

**Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale**
A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

Réf DU : 09/pfu/197022
Réf DMS : 2071-0124/03/2008-254PR
Réf CRMS : AVL/KD/XL-2.255/s.452
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Place Brugmann, 29 / rue Joseph Stallaert, 1 (arch. J.-B. Dewin).
Aménagement de 24 logements.

Avis conforme (*Dossier traité par Mme Fr. Rémy – D.U. et Mme Fr. Boelens – D.M.S.*)

En réponse à votre lettre du 12 février 2009, en référence, reçue le 13 février, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 4 mars 2009, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme favorable sous réserve.

Historique du projet

Un permis unique a été délivré le 23 mai 2006 sur la transformation et la restauration des immeubles protégés sis 29 place Brugmann et faisant l'angle avec la rue J. Stallaert, ainsi que sur la démolition/reconstruction d'une série d'autres immeubles. Dans ce permis, le 29 place Brugmann était transformé en bureaux tandis que l'immeuble faisant l'angle avec la rue J. Stallaert était transformé en logements. Ce permis est en cours d'exécution pour tout ce qui concerne les constructions neuves.

Une demande officielle de PU portant sur un nouveau projet de réaménagement des seuls immeubles inscrits sur la liste de sauvegarde en logements a ensuite été introduite le 26 juillet 2007 ; la DMS a rédigé un rapport à l'attention de la DU et de la CRMS en date du 3 août, établissant que ce nouveau projet avait pour conséquence une moins bonne conservation du patrimoine protégé. Les promoteurs ont retiré leur demande le 17 septembre 2007.

Une nouvelle demande de PU a été introduite le 17 juin 2008 ; elle a fait l'objet d'un accusé de réception de dossier incomplet par la DMS en date du 4 juillet 2008.

A la demande des architectes, une réunion a ensuite eu lieu le 19 octobre 2008, rassemblant également des représentants de la CRMS et de la DMS. A cette occasion, la DMS a eu l'opportunité d'expliquer quels documents étaient manquants pour former un dossier complet. Le 7 novembre 2008, les plans complémentaires ont été déposés à la DU et transmis à la DMS qui les a reçus le 17 courant.

1. REMARQUES DE LA CRMS SUR LA DEMANDE DE PERMIS DU 17 JUIN 2008

L'actuelle demande est introduite pour intégrer aux 2 bâtiments dessinés par J.-B. Dewin 24 nouveaux appartements (traversants) d'une superficie comprise entre 65 et 340 m². Les appartements ménagés à raison d'une unité par niveau dans l'ancien Institut du D^r Depage (2 duplex aux 3^e et 4^e étages) réinvestiraient l'espace à la manière de lofts (principe de la boîte dans la boîte), en respectant ses principales caractéristiques. En outre, un centre de bien-être y serait associé en sous-sol), ainsi qu'un restaurant et des locaux de réception au rez-de-chaussée.

A) AVIS CONFORME SUR LES PARTIES SAUVEGARDÉES DES DEUX IMMEUBLES

En préalable à ses remarques, la CRMS demande que la liste des fonds consultés pour réaliser l'étude historique soit annexée au dossier dans un souci de documentation scientifique.

- En façades avant, les demandeurs proposent de remplacer tous les châssis par de nouvelles menuiseries « à l'identique » avec du double vitrage.

Cf. plans E.4.1 pp 103 & 104,

cf. plans de relevé des différents types de verre pp 90 & 91,

cf. plans de détails (sans échelle) pp 92 – 97,

cf. articles B.1.4. à B.1.17. (toiture), B.2.13 à B.2.29 (façades) du cahier des charges.

La CRMS émet sur ces postes une série de remarques importantes, appelant des modifications des plans et cahiers des charges. Ces modifications seront soumises à l'approbation préalable de la DMS. Il s'agit des points suivants :

Remplacement des châssis : la CRMS ne peut accepter ce principe en raison du caractère exceptionnel des châssis dessinés par J.-B. Dewin pour les 2 bâtiments en question. Elle considère qu'ils présentent un intérêt majeur et emblématique de l'œuvre de cet architecte spécialisé dans l'architecture hospitalière par leur dessin et l'emploi de verres de textures et de couleurs différentes, répondant précisément à l'utilisation des locaux qu'ils éclairaient. Ces éléments sont, par ailleurs, en bon état. ***La CRMS demande donc que l'ensemble des châssis situés en façades protégées (façades avant) soient conservés ainsi que les vitrages colorés et texturés.***

- * ***Un poste « restauration des châssis » sera ajouté au cahier des charges et les travaux seront localisés et décrits châssis par châssis.***

* ***Pour une remise en valeur optimale des anciens châssis et de leurs quincailleries, la CRMS demande également le démontage des volets en PVC*** : les prescriptions reprises à l'article B.4. p. 297 du cahier des charges (« remise en état des volets de fenêtre en PVC ») devront donc être revues dans cet objectif et soumises à l'accord préalable de la DMS.

- Les 2 ***verrières bombées présentes au 1^{er} niveau de la toiture de l'Institut du D^r Depage*** (pl. G. Brugmann) et remplacées jadis par des éléments en PVC sont présentées comme à remplacer dans le plan de la p. 103. ***La CRMS demande que ces châssis soient restitués le plus fidèlement possible par rapport à la situation originelle*** documentée par les photos anciennes. ***Des plans de détails doivent être soumis à l'accord préalable de la DMS.***

- * ***Les locaux en sous-sol sont éclairés par des dalles de verres placées au niveau des trottoirs. Celles-ci ne sont pas documentées dans les documents remis. La CRMS en demande la stricte conservation.***

La porte d'entrée principale de l'Institut du D^r Depage (place G. Brugmann) sera strictement conservée et restaurée.

Le percement d'une nouvelle porte juste à côté de l'angle de l'Institut du Sang (rue J. Stallaert) est approuvé.

* ***Le détail de cette menuiserie sera soumis à l'avis préalable de la DMS.***

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.

4 techniques différentes sont décrites quant au nettoyage de la pierre bleue utilisée pour les soubassements et les appuis de fenêtre ; les mêmes sont reprises pour le traitement des pierres blanches pourtant plus douces. 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. Le choix sera exécuté en accord avec la DMS.*** Dans la mesure du possible, pour des matériaux identiques, 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 lui-même (en particulier l'enduit : un simple dépoussiérage ou un rinçage à l'eau 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 n'est pas conseillé*** : il n'est pas efficace sur ce type de pierre largement détritique (fragments de crinoïdes de calcite cristallisée) qui exige une action au niveau du micro ciment disparu qui n'est pas opérée par les durcisseurs classiques tels celui proposé.

Cf. article A.3.9 p. 214.

* ***Mosaïques de l'Institut du D^r Depage, place G. Brugmann : la CRMS préconise le maintien en place des panneaux de mosaïques de la façade 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. Ce qui doit être visé prioritairement, c'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 se ferait 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 rattachés solidement à leur support. La restauration des tesselles dorées devra être investiguée plus longuement (cf. p. 33).

* **Ces travaux délicats seront confiés à un conservateur-restaurateur** qui doit être inscrit sur les listes de l'A.P.R.O.A. (Association professionnelle des Restaurateurs – Conservateurs d'œuvres d'Art) ou avoir reçu un enseignement répondant aux critères définis par l'organisation européenne E.C.C.O. (European Confederation of Conservator-Restorers' Organizations) et exercé de manière régulière et officielle la profession de conservateur-restaurateur depuis six ans au moins conformément à la déontologie professionnelle.

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. **L'état de 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.

- Structures : dans l'Institut du Dr Depage, la CRMS note que plusieurs parties de structures intérieures sont prévues à démolir en dépit du fait qu'elles soient sauvegardées. La CRMS le regrette mais observe que ce type de protection (la sauvegarde) permet ce genre d'intervention. **La perte de ces éléments pourrait être compensée par la conservation maximale de l'ensemble des menuiseries d'origine, des granitos et des corniches des plafonds.** Les architectes ont d'ailleurs commencé à faire le travail d'évaluation entre menuiseries d'origine et plus récentes (voir l'inventaire dressé en 2004). Les menuiseries d'origine qui ne seraient pas réutilisées devraient être référencées et conservées dans des conditions adéquates sur place.

* **Les plans détaillés seront soumis à l'approbation de la DMS préalablement à leur mise en œuvre.**

Par exemple,

au rez-de-chaussée, de part et d'autre du couloir de gauche de l'Institut du Dr Depage (place G. Brugmann, les menuiseries d'origine pourraient être conservées;

au 1^{er} et au 3^e étages, dans la cage d'escalier, au niveau du palier, les 2 portes latérales d'origine seraient murées. La DMS recommande que les menuiseries soient laissées en place quitte à ce qu'une maçonnerie soit élevée derrière elles. Elle recommande aussi de maintenir la simple porte qui s'ouvre sur le palier du rez-de-chaussée;

aux étages, on veillera également à maintenir au maximum les menuiseries d'origine en place ou à les regrouper de manière cohérente si elles sont disparates.

* **Les ensembles de menuiseries anciennes donnant dans les cages d'escalier** (celles garnissant les baies en façade arrière, les armoires des paliers, etc.) **seront conservés dans la situation qu'ils occupaient** (et occupent encore largement aujourd'hui). **Ils seront remplacés seulement lorsque la sécurité incendie l'exige.** Dans l'Institut du Dr Depage, la grande menuiserie du 1^{er} étage servira de modèle aux renouvellements. **Les plans détaillés seront soumis à l'accord préalable de la DMS. Les radiateurs en fonte situés dans des niches destinées à les accueillir seront également remis en place.**

* **Une étude stratigraphique des couleurs du hall d'entrée et des espaces de circulation sera effectuée** (menuiseries intérieures, plafond, haut et bas des murs, ...). Les résultats et conclusions de cette étude doivent constituer la base des teintes et des produits à proposer (peintures à l'huile / à la chaux ?).

* **Les choix seront soumis à l'approbation de la DMS avant leur mise en œuvre.**

- * **La « cristallisation » des mosaïques en marbre risque d'altérer leur aspect. Un cirage traditionnel sera préféré pour les lustrer.** Les traces de colle présentes sur les tesselles après enlèvement du linoléum qui les recouvrait seront enlevées manuellement plutôt que par ponçage à la machine (à la chaleur ou à l'aide d'un petit grattoir ou de solvants préalablement testés). Un nettoyage doux devra être exécuté plutôt qu'un polissage qui décape une certaine épaisseur de la matière.

Cf. article E.3.1, p. 335.

B) REMARQUES SUR LES PARTIES NON SAUVEGARDÉES

Les façades arrière (non protégées) seraient modifiées par l'adjonction de nouveaux balcons entraînant de ce fait le changement des châssis encore largement d'origine. **La CRMS demande qu'une seule porte soit percée par balcon** plutôt que d'abaisser systématiquement les allèges de toutes les baies afin de moins perturber l'ordonnance de ces élévations et de conserver au moins une baie dans son état d'origine pour chaque balcon.

Par ailleurs, **le bow-window du restaurant au rez-de-chaussée (bow-window) sera revu pour ne plus être de forme cintrée.**

En outre, **la différenciation entre les façades arrière des 2 bâtiments sera maintenue** : enduit clair (Institut du D^r Depage, place G. Brugmann) / enduit foncé (bâtiment rue J. Stallaert).

Aménagements intérieurs : la CRMS demande **la conservation de tous les granitos** (y compris leur raccord arrondi entre le sol et murs formant plinthes) **des couloirs des étages et des locaux y adjacents ainsi que les mosaïques en marbre** (posées selon un mouvement courbe) **des 2 salles** (éclairées par une verrière bombée) **du 4^e étage de l'Institut du D^r Depage.** La CRMS demande également la **conservation des raccords courbes entre les murs et les plafonds.**

La DMS a fourni le relevé de l'ensemble des menuiseries, des radiateurs en fonte et des éviers anciens (qui témoignent de la qualité et du souci de confort que J.-B. Dewin a voulu pour cette fonction hospitalière). **La CRMS demande que ces éléments soient conservés au maximum.**

2. REMARQUES DE LA CRMS SUR LES MODIFICATIONS DU 27 FÉVRIER 2009

Suite à une réunion tenue à la CRMS avec la DMS et l'auteur de projet le 24 février 2009, celui-ci s'est engagé par un courrier et un nouveau jeu de plans relatifs à l'Institut Depage, à aller plus loin dans la conservation des éléments protégés et non protégés (voir lettre du 27 février ci-jointe). Des compléments et modifications ont, dès lors, été apportés à la demande de PU en date du 27 février 2009, qui améliorent le projet de manière conséquente.

Ces modifications sont les suivantes :

A) AVIS SUR LES ELEMENTS PROTEGES

Menuiseries extérieures des façades à rue des deux bâtiments

Le demandeur confirme que les châssis à simple vitrage existants seraient conservés et restaurés à l'identique à l'exception de la nouvelle porte d'entrée de la rue Stallaert. Les vitrages structurés seraient aussi conservés dans les cages d'escalier et les halls d'entrée. Par contre, ils seraient remplacés

dans les pièces habitées par des vitrages transparents, à l'exception des impostes. Les petites vantelles d'aération seraient également supprimées et la possibilité de dédoubler les châssis situés à front de voirie par l'intérieur serait étudiée pour répondre aux exigences de confort et d'économie d'énergie.

*** La CRMS souscrit à l'essentiel de ces propositions. Au rez-de-chaussée, elle autorise le remplacement des larges vitres texturées de la partie basse des châssis mais demande de conserver les petits vitrages latéraux compris entre petits bois ainsi que les vantelles d'aération, d'autant que le placement d'un châssis intérieur, comme proposé, permettrait de répondre au souci de confort et d'économie d'énergie. Le permis sera donc corrigé en conséquence et ces modifications soumises à l'accord préalable de la DMS.**

Verrières courbes de l'Institut du Dr Depage (29 pl. Brugmann)

Elles seront remplacées conformément à la description du dossier patrimoine (p. 59 à 62).

*** La CRMS approuve le principe de l'utilisation de profils en alu et de double vitrage cintré de ce renouvellement pour autant que le détail d'exécution soit soumis pour approbation préalable à la DMS.**

Baie centrale du 3^e niveau de l'Institut du Dr Depage (29 pl. Brugmann)

Un nouvel aménagement des niveaux 3 et 4 permet une meilleure cohérence entre l'usage des locaux et la composition des façades, en particulier pour le motif de la baie centrale ouvragée (qui était divisé en 2 parties dans la demande de permis initiale). La CRMS y souscrit entièrement.

Organisation en plan et structure protégée de l'Institut du Dr Depage (29 pl. Brugmann)

Les plans corrigés proposent une meilleure conservation de la structure et des baies d'origine de l'intérieur de l'Institut Depage.

*** La conservation des menuiseries originelles de ces baies sera étudiée en collaboration avec la DMS.**

B) AVIS SUR LES ELEMENTS NON PROTEGES

Menuiseries extérieures des façades arrière : **les châssis existants de la cage d'escalier Brugman 29 seront conservés et restaurés.**

Aspect général des façades : la nouvelle proposition respecte davantage la distinction entre les deux bâtiments. Le système des balcons est supporté par une structure légère et réversible, accolée aux façades. **La CRMS demande toutefois de conserver au maximum le format des baies d'origine et, dans cet objectif, de ne supprimer les allèges de fenêtres que d'une seule baie par terrasse** (1 seule porte-fenêtre par terrasse, les autres fenêtres étant conservées tel quel).

Bow-window courbe du rez-de-chaussée. Cette transformation, assez incongrue dans l'ensemble de J.B. Dewin, a été avantageusement abandonnée au profit d'un grand châssis rectiligne. **La CRMS estime qu'il s'agit-là d'une amélioration du projet.**

3. CONCLUSION

Ces nouveaux éléments, et le fait que les remarques effectuées par la CRMS sur la demande initiale ne portent plus que sur des questions de finition pouvant être réglées avec l'accord de la DMS, **la CRMS rend un avis favorable sur la demande de permis sous une série de réserves.**

Afin de ne pas retarder le dossier, la CRMS suggère au Fonctionnaire délégué de faire confirmer ces nouveaux éléments dans des plans modificatifs (art 191). Le permis unique accordé sur base de ces nouveaux plans serait ensuite conditionné seulement par les réserves effectuées par la CRMS sur le permis initial qui sont toujours d'actualité (marquées dans le présent avis d'une *).

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos meilleurs sentiments.

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f.f.

C.c. : A.A.T.L. – D.M.S. (Mme Fr. Boelens)
S.A. Brugmann Square (M. S. Demoulin, av. Lloyd George, 7 – 1000 Bruxelles)