

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/PFU/478992
DMS JFL/2043-0587/02/2012-356PR
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.1515/s.554
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 15 mai 2014

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Colline, 13. Demande de permis unique portant sur la modification de la destination d'une partie du bien ainsi que sur le remplacement et / ou la restauration des menuiseries extérieures aux étages de la façade avant.
Dossier traité par M. J.-Fr. Loxhay, DMS, et par Mme M.-Z. Van Haepereen, DU

En réponse à votre courrier du 15 avril 2014 sous référence, réceptionné le 16 avril, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 14 mai 2014, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du 06/06/2002 classe comme ensemble certaines parties des maisons sises rue de la Colline 5, 7, 9-11, 13, 15 et 17 à Bruxelles. La protection du n° 13 concerne la façade avant, la toiture et la charpente, les structures portantes d'origine du bâtiment principal et de l'annexe ainsi que la cave voûtée du bâtiment principal. Le bien est également compris dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place.

1/ Le changement de destination des espaces situés aux étages envisagé par la demande ainsi que les interventions qui en découlent n'appellent pas de remarques particulières sur le plan patrimonial. La **Commission ne s'y oppose donc pas**.

2/ En ce qui concerne les interventions sur les parties classées, et plus particulièrement la restauration des menuiseries aux étages de la façade avant, la CRMS émet **un avis conforme favorable sous réserve** d'opter pour la conservation et la restauration des châssis en place, qui présentent des proportions et des caractéristiques constructives traditionnelles, parfaitement en harmonie avec la façade du bien. Les plans d'exécution portant sur certaines modifications ponctuelles de ces châssis, dessinés par le menuisier, devront être soumis à l'approbation de la DMS avant exécution. Il en est de même pour ce qui concerne les fiches techniques des vitrages à mettre en œuvre, les joints, les mastics et la peinture (qualité et teinte).

Le remplacement des châssis tel que proposé selon l'option 1 de la demande est à proscrire.

1/ Changement de destination

La modification de destination de certains locaux demandée porte sur la réduction du nombre de logements, passant de 8 studios à 2 logements 1 chambre, aux 2^e et 3^e étages. Le premier étage devient un bureau pour le commerce et le bâtiment arrière est réservé à l'usage de stock du commerce.

Cette modification de destination ne semble pas avoir d'impact en façade. On constate cependant, aux 2^e et 3^e étages le percement de cloisons intérieures entre les ex-studios avant et arrière, de manière à liaisonner les espaces faisant à présent partie d'un seul appartement. Cette opération ne porte pas atteinte aux structures portantes classées. ***Elle n'appelle pas de remarques sur le plan patrimonial et peut être approuvée.***

2/ Intervention sur les châssis en façade avant

Les châssis actuels des premier et deuxième étages datent de 1971/1972. Ils sont en chêne, en bon état de conservation et sont d'un modèle qui donne satisfaction tant constructivement qu'esthétiquement, très proches des châssis présents sur l'immeuble voisin (modèle début XIX^e siècle). Les châssis du 1^{er} étage présentent cependant un défaut : les jours inférieurs sont pleins et fixes, doublés de plaques de plâtre par l'intérieur et ce, vraisemblablement, en raison d'un exhaussement du niveau du plancher intérieur. La séparation entre les jours du bas et les suivants en montant est donc exagérément épaisse par rapport à ce qu'ont dû être les châssis d'origine.

Le dossier de demande comprend deux options :

- 1) Le remplacement des neuf châssis de fenêtre en façade avant des étages par des châssis qui avaient été réalisés dans le cadre de travaux non-exécutés. Bien qu'il soit proposé de présenter *in situ* un de ces châssis pour en évaluer l'adéquation par rapport à la façade classée et bien que l'on envisage d'améliorer les nouvelles menuiseries si nécessaire, cette opération serait hasardeuse et sans aucune garantie de résultat puisque insuffisamment étudiée et documentée, et dépendant de modifications éventuelles non dessinées.
- 2) Conserver la majeure partie des châssis actuels et les adapter pour, d'une part résoudre le hiatus des jours inférieurs, au premier étage qui doivent devenir ouvrant et, d'autre part, procurer un meilleur confort thermique et acoustique. Cette option permet également de conserver les châssis les plus anciens du troisième étage.

La CRMS préconise la restauration (et l'amélioration) des châssis plutôt que leur remplacement. Elle demande donc de retenir la deuxième option. Les menuiseries existantes réalisées en chêne européen présentent, en effet, des profils, des proportions et des caractéristiques constructives traditionnelles, parfaitement en harmonie avec la façade de l'immeuble, que les châssis en mélèze proposés en remplacement ne possèdent pas.

Dans cette optique, les châssis du premier étage seront équipés de nouveaux ouvrants (jusqu'à la pièce d'appui) réalisés dans la même essence que les pièces existantes (chêne européen). Les pièces d'appui et les maublans seront en grande partie remplacés. Le garde-corps métallique, assez discret, sera remonté à une hauteur satisfaisante. L'ensemble des vitrages sera remplacé par un simple vitrage feuilleté isolant, performant tant thermiquement qu'acoustiquement. Des joints seront placés en partie haute et basse des ouvrants.

Ces interventions sont approuvées à condition de soumettre les plans d'exécution de la modification des châssis existants, dessinés par le menuisier, à l'approbation de la DMS avant exécution. Il est de même pour ce qui concerne les fiches techniques pour des vitrages à mettre en œuvre, des joints, mastics et peinture.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

c.c. à : BDU-DU : M.-Z. Van Haeperen, B. Annegarn
BDU-DMS : J.-Fr. Loxhay, Th. Wauters, directeur, M. Vanhaelen, H. Lelièvre, S. Valcke, N. De Saeger, L. Leirens
M. G. Coomans de Brachène, Echevin de l'Urbanisme et du Patrimoine de la Ville de Bruxelles