande concerne la transformation et le changement d'affectation partiel en logement des n°21 et 23, la rénovation des façades classées des 3 hôtels de maître (n°19, 21 et 23) et la construction d'un hôtel de 110 chambres.

Après examen du dossier en sa séance du 3 septembre 2008, la Commission a estimé que les travaux de restauration n'étaient pas suffisamment documentés.

Dans l'objectif de favoriser un projet globalement positif pour le patrimoine, sans toutefois négliger les règles de l'art et sans contrevenir à l'art 38 de l'arrêté d'application du 11-04-2003, la CRMS a donc décidé, en vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du Cobat, de demander aux auteurs de projet des précisions sur la restauration des façades classées, ainsi qu'un cahier des charges complété et modifié en tenant compte de diverses adaptations dans les matériaux et mises en œuvre préconisés.

La CRMS a examiné ces documents complémentaires en sa séance du 19 novembre 2008 et rendu un avis favorable sous réserve sur la demande de permis unique.

I. REMARQUES GÉNÉRALES SUR LE PROJET

La CRMS émet deux remarques importantes qui portent sur l'impact spatial des nouvelles constructions sur les bâtiments classés et sur leur lisibilité dans leur nouvel environnement :

- En effet, un nouveau volume de raccord serait construit entre l'arrière du n° 21 et le nouvel hôtel situé rue de l'Industrie. Ce volume serait édifié en recul par rapport à l'alignement de cette rue et sa hauteur excessive obligerait la réalisation d'un raccord en toiture particulièrement dérangerant et incongru. Il serait bien visible depuis la rue de l'Industrie puisqu'il constitue le fond de perspective de la zone de recul et il modifierait donc profondément la perception des façades classées de l'immeuble d'angle (n°23), mitoyen au n° 21, vu depuis cette rue.

- **les porte-à-faux des étages supérieurs du nouvel hôtel devraient être moins proéminents**, pour les mêmes raisons (modification de la perception des façades classées de l'immeuble d'angle sis au n° 23 rue Belliard). En effet, c'est sur ce fond de perspective compliqué que se détacherait l'immeuble d'angle du 23 vu depuis la rue Belliard

II. RESERVES ÉMISES SUR LA RESTAURATION DES 3 FAÇADES CLASSÉES

Le projet propose la restitution de deux balcons seulement sur trois. En effet, le balcon de l'immeuble d'angle ayant été enlevé et remplacé par un bandeau en 1946, le demandeur a finalement décidé de ne pas modifier cette façade et de la maintenir en l'état. La CRMS ne peut s'opposer à cette option. Toutefois, elle regrette que les très importants travaux prévus ne soient pas mis à profit pour restituer un élément très significatif de cet hôtel de maître. **Elle rappelle que la demande de permis unique introduite porte sur la restitution des trois balcons. Elle invite le maître de l'ouvrage et le maître d'œuvre à poursuivre leur réflexion à ce sujet.**

1) Remarques générales

L'étude historique a été complétée et une étude matérielle a été effectuée après enlèvement des bardages qui cachaient le rez-de-chaussée. Elle a permis de mieux documenter l'état des pierres et des consoles, indispensable pour préciser les options de restauration. La restitution des éléments disparus est maintenant documentée, toutefois les options restent, pour certaines, contestables. Aussi, la CRMS émet-elle les réserves générales suivantes :

- Il est exclu de remplacer des éléments en pierre manquants par des éléments moulés. **Toutes les pierres manquantes ou trop endommagées que pour être restaurées seront remplacées par des pierres de même nature, taillées ou sculptées.**

- l'intervention suggérée par le bureau de stabilité pour restituer les balcons semble, de son aveu même, très risquée. La CRMS ne comprend pas pourquoi l'alternative proposant **l'agrafage ou l'ancrage de nouvelles parties de consoles dans les massifs et éléments de pierre restés en place. Ceux-ci doivent évidemment être préparés. Ils doivent être soigneusement coupés, il faut ensuite en prendre le profil avec un gabarit de manière à pouvoir réinsérer la nouvelle pierre. La CRMS préconise une intervention de ce type et demande que les détails de mise en œuvre soient préalablement approuvés par la DMS.** Le cahier des charges sera donc modifié en conséquence.

- Les études stratigraphiques sont en cours. **Les couleurs des enduits, des châssis, des corniches et des chenaux seront précisées et soumises pour approbation préalable à la DMS.**

2) Remarques portant sur le cahier spécial des charges

La CRMS demande que le cahier des charges soit complété et adapté en tenant compte des remarques suivantes :

a) Menuiseries : châssis et portes

Les châssis neufs sont proposés non plus en Iroko mais en **chêne, comme à l'origine, ce qui est positif. Les plans de détail ne respectent toutefois pas les profils des modèles anciens. La Commission demande donc de revoir ceux-ci et de respecter le système à gueule de loup pour les châssis du rez-de-chaussée. Elle demande également de ne remplacer que les éléments en PVC (les ouvrants). En effet, il semblerait que les impostes d'origine soient conservées. Des petits bois seront restitués sur les châssis remplacés là où leur présence est attestée par l'étude historique. Les volets des n° 21 et 23 seront restitués.**

De même, les dessins des portes restituées doivent être revus: les traverses étaient moulurées, en particulier là où s'appuie l'imposte. Les plans d'exécution seront donc préalablement approuvés par la DMS

b) Enduits

Le complément d'étude conclut au fait que les enduits d'origine ont été conservés sous le bardage et sous la peinture. La peinture structurée sera enlevée et l'enduit sera réparé à l'aide d'un enduit traditionnel dont la composition sera identique à celle des enduits d'origine. La composition des enduits de réparation sera soumise à l'accord préalable de la DMS.

c) Pierre

- La restauration/restitution des éléments disparus ou enlevés pour placer le bardage est prévue, parfois à l'aide de moulages. **Aucune restitution par moulage n'est autorisée. Tous les éléments manquants significatifs seront remplacés par des pierres de même nature que celles en place et ancrés dans celles-ci (voir remarque générale).**

- **La finition de la taille doit être exactement la même que celle de la pierre environnante :** attention à ne pas introduire ponctuellement des surfaces trop régulières dans un ensemble vieilli. **La taille doit être réalisée manuellement.**

- Le remplacement des pierres ne doit s'effectuer qu'en dernier recours pour les pierres trop détériorées, formant des cavités importantes (problèmes de stagnation d'eau et d'infiltration) ou ayant un rôle structurel.

d) Balcons en ferronnerie :

Le complément d'information apporte des solutions pour les n° 19 et 21. Pour ce qui concerne le n° 23, la CRMS privilégie la restitution du balcon et une démarche similaire à celle effectuée pour les n° 19 et 21.

e) Peinture

- **Les façades seront peintes à l'huile de lin comme c'était le cas à l'origine (huile siccativée composée d'une huile de lin crue, d'essence de térébenthine et d'un siccatif non jaunissant).**

- Quelle que soit la finition, **la peinture doit être satinée et non brillante.**

- La peinture sur métal doit être constituée d'alkyde (huile synthétique). **La finition doit être satinée et non brillante. La dernière couche est à appliquer manuellement à la brosse pour éviter l'aspect « plastifié » des peintures au pistolet.**

La Commission prend également bonne note du fait que des teintes différentes seront utilisées sur les trois façades afin d'en permettre une lecture distincte et de ne pas créer une unité qui n'a jamais existé.

III. REMARQUES SUR LA RESTAURATION DES PARTIES NON CLASSÉES DES 3 IMMEUBLES PROTÉGÉS

- La demande introduite n'évoque que la restauration des façades (qui seules sont classées). Aucune intervention n'est mentionnée pour les toitures. Or, on peut constater aujourd'hui que chaque hôtel a un revêtement de toiture différent (ardoises, tuiles et zinc). **Il conviendra de vérifier, préalablement aux travaux, si cette diversité a un fondement** (sur base d'une étude historique et matérielle) et, dans ce cas, de la préserver.

- La CRMS insiste sur l'intérêt des intérieurs (certaines cages d'escaliers et salons). Elle demande que les espaces significatifs qui semblent conservés dans le projet fassent l'objet d'aménagement et de restaurations soignées. **On sera donc particulièrement attentif à ne pas les hypothéquer par des faux plafonds et gainages divers (techniques spéciales).**

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copie à : - A.A.T.L. – D.U. : S. De Bruycker
- A.A.T.L. – D.M.S. : G. Conde Reïs
- Commission de concertation de la Ville de Bruxelles