

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE

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

V/Réf. : demande de la DU n°04/PFU/277687
N/Réf. : AVL/CC/BXL- 2.1293/s.490
Annexes : 1 dossier + complément d'information

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Porte de Ninove. Restauration et réhabilitation du pavillon d'octroi Sud (arch. J. Payen).

Demande de permis unique – Examen du complément d'information demandé par la CRMS en séance du 22/09/10.

(Dossier traité par S. De Bruycker à la D.U. / M. Vanhaelen à la D.M.S.)

En réponse à votre courrier du 6 septembre 2010, sous référence, réceptionné le 7 septembre, et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance plénière du 22 septembre 2010, nous avons l'honneur de vous informer qu'en sa séance du 1^{er} décembre 2010 et concernant l'objet susmentionné, ***notre Assemblée a émis un avis conforme favorable sous réserve sur les interventions de restauration prévues au pavillon sud de la porte de Ninove et un avis conforme défavorable sur les transformations qui y sont projetées.***

La demande concerne la restauration, la transformation et la réhabilitation du pavillon d'octroi sud de la porte de Ninove en vue d'y aménager des locaux à usage d'une équipe affectée à l'entretien et à la surveillance de l'espace public. Le pavillon nord, dont il est la parfaite réplique, a déjà fait l'objet d'une campagne de restauration – projet examiné par la CRMS en 2005 et permis délivré en 2006 – effectuée par le même auteur de projet et à la demande du même occupant des lieux que ceux concernés par la présente demande. Pour mémoire, les deux pavillons, réalisés en 1834 sur bases de plans identiques dus à l'architecte J. Payen et du même cahier des charges, sont classés comme ensemble pour totalité par arrêté du 10/09/1998.

Vu la similarité parfaite de conception des deux bâtiments, l'auteur de projet a prévu au départ, pour le pavillon sud, une restauration et des transformations identiques à celles effectuées au pavillon nord. Celles-ci consistaient principalement à :

- restaurer l'enveloppe intérieure et extérieure du pavillon et y restituer les matériaux et finitions d'origine,
- refaire toutes les menuiseries extérieures à l'identique de celles d'origine – à l'exception d'une porte conservée et restaurée – ainsi que le lanterneau,
- remplacer les grilles existantes par de nouvelles identiques à celles placées au pavillon nord,
- isoler le bâtiment là où cela ne porte pas atteinte au bâtiment,
- abaisser le niveau de sol de la cave sous voûte unique afin d'optimiser son utilisation,
- démonter le plancher du 1^{er} étage et abaisser le niveau du plancher construit en remplacement,
- démolir l'escalier existant et le remplacer par un nouvel escalier, identique à celui construit au pavillon nord, afin de correspondre au nouveau niveau de sol du 1^{er} étage.

Dans sa demande de complément d'information, la Commission a attiré l'attention du demandeur sur le fait que les deux pavillons n'avaient pas connu la même évolution dans le temps et qu'il ne convenait donc pas d'y prévoir systématiquement les mêmes interventions: le pavillon nord, qui a notamment subi un incendie, présentait avant sa restauration un état de conservation nettement moins bon que celui du pavillon sud qui fait l'objet de la présente demande. Son état (escalier disparu, plancher du 1^{er} étage irrécupérable, menuiseries extérieures absentes) pouvait rendre acceptables certaines transformations alors que les mêmes interventions appliquées au pavillon sud entraîneraient, au contraire, la démolition d'éléments d'origine encore existants et qui semblent présenter un bon état de conservation.

Le programme d'occupation prévu au pavillon sud par lequel le maître de l'ouvrage justifie ces transformations lourdes n'était pas détaillé dans le dossier joint à la demande et la Commission avait demandé des précisions à ce propos pour pouvoir se prononcer de manière circonstanciée sur cet aspect problématique du dossier.

Elle avait également demandé de donner des éclaircissements sur certaines interventions de restauration trop peu documentées.

A l'examen du complément d'information fourni, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat, la Commission a émis l'avis circonstancié suivant.

I. INTERVENTIONS DE TRANSFORMATION / PROGRAMME D'OCCUPATION.

Avis conforme défavorable de la CRMS

Le complément d'information fournit des explications peu convaincantes sur l'affectation future du pavillon sud. Celui-ci serait destiné à héberger une équipe de 2 à 6 personnes chargées de l'entretien de l'espace public qui sera aménagé aux alentours immédiats de la Porte de Ninove (une date est-elle fixée pour ces aménagements ?).

Outre que le nombre aléatoire de personnes constituant cette équipe semble attester un programme peu défini, la Commission souligne que les abords des pavillons représentent une zone fort restreinte et elle comprend mal comment une équipe de 2 à 6 personnes pourrait être occupée à cette seule activité et de manière telle que cela nécessite l'aménagement de tous les locaux prévus par le projet dans le pavillon sud:

- stockage, vestiaire, douches et sanitaires avec séparation hommes/femmes au sous-sol,
- locaux nécessaires à l'exercice des missions intérieures (?) et rangement du matériel nécessaire à l'exercice des missions extérieures,
- une salle de réunion pour le personnel, un réfectoire et un local administratif pour la cellule administrative à l'étage.

Le maître de l'ouvrage précise, par ailleurs, qu'il ne s'agirait pas d'un service de la Ville de Bruxelles mais d'une équipe relevant de l'autorité publique. De quelle autorité s'agit-il ?

La mise aux normes RGPT des locaux réclamée par l'affectation choisie laisse, d'autre part, s'interroger sur l'opportunité d'une telle occupation des lieux. Ne convient-il pas de plutôt rechercher une occupation du pavillon moins contraignante, s'adaptant plus facilement à la configuration des lieux et réclamant moins de démolitions ?

En tout état de cause, l'aménagement de tous ces locaux apparaît disproportionné par rapport aux besoins réels qui relèvent des tâches d'entretien visées, lesquelles devraient pouvoir être effectuées par les services d'entretien habituels de la Ville ou de la Région – comme c'est déjà probablement le cas aujourd'hui.

Par conséquent, la Commission ne souscrit pas aux démolitions proposées par le projet et qui sont destinées à répondre à ce programme peu réaliste.

Elle rappelle en outre qu'en vertu des articles 232 1° et 2° du Cobat, il est interdit de démolir en tout ou en partie un bien relevant du patrimoine immobilier classé et d'utiliser un tel bien ou d'en modifier l'usage de manière telle qu'il perde son intérêt.

Or, l'aménagement des locaux prévus par le projet nécessiterait :

- l'abaissement du niveau du sous-sol,
- la démolition de la dalle de sol du 1^{er} étage et la construction d'une nouvelle dalle plus basse de 40 cm
- la démolition ou l'adaptation, si possible, de l'escalier pour correspondre au nouveau niveau de l'étage.

1. Abaissement du sous-sol

Le maître de l'ouvrage explique que lors des travaux d'abaissement du sous-sol réalisés récemment au pavillon nord, seul du sable de remblai a été extrait de la cave concernée et il a été constaté que l'ensemble des fondations avaient été précédemment repris en sous œuvre par une semelle en béton. Pour réaliser cette semelle du côté intérieur (?), il a donc été nécessaire de creuser les caves à une profondeur d'environ 1 mètre de manière à atteindre le dessous des fondations de 1834 et d'y réaliser la semelle en béton. Ces travaux, qui auraient été réalisés vers 1950, à l'occasion du détournement de la Senne, n'aurait occasionné aucun préjudice au bâtiment selon le demandeur.

La Commission souligne toutefois que la présence de tirants dans les caves des deux pavillons atteste que ceux-ci ont bien souffert de problèmes de stabilité qu'il convient de ne pas sous-évaluer. Elle regrette, d'autre part, qu'aucun relevé de ce qui a été découvert au niveau des fondations du pavillon nord n'ait été joint au dossier du pavillon sud pour étayer la proposition d'y creuser également le sous-sol.

Il est, par ailleurs, regrettable qu'aucun document historique ne vienne conforter ces affirmations et expliquer la raison de ces interventions ni confirmer que le sous-sol du pavillon sud a bien subi un traitement similaire à celui du pavillon nord (dalle de béton sous les fondations d'origine).

En tout état de cause, la Commission estime qu'il convient de faire courir le moins de risque possible au bâtiment du point de vue de sa stabilité si cela n'est pas indispensable et que si, au pavillon nord, l'abaissement de la cave a été autorisé pour permettre le bon fonctionnement du centre de documentation (compactus), il n'est pas raisonnable d'y souscrire dans le pavillon sud en raison du caractère peu convaincant de l'affectation.

2. Abaissement de la dalle de sol du 1^{er} étage

Il est prévu de démonter le plancher du 1^{er} étage et d'abaisser le niveau du sol d'une quarantaine de cm afin de pouvoir mieux exploiter l'espace sous comble. Cette intervention s'accompagnerait de la démolition de l'escalier existant et de son remplacement par un escalier contemporain alors que l'ensemble de ces éléments est vraisemblablement d'origine. Le demandeur propose toutefois comme alternative de démonter et récupérer les éléments constitutifs de l'escalier : rampe, marches...

La Commission rappelle qu'elle est défavorable à la démolition de l'escalier d'origine. Elle attire également l'attention sur le fait que la hauteur des pièces est une donnée déterminante de leurs caractéristiques spatiales. L'abaissement de la dalle de sol du 1^{er} étage entraînerait une modification de la perception volumétrique des pièces du rez-de-chaussée. La Commission n'encourage donc pas l'intervention d'autant qu'elle nécessiterait une intervention lourde et délicate sur l'escalier d'origine à défaut de sa démolition. Etant donné que ces interventions sont conditionnées par une occupation des lieux peu convaincante, la Commission n'y souscrit pas.

En regard de tout ce qui précède, la Commission émet un avis défavorable sur cette partie de la demande.

II. INTERVENTIONS DE RESTAURATION

Avis conforme favorable sous réserve de la CRMS

Des précisions et corrections ont été apportées au dossier en réponse aux questions et remarques formulées par la CRMS dans sa demande de complément d'information concernant les interventions de restauration. La Commission approuve ces modifications et émet un avis conforme favorable sur cette partie du dossier, conditionné par les réserves suivantes.

1) Fenêtres et portes extérieures

Le dossier signalait au départ qu'il ne subsistait qu'un seul châssis de fenêtre d'origine, le châssis ce06, et prévoyait de déposer tous les châssis du pavillon, y compris celui d'origine, et de les remplacer par des châssis refaits à l'identique de ce dernier. La Commission avait toutefois demandé que les châssis existants soient documentés et que le châssis d'origine soit maintenu en place et restauré.

Après nouvel examen des menuiseries, il est apparu que 4 des 9 châssis sont d'origine et qu'ils peuvent être maintenus moyennant restauration. Les autres, plus récents, seront remplacés à l'identique de ceux d'origine conservés. Les châssis seront équipés d'un simple vitrage isolant.

La Commission approuve cette intervention à condition que les dormants des châssis à restaurer ne soient pas démontés mais restaurés in situ et donc que seuls les ouvrants soient déposés pour restauration.

L'option d'intervention concernant les portes reste inchangée : une seule sur les trois en place s'avère être d'origine. Elle sera conservée et restaurée. Les deux autres seront déposées et remplacées par des modèles refaits à l'identique de la porte d'origine conservée. **La Commission n'émet pas de remarque.**

Il était également question de remplacer toutes les tablettes intérieures en pierre des fenêtres mais aucune information n'était fournie à leur sujet si ce n'est qu' « il semble qu'elles aient probablement été remplacées » (poste 02.01.13). La Commission avait demandé de les documenter.

Après vérification, il apparaît que les tablettes existantes sont probablement celles d'origine, recouvertes d'un plastic autocollant imitant le marbre. Il est donc proposé d'ôter les autocollants, de vérifier l'état de conservation des tablettes et de privilégier leur conservation/restauration. Le remplacement ne sera envisagé que si elles sont trop dégradées.

La Commission souscrit à cette nouvelle option d'intervention. La décision de conserver/restaurer ou de remplacer les tablettes devra être soumise préalablement à l'approbation de la DMS.

Les oculi étaient décrits comme fortement endommagés ou manquants mais ils n'étaient pas précisément documentés et étaient très peu illustrés. Il était prévu initialement de les remplacer par le modèle ce14 considéré comme le modèle d'origine mais la Commission avait demandé de mieux les documenter et avait insisté pour qu'ils soient conservés et restaurés dans la mesure du possible. Après nouvel examen, il apparaît qu'il est possible de conserver les 3 oculi d'origine encore en place moyennant restauration, **ce que la Commission approuve pleinement.**

L'oculus manquant sera refait à l'identique de ceux d'origine, à l'instar de ceux refait au pavillon nord. Bien que le dossier précise que ces derniers ont été refaits sur base d'un relevé précis des oculi d'origine, la Commission constate que leur aspect n'est pas satisfaisant et elle insiste pour que l'oculus à refaire au pavillon sud fasse l'objet d'une mise en œuvre qualitative. **Elle demande à la DMS d'être attentive à la qualité de cet élément.**

Le projet prévoyait le démontage du lanterneau existant pour le remplacer par un nouveau lanterneau selon le gabarit d'origine mais cet aspect du projet n'était pas suffisamment documenté. Le dossier a été corrigé sur ce point et précise que le lanterneau bas (non d'origine) sera démonté permettant ainsi de vérifier l'état du lanterneau haut qui, s'il est d'origine (ce qui est vraisemblablement le cas), sera restauré ou, s'il n'est pas d'origine, sera remplacé.

La Commission souscrit à cette précision du dossier. La décision de conserver/restaurer ou de remplacer le lanterneau haut devra être soumise préalablement à l'approbation de la DMS.

2) Intervention sur les deux murs du lanterneau

La Commission n'a pas compris les explications fournies par le demandeur concernant cet aspect du dossier et demande à la DMS de vérifier le bien-fondé de l'intervention proposée.

3) Restitution des peintures de finitions intérieures

Une étude stratigraphique a déjà été réalisée pour le pavillon nord mais la Commission souhaite qu'une contre-expertise soit effectuée dans le pavillon sud : sondages lors des travaux de restauration intérieurs et des décapages qui auront lieu dans ce cadre pour voir si d'autres couleurs peuvent être identifiées. **Ce poste a été modifié en conséquence dans le cahier des charges, ce que la Commission approuve.**

Par ailleurs, la finition à l'acrylique prévue initialement dans les caves a été remplacée par une finition à la chaux, **ce à quoi la Commission souscrit.**

4) Pierre bleue de la façade

La Commission a pu observer un grave problème de mise en œuvre au niveau de la restauration de la pierre bleue à l'une des façades du pavillon nord (cf. photo jointe en annexe).

Le demandeur explique cela par la mauvaise qualité de la pierre de façade ayant entraîné divers problèmes de traitement au pavillon nord. Afin d'éviter les mêmes problèmes au pavillon sud, le demandeur a ajouté une clause dans le cahier des charges stipulant que des échantillons de mortier de masticage devront être effectués avant restauration et soumis à l'approbation de la DMS.

La Commission approuve cette clause.

5) Démolition d'une cheminée

Celle-ci est justifiée par le fait que le conduit de cheminée a été adapté à un dispositif au mazout et que le manteau est en unalut, tout comme le foyer. Il est donc prévu de supprimer cette cheminée et de ne conserver que la cheminée présente dans l'autre pièce du rez et de l'adapter aux systèmes de ventilation. **La Commission ne s'oppose pas à cette intervention.**

6) Isolation

Le projet prévoit le placement d'une isolation thermique de la toiture et du plafond du porche. Les plans de détail ont été fournis comme la Commission le demandait. **Cet aspect du dossier ne soulève pas de problème particulier et elle y souscrit.**

7) Abaissement du niveau du 1^{er} étage et remplacement de l'escalier d'origine entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage

Cf. ci-dessus : I. Intervention de transformation – programme d'occupation.

8) Abaissement du niveau de la cave sous voûte unique

Cf. ci-dessus : I. Intervention de transformation – programme d'occupation.

9) Eclairage de la façade

Un passage sur les lieux a permis de constater que des fils électriques étaient en attente au-dessus de toutes les baies du pavillon nord, au niveau des impostes aveugles, vraisemblablement pour alimenter l'éclairage futur de la façade (voir photos ci-jointes).

Le demandeur précise que les pouvoirs publics chargés de la requalification de l'espace public entourant les pavillons ont demandé et pris à leur charge cette installation électrique, sans préjuger de la suite qui sera réservée à ces raccords d'attente dans la scénographie lumineuse qui sera étudiée. Cette démarche visait à éviter e.a. le percement de saignées dans les murs restaurés pour installer l'éclairage. S'il n'est finalement pas prévu d'éclairer les impostes des baies dans la scénographie lumineuse finale, les fils seront enlevés et les trous rebouchés.

La Commission n'approuve pas cette manière de travailler dans les biens classés. Elle insiste sur le fait que l'installation d'un éventuel éclairage de façade devra faire l'objet d'une demande de permis unique préalable.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, 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. : Mme M. Vanhaelen
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker
- Concertation de la Ville de Bruxelles
- CIDEP, Monsieur Christian Spaepens, rue de la Grande Île, 11, 1000 Bruxelles