

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

V/réf. : D.U. : 04/PFU/165233
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.811/s.483
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue des Chapeliers, 17. Rénovation de l'immeuble avec un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages.

Demande d'avis conforme à la CRMS – Article 191

(Dossier traité par s. De Bruycker à la D.U. / Ph. Piereuse à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 2 août 2010 sous référence, reçue le 4 août, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme défavorable*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 18 août 2010, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne la restauration des façades et toiture du bien classé repris sous objet ainsi que sa rénovation intérieure en vue d'y aménager un commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages. Elle porte sur des modifications (article 191) apportées à une demande de permis antérieure sanctionnée par un avis conforme défavorable de la CRMS (séance plénière du 02/12/2009), en raison du caractère très lacunaire du dossier et de certaines options d'interventions problématiques. Cet avis faisait lui-même suite à une demande de complément d'information formulée par elle en sa séance du 23/09/2009 et à laquelle le demandeur n'avait pas répondu de manière satisfaisante. Afin de remédier aux différents manquements du dossier qui avaient motivé son avis défavorable, la CRMS avait adressé au demandeur les principales recommandations suivantes :

- fournir un cahier spécial des charges détaillé avec une description technique des travaux ainsi que la localisation exacte et les quantités des différents traitements de même que des documents graphiques (plans et élévations) détaillés ;
- ne pas conserver la poutrelle métallique existante présente dans la devanture afin de pouvoir recomposer une vitrine correcte ;
- réétudier et améliorer le projet de restitution de vitrine basées sur une interprétation contemporaine de la vitrine historique de 1905 de manière à aboutir à un projet qui s'inscrive mieux dans la façade ;
- procéder à un relevé et à un diagnostic précis des pathologies et des dégradations que présentent les façades pour pouvoir élaborer un projet de restauration détaillé ;
- ne pas envisager le réenduisage de la façade qui nécessiterait de recalibrer les baies de manière à correspondre à l'époque de référence durant laquelle la façade était enduite ;
- préciser les techniques de dérochage de la façade arrière, leur faisabilité ainsi que la mise en oeuvre et la composition du nouvel enduit et de limiter le remplacement de briques au maximum ;

- fournir les détails d'exécution des nouveaux châssis ainsi que les relevés précis des châssis à conserver de manière à pouvoir comparer les deux modèles. Pour ce qui concerne les châssis à conserver, de procéder à un diagnostic précis de leur état de conservation et d'élaborer une description détaillée des interventions qui sont nécessaires pour les restaurer ;
- procéder à une étude de stabilité poussée concernant la conservation / restauration de l'annexe arrière afin de pouvoir mettre au point les techniques les plus adéquates pour enlever la dalle en béton sans mettre l'annexe en péril (ces travaux devant être décrits de manière précise ainsi que toutes les précautions devant être prises pour stabiliser l'annexe pendant cette opération et pour la restaurer après que la dalle aurait été enlevée) ;
- préciser davantage, pour ce qui concerne les interventions intérieures, les mesures proposées pour réparer les dégâts suite à la création d'une série d'ouvertures dans le mitoyen avec le n°19 (localisation précise, type de maçonnerie, mortier de pose, etc.) ;
- ne pas isoler la maison par l'intérieur.

Les modifications et compléments apportés dans le cadre de la procédure de l'article 191 comporte un bref compte-rendu concernant des tests de nettoyage/décapages effectués sur les façades, un cahier spécial des charges lacunaire (6 pages) portant sur un nombre de postes très limité ainsi qu'un plan A3 fournissant un nouveau projet de vitrine. Bien que le nouveau dessin de vitrine semble présenter une composition plus satisfaisante que précédemment, celui-ci reste imprécis. Certains éléments du dessin ne sont pas compréhensibles (la porte d'entrée est-elle prévue entièrement vitrée ou bien y a-t-il une allège en bois ?). Les plans de détails ne sont pas fournis, etc.

Etant donné le caractère extrêmement lacunaire du dossier réintroduit, la Commission ne peut qu'émettre une nouvelle fois un avis défavorable sur la demande : les documents fournis sont trop imprécis pour pouvoir faire l'objet d'une demande de permis unique et une série de documents essentiels au dossier continuent de manquer tels qu'un diagnostic précis des pathologies des façades, un relevé des châssis avec pathologies et interventions de restauration prévues pour chacun, les précisions sur les interventions intérieures, l'étude de stabilité de l'annexe, les plans de détails, etc. (cf. ci-dessus).

La Commission invite donc le demandeur à élaborer adéquatement son dossier tel que stipulé par l'art. 38 et 38bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 ainsi que par les dispositions de l'arrêté du 11 avril 2003.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. Piereuse
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker
- Concertation de la Ville de Bruxelles