

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. : 2071-0124/2/2007-314 PR
N/Réf. : AVL/cc/XL-2.255/s.467
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Place Brugmann, 29 / rue Joseph Stallaert, 1 (arch. J.-B. Dewin).
Aménagement de 24 logements – Plans modificatifs.
Suivi d'avis conforme
(Dossier traité par Françoise Boelens)

En réponse à votre lettre du 12 novembre 2009 sous référence, reçue le 13 novembre, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 18 novembre 2009 concernant l'objet susmentionné.

La CRMS est interrogée dans le cadre du suivi de l'avis conforme émis en mars 2009 sur la demande de permis unique concernée.

Pour rappel,

- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 février 2006 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument certaines parties des immeubles sis 29, place G. Brugmann et 1, rue J. Stallaert à Ixelles.

Sont protégés les façades à rue, les toitures, les structures intérieures et les espaces de circulation (cages d'escalier) de l'immeuble sis 29, place G. Brugmann ainsi que les façades à rue, les toitures et les structures intérieures de l'immeuble sis 1, rue J. Stallaert ;

- après plusieurs consultations de la CRMS, un avis conforme favorable sous réserves a été émis en séance du 4 mars 2009 à propos d'un projet de réaffectation en logements et équipements collectifs des deux immeubles en question ;

- un permis unique a été délivré le 5 août 2009 sur des plans modifiés suite à la commission de concertation qui s'est réunie le 1^{er} avril 2009 (requérant la suppression du restaurant).

Le 27 octobre 2009, l'architecte en charge du dossier et les développeurs du projet ont présenté à la gestionnaire du dossier de la DMS la mise au point des dispositions techniques pour un étage type : le premier étage.

Il s'avère qu'elles engendrent des modifications par rapport au PU et aux plans y annexés. La CRMS est sollicitée pour vérifier si ces modifications peuvent être acceptées (considérées comme accessoires) ou non par rapport aux plans accompagnant la

demande de PU et par rapport à l'avis conforme. Selon le cas, ces dispositions techniques devront en effet être réadaptées ou faire l'objet d'une demande de permis modificatif.

La Commission rappelle, au préalable, qu'un PU avait été délivré en mai 2006 sur une vaste opération de démolition/reconstruction ainsi que sur la transformation du bâtiment de la place Brugmann en bureau. La modification de cette affectation en logement lui a ensuite semblé judicieuse **pour autant qu'elle permette de conserver autant les dispositifs d'origine (y compris non classés) que les bureaux proposés initialement.** Ce principe a toujours servi de fondement à l'évaluation des demandes successives qui ont suivi.

La Commission se prononce ci-dessous sur 12 demandes précises, dans l'ordre où elles sont reprises dans la note du demandeur (PV de la réunion du 27 octobre 2009), et sur lesquelles elle émet les remarques suivantes :

1. Les menuiseries intérieures

Sur les plans du PU, à chaque étage, une simple porte permet l'accès de la cage d'escalier à l'entrée des appartements (l'aspect des entrées latérales est conservé ; aux étages, ces entrées sont murées du côté intérieur des appartements). La porte de référence est toutefois celle du rez-de-chaussée qui, en fait, est double (type 3 de l'inventaire commandé par la DMS). Dès lors, l'actuelle proposition (double porte) tend à rencontrer le souci de « conserver au maximum l'ensemble des menuiseries d'origine », même si ces menuiseries devront être refaites pour résister au feu. **Toutes les menuiseries non utilisées dans le projet seront stockées in situ. Pour la CRMS, ces modifications sont donc acceptables.**

Quant aux autres menuiseries intérieures, bien que l'architecte indique que deux possibilités sont encore envisageables (soit une porte reproduite à l'identique du modèle de la porte d'entrée, soit une « nouvelle proposition esthétique »), les plans sont déjà dessinés avec la deuxième option dans la mesure où l'ensemble des sols, à l'exception de la zone d'entrée, serait surhaussé d'un faux plancher (cf. infra, point 9).

2. Les menuiseries extérieures

En façade arrière (qui sera isolée par l'extérieur conformément au PU), la CRMS a accepté l'installation de nouveaux balcons et l'abaissement des allèges d'un châssis par balcon seulement (pour en permettre l'accès) car les châssis actuellement en place sont encore d'origine. Le remplacement complet des menuiseries en façade arrière ne figurait pas dans le PU accordé, à l'exception de ces fenêtres transformées en portes-fenêtres. Or, il est à présent proposé de remplacer tous les châssis de fenêtre par des ensembles à double vitrage, probablement pour prendre en compte des paramètres liés aux performances énergétiques des bâtiments.

Ici encore, la CRMS rappelle la condition mise à son acceptation du changement d'affectation (voir 1. ci-dessus). Cette proposition constitue donc une modification conséquente de la demande introduite. Par ailleurs, la façade étant isolée par l'extérieur, il est possible de résoudre adéquatement la question des ponts thermiques sans déposer les menuiseries.

Les difficultés mentionnées pour laver les vitres des châssis de la cage d'escalier peuvent être rencontrées du fait que les parties latérales sont ouvrantes et par la fixation de crochets de part et d'autre de l'ensemble vitré. **Pour ces vitrages également, le strict maintien de la situation existante est demandé.**

3. Les radiateurs

Sur les 232 radiateurs anciens répertoriés dans l'inventaire de la DMS, il en reste 215. L'architecte propose d'en garder une centaine qui serait répartie dans les deux cages d'escalier, les deux halls

d'entrée et le fitness. Pour des raisons de facilité de mise en œuvre, les appartements seraient équipés d'éléments neufs. Tous les éléments non utilisés seront stockés in situ. **La CRMS estime que cette proposition entre dans le cadre du PU. Elle rappelle que le corps de chauffe en spirale présent dans l'aile rue J. Stallaert doit aussi être mis à l'abri.**

4. Les trémies

Dans les plans du PU pour l'aile place Brugmann, une buanderie avait été installée au fond du couloir contre la nouvelle limite entre les deux appartements au premier et au deuxième étage. Cette disposition permettait le maintien de deux lanterneaux éclairant les cages d'escalier des duplex.

Actuellement, l'architecte propose d'aménager des gaines verticales à chaque extrémité du couloir. En outre, le plafond du couloir central (non sauvegardé) devrait être rabaissé pour permettre de placer dans ce plenum les gaines de ventilation de l'ensemble des locaux (voir plan de détail / point 6 du PV).

Ces modifications semblent pouvoir être acceptables bien que les lanterneaux semblent avoir été légèrement déplacés afin d'éclairer les cages d'escalier des duplex. Les détails de cette intervention doivent être précisés.

5. Les salles de bain telles une « boîte dans la boîte »

Le PU avait été accordé sur ce principe de composition (indépendance des ajouts par rapport à leur environnement de manière à conserver au mieux les qualités spatiales d'origine).

La réalisation des installations sanitaires impose toutefois des entorses à ce système. **Bien qu'elle regrette cette situation, la CRMS estime que ces modifications sont acceptables dans le cadre du permis eu égard au fait que ces locaux ne sont pas protégés.**

6. Les faux plafonds des couloirs centraux

La proposition doit être vérifiée en fonction de la solution qui sera adoptée in fine pour la circulation des tuyaux de chauffage (voir ci-dessous, point 9).

7. Les façades

Les façades arrière seraient isolées. Toutefois, **la CRMS ne peut accepter le remplacement systématique des châssis d'origine** (cf. supra point 2).

Les interventions sur la peau extérieure des façades avant restent conformes à ce qu'il avait été prévu au PU. Il faut toutefois relever que les façades seraient isolées par l'intérieur et que les châssis seraient doublés côté intérieur. Ces deux types d'opération ne figuraient pas dans le PU.

La CRMS remarque que cette isolation sera fort imparfaite au niveau des murs de refend et des dalles de sol vu les nombreux ponts thermiques engendrés par ce mode de pose par l'intérieur (notamment aux raccords des plafonds avec les parois de façade avant). En outre, **l'isolation cacherait tous les raccords courbes des plafonds et des dalles de sol recouvertes de granito avec les parois verticales.** Même si *stricto sensu* les raccords courbes sont maintenus sous l'isolation et s'il s'agit de locaux non sauvegardés, **ces interventions ne seront pas satisfaisantes du point de vue hygrothermique. Or, leurs conséquences du point de vue de la perception des volumes et de l'unité spatiale seront, par contre, très importantes.**

Par ailleurs, le détail donné quant au doublage des châssis n'est pas réaliste. Il nécessite soit le rétrécissement du châssis soit le rabotage des baies existantes, ce qui n'est acceptable ni dans un cas ni dans l'autre.

Par conséquent, la CRMS estime que ces interventions impliquent une modification conséquente du PU délivré.

8. Les performances énergétiques des bâtiments

La demande de PU ayant été introduite avant le 1^{er} juillet 2008 (soit, le 17 juin 2008), elle n'a pas été soumise à l'application de l'ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique des bâtiments. Le PU a été délivré en conséquence.

Aujourd'hui, l'architecte désire introduire dans son projet (qui n'en tenait pas compte au départ) plusieurs dispositifs visant à rencontrer les critères visés dans l'ordonnance, voire à atteindre ceux plus contraignants qui seront édictés en 2011.

La CRMS réitère ses remarques effectuées aux points 2 et 7. La performance du bâtiment sera améliorée (isolation de la façade arrière et des toitures). Par ailleurs, l'ensemble étant inscrit sur la liste de sauvegarde, il peut bénéficier d'une dérogation par application du titre 6, chapitre 1 de l'OPEB.

9. Les faux planchers

Les plans inclus au PU figurent précisément quels sont les espaces où le granito sera, selon la légende qui y est donnée, à « conserver et restaurer là où c'est nécessaire » (voir dossier 02.615.3, type de document 11 01-00 : copie ci-jointe). Des détails de réparation avaient d'ailleurs été produits pour montrer que le percement de certains murs de refend pouvait être maîtrisé. Ces espaces concernaient toute l'aile place Brugmann et la cage d'escalier ainsi que les halls communs de l'aile rue J. Stallaert. Il était donc entendu que les granitos restaient visibles puisqu'ils devaient être restaurés.

Un passage du PU y fait allusion également mais est moins explicite : « considérant que la CRMS regrette la démolition prévue de plusieurs structures intérieures et estime que la perte de ces éléments pourrait être compensée par la conservation maximale de l'ensemble des menuiseries d'origine, des granitos et des corniches de plafond ».

L'architecte propose aujourd'hui de les conserver mais seuls resteraient visibles ceux de l'entrée, de la cage d'escalier et du hall d'accueil des appartements ; tous les autres seraient dissimulés sous des faux planchers qui doivent servir à placer une isolation (thermique et acoustique) et à recevoir les tuyauteries de chauffage et le réseau électrique (voir plans d'ensemble et de détail).

La CRMS observe que ces locaux ne sont pas sauvegardés et que les granitos seraient conservés. Toutefois, **les nouveaux plans ne sont pas conformes à ceux annexés au PU et les modifications auraient des conséquences dommageables à la fois sur la conservation de toutes les menuiseries intérieures** (voir point 11, ci-dessous) **et sur les façades protégées** (voir point 10, ci-dessous). Par conséquent, la CRMS estime qu'une alternative au faux plancher pourrait être étudiée. Effectuer des saignées dans les murs est une opération courante et les « armoires » situées de part et d'autre du palier de l'escalier principal pourraient être transformées en gaine utile pour alimenter les locaux adjacents (création de deux circuits d'alimentation par appartement).

10. Les châssis de la façade avant

Vu la hauteur des allèges, l'architecte prévoit que les châssis soient munis d'un garde-corps pour respecter les normes en vigueur (90 cm)..

Ce problème de hauteurs est évidemment une conséquence de la rehausse du sol de 15 cm (voir ci-dessus, point 9). En effet, sur le plan de la situation projetée annexé au PU de l'aile place Brugmann (extrait coupe DD), au 1^{er} étage, l'allège porte une cote de 1 m, au 2^e étage de 90 cm et au 3^e étage de 1,85 m. La situation est moins favorable pour l'aile rue J. Stallaert puisque les allèges de l'entresol, du 1^{er} étage et du 2^e étage ont une hauteur de 68 cm (voir copie de l'extrait de la coupe CC de la situation projetée figurant au PU).

Afin de respecter les façades sauvegardées, il y aurait donc lieu de ne pas poser de faux plancher.

11. Les baies de porte intérieures

La rehausse du sol a évidemment des conséquences sur toutes les menuiseries intérieures: l'architecte note que les baies de porte intérieures sont d'une hauteur insuffisante. De ce fait, il propose de remonter les linteaux. **Cette intervention est à déconseiller.**

12. Le réaménagement de l'appartement à l'angle de la place Brugmann et de la rue J. Stallaert

La CRMS n'a pas de remarque.

CONCLUSION

La CRMS estime qu'il est essentiel de conserver l'ensemble des châssis en façades avant (sauvegardée) et arrière (non sauvegardée) car il s'agit-là d'une condition mise au changement d'affectation. Le maintien des granitos (sans faux planchers) permettrait également de limiter l'impact négatif des modifications apportées au PU sur toutes les menuiseries intérieures (non protégées) mais aussi sur les baies de fenêtre en façade avant (protégées) auxquelles il serait maintenant prévu de placer des garde-corps. Si ces trois interventions devaient être maintenues, elles ne constitueraient pas une modification accessoire de la demande de PU introduite.

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.M.S. : Mme F. Boelens