

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.  
Monsieur François TIMMERMANS  
Fonctionnaire délégué  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU04/pfu/280893  
DMS : 2043-0230  
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.824/s485  
Annexe : 1 dossier comprenant 3 plans et 5 doc. A4

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

**Objet : BRUXELLES. Boulevard Adolphe Max, 142-144. Demande de permis unique pour la restauration et la rénovation de la façade du rez-de-chaussée. Avis conforme.**

En réponse à votre courrier du 26 août 2010 sous référence, réceptionné le 27 août dernier, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 22 septembre 2010 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis **conforme défavorable**.

La demande de permis unique vise la restauration et la remise en valeur de la façade du rez-de-chaussée de l'immeuble. Conçu par l'architecte L. Van Autgaerden en 1873, il avait été primé par la Ville de Bruxelles au premier concours de façades bordant les boulevards du centre (1872-1876). Il a été classé pour ses façades et sa toiture par arrêté du 28/04/1994.

Le dossier est examiné dans le cadre de la procédure de régularisation qui est actuellement en cours suite aux travaux réalisés en infraction au niveau de la façade du rez-de-chaussée. En 2008, des interventions non-autorisées avaient été effectuées à la façade du rez-de-chaussée et de l'entresol, à savoir la modification des devantures existantes, la pose de nouveaux châssis (pvc et bois) ainsi que le dérochage des encadrements décoratifs en pierre. Elles ont fait l'objet d'un procès-verbal de constatation dressé par la Direction des Monuments et des Sites le 08/12/2008, exigeant l'introduction d'une demande de permis unique en bonne et due forme pour la remise en état de la façade concernée. Depuis, le projet de restitution de la façade a fait l'objet de deux avis de principe émis par la Commission en ses séances du 27/05 et du 18/11/2009. En date du 22/07/2010, un nouveau procès-verbal de constatation a été dressé par la DMS portant sur l'installation d'une devanture avec portes coulissantes devant le commerce de droite.

Dans l'état actuel du dossier, le projet de restitution, tant des devantures et de la porte d'entrée que des pierres de façade, est inacceptable car il ne contribuerait aucunement à la remise en valeur du monument classé, au contraire.

Une devanture dite 'provisoire' a été installée sans autorisation devant le magasin de droite tandis que les châssis de fenêtre de l'entresol semblent également posés. La Commission exige des garanties pour que les éléments placés en infraction soient enlevés et adaptés, voire remplacés en fonction de son avis conforme. La DMS et la DU devront rester particulièrement attentives sur ce point car les appartements et les commerces de l'immeuble sont actuellement en vente. Le changement de propriété risque de fort compliquer la gestion du dossier du point de vue administratif.

Pour rappel, à une époque inconnue (avant 1980), un plancher renforcé a été installé pour isoler les entresols des rez-de-chaussée commerciaux. Cette même intervention ayant eu lieu dans le porche cintré, celui-ci a été considérablement réduit en hauteur. Allant de pair avec le changement du mode de distribution (partie gauche du porche occupé par un petit commerce, entrées commerciales déplacées vers l'alignement), cette transformation a été préjudiciable pour la façade puisque la division des vitrines et du porche par un élément horizontal est visuellement très présente et porte atteinte à la lisibilité et donc à l'intérêt patrimonial de la façade classée.

Le projet actuel, sur lequel la CRMS a donné un accord de principe, consiste en l'installation deux vitrines symétriques avec un accès direct sur le boulevard. Le commerce encombrant actuellement une partie de la travée centrale serait supprimé de manière à réserver cet espace à l'entrée des appartements.

Le projet actuel, qui ne respecte pas ces principes, appelle les remarques suivantes. Dans l'objectif d'une composition architecturale plus équilibrée des devantures, **la CRMS demande que la hauteur des soubassements soit identique à celle d'origine**, c'est-à-dire dimensionnée sur la base des trumeaux. Les soubassements devront être conçus en pierre blanche identique à celle mise en œuvre à l'origine, et non en bois comme prévu par le projet. Le métré devra être adapté dans ce sens tout comme le détail 4 inclus dans le cahier des charges, qui doit être revu sur base d'une typologie dont l'esprit correspond à celle du XIXe siècle.

Bien que la nouvelle entrée soit située en léger recul de la façade comme demandé, **le projet de porte est inacceptable car il ne respecte pas l'échelle des façades et n'offre pas de garanties d'une mise en œuvre soignée**. Le dessin devra être revu. Les menuiseries devront être rehaussées jusqu'à l'entresol, de manière à éviter la présence de panneaux vitrés opaques dans la travée centrale. Les dessins d'exécution devront être joints au dossier (aucun détail des portes n'est fourni dans le dossier). Une attention particulière sera portée à la mise en œuvre soignée de la porte d'entrée (éviter la multitude de panneaux ainsi que des moulures rapportées). La boîte aux lettres fixée sur un des piliers en pierre devra être définitivement démontée. Or, des nouvelles boîtes aux lettres ne semblent pas prévues par le projet. **Une proposition, qui soit acceptable sur le plan patrimonial, devra être jointe au dossier de restauration**. Enfin, pour ce qui concerne les devantures, la Commission préconise l'installation de portes à deux battants et non de portes coulissantes telles que prévues dans le projet.

Pour dissimuler le plancher de l'entresol, un vitrage opaque neutre (Matelux Gris) est proposé dans le registre supérieur des vitrines du rez-de-chaussée sans qu'une référence exacte ne soit fournie par le dossier. En aucun cas, **la CRMS ne pourra accepter que ce verre soit**

**réfléchissant ou présente un effet miroir dû à l'opacité.** Les références exactes du verre devront être jointes à la demande définitive. Des échantillons du verre devront être soumis à l'approbation de la DMS avant toute commande.

Les nouvelles menuiseries seraient en merbau peint. Les profils des vitrines auraient une largeur de 13 cm, tandis que les profils des ouvrants de l'entresol atteignent une largeur de 18,5 cm. **La largeur de tous les profils devra être réduite pour obtenir une meilleure lisibilité des devantures.** Dans ce même objectif, les montants verticaux, qui se réfèrent à la situation d'origine devraient être peints dans un ton plus clair que les montants qui résultent d'ajouts récents (impostes, ouvrants aux entresols à traiter en teintes foncées pour être moins visibles). Les proportions chromatiques proposées sur les plans devront donc être inversées.

Le formulaire de proposition PEB joint à la demande mentionne le placement de grilles de ventilation intégrées aux fenêtres des logements, contrairement aux vitrines des commerces pour lesquelles une dérogation est demandée. En aucun cas, de pareilles grilles pourraient être acceptées en façade avant.

Enfin, la CRMS formule les **remarques suivantes sur le projet de restitution des pierres disparues des façades.**

- Un plan général d'intervention à grande échelle doit être fourni sur lequel sont localisés les différents types d'interventions.
- La nature de la pierre mise en œuvre en 1873 n'a pas été précisée dans le dossier. Le dossier doit être complété par l'identification précise de la pierre. En attendant le résultat des recherches préalables, le choix du matériau de remplacement ne peut être déterminé. La proposition d'utiliser de la pierre de Comblanchien n'est donc pas acceptée dans l'état actuel du dossier.
- Les pierres endommagées devront être réparées à l'aide de mortier minéral et non au mortier à base époxydique. Il en est de même pour la réparation des fissures.
- Pour la fixation des éléments sculptés, les ancrages métalliques seront privilégiés aux ancrages chimiques.
- Il est préférable de réaliser la mise en patine finale au moyen de silicate d'éthyle (avec pigments) et non au xylitol.
- Toutes les fiches techniques devront être fournies à la DMS.
- La CRMS demande qu'une campagne de tests et d'essais préparatoires soit soumise à l'approbation préalable de la DMS (moule, prototype, sculpture, nettoyage, patine, joints, ...)

Enfin, la Commission attire l'attention sur le fait que **les conditions de logement des appartements aménagés à l'entresol ne semblent pas satisfaisantes.** Fort peu éclairés, ils présentent des hauteurs sous plafonds qui sont nettement inférieures aux dimensions minimum requises par le RRU. La coupe fournie, qui renseigne une hauteur sous plafond de 2,60 m, n'a, en effet, pas été réalisée telle quelle. La hauteur du sol actuel correspond, en réalité, à celle des allèges de fenêtre et la hauteur sous plafond atteint donc à peine les 2 m (voir les photos jointes au dossier de vente - [www.walltrade.be](http://www.walltrade.be)).

La CRMS a toujours insisté pour que les entresols soient réintégrés aux commerces du rez-de-chaussée. Ceci aurait permis de supprimer la dalle séparant ces deux niveaux et de se rapprocher davantage de l'état d'origine des devantures. Force est de constater que le parti

d'affecter les entresols au logement mène ni à la création de logements qualitatifs, ni à la réelle mise en valeur du patrimoine. Si l'aspect de la façade sera, certes, amélioré par les interventions projetées, cette réalisation n'atteindra pourtant jamais les qualités qu'elle aurait présentées si on avait rétabli les espaces commerciaux sur les deux niveaux. Il s'agit malheureusement d'une occasion manquée tant sur le plan patrimonial qu'urbanistique pour ce tronçon du boulevard.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERULST  
Président f.f.

c.c. à : A.A.T.L. – D.M.S. (Mmes Fr. Boelens et S. Valcke)