

S.P.R.B. - B.D.U.
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES
SITES
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur / Fonctionnaire délégué
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/PFU/542468
DMS GCR/2043-0429/04/2014-269pr/01urb14
N/réf. : AVL/AH/2.1057/s.586
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Villa Hermosa, 10 - anciens laboratoires Delacre. Demande de permis unique portant sur la restauration des façades et des toitures et sur le réaménagement des espaces intérieurs. Avis conforme de la CRMS. Dossier traité par M. G. Conde-Reis.

En réponse à votre courrier du 9 février 2016 sous référence et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 9 mars 2016, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis conforme favorable sous réserve rendu par notre Assemblée en sa séance du 20 avril 2016, concernant l'objet susmentionné.

Le 9 mars, la Commission n'avait pu, en effet, se prononcer sur la demande d'avis conforme vu certaines imprécisions du dossier. Elle avait demandé, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat, qu'un complément d'information lui soit fourni. Des renseignements complémentaires introduits à la CRMS en date du 15 avril 2016 et recueillis par l'architecte dans un délai très court, ont contribué à une meilleure compréhension du projet. Ils ont permis à la CRMS d'émettre son avis conforme en connaissance de cause.

SYNTHÈSE DE L'AVIS CRMS

Le réaménagement des logements envisagé par la demande constituera une amélioration significative de la situation existante et pourra contribuer à l'occupation du bien dans de meilleures conditions qu'actuellement et à la pérennité du bâtiment classé. En revanche, la demande de permis reste assez vague pour ce qui concerne certaines interventions sur les parties classées, en particulier le traitement des menuiseries extérieures et les mesures envisagées en matière de performance énergétique. La Commission propose donc de poursuivre l'étude du projet en fonction des conclusions de l'audit énergétique prévu en septembre 2016. En attendant, elle émet un avis favorable sur la demande sous réserve de :

- à propos des façades : mener des essais préalables pour définir le ou les procédé(s) de nettoyage le(s) plus adéquate(s), prévoir au cahier des charges les recherches stratigraphiques complémentaires à prévoir en cours de chantier ainsi qu'une clause de remise en vernis et en peinture métallique pour permettre la restauration 'à l'identique' des portes et de la structure métallique ;

- conserver et restaurer les châssis de fenêtre existants, éventuellement munis d'un vitrage plus performant pour autant que la bonne conservation des façades et l'hygiène du bâti soient garanties ;
- maintenir l'extension du dernier étage de la façade Coudenberg moyennant des améliorations ponctuelles éventuelles ; la CRMS reste à la disposition du demandeur pour examiner un projet modificatif éventuel, plus en accord avec la typologie de la toiture d'origine l'immeuble ;
- envisager le maintien des menuiseries de la cour intérieure, éventuellement complétées par des nouvelles baies donnant accès aux futurs balcons. Cependant, leur installation dans la cour intérieure est fortement déconseillée par la Commission.

LE DOSSIER

La demande concerne les anciens laboratoires et entrepôts Ch. Delacre et Cie. Ce bâtiment d'inspiration Art Nouveau fut réalisé en 1896-1897 selon les plans de l'architecte Paul Saintenoy. Peu après sa construction, l'immeuble fut relié à la pharmacie éponyme également conçue par Saintenoy et construite de 1898 à 1900. Suite à l'acquisition du laboratoire par les magasins Old England en 1928, il fut réaffecté en ateliers et entrepôts et subit d'importantes transformations dirigées par l'architecte Gustave Hubrecht. De cette époque datent la cour couverte centrale, l'escalier en béton ainsi que le garage et sa large baie d'accès. En 1939, les combles étaient rendus habitables moyennant une surhausse de la façade arrière. L'immeuble est aujourd'hui entièrement affecté au logement. *Il est classé comme monument pour ses façades et toitures par arrêté du 5/03/1996.*

La demande vise le réaménagement, la rénovation et la mise aux normes des logements, du garage et de l'ancienne loge du concierge, reconvertie en galerie (d'art ?) ou bureaux. Elle prévoit la restauration des façades et des toitures classées ainsi que l'amélioration de leurs performances énergétiques. Le projet vise :

- × le réaménagement et la réorganisation des 13 logements existants et la création de deux duplex dans les combles,
- × la restauration des façades,
- × le remplacement des châssis de fenêtres par des châssis équipés de double vitrage,
- × la restauration des portes d'entrée et des châssis de la loge du concierge,
- × l'isolation des toitures et le remplacement de la couverture par des tuiles couleur anthracite,
- × la restauration des lanterneaux du patio et de l'aéra, l'installation de nouvelles fenêtres de toiture de type Cast et de sorties du système de ventilation,
- × la modification des façades donnant sur la cour intérieure et la création de terrasses,
- × en toiture côté Coudenberg, le remplacement du volume ajouté dans les années 1930 par une « lucarne » précédée d'un balcon pourvu en toiture de panneaux solaires,
- × l'isolation par l'extérieur des pignons latéraux,
- × l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate du garage, accessible via l'annexe située au niveau de l'entresol côté Coudenberg,
- × le remplacement des installations techniques et l'installation d'un système de ventilation de type C, intégrant les grilles d'aération présentes en façades comme amenées d'air.

AVIS DE LA CRMS

Le réaménagement des logements envisagé par la demande constituera une amélioration significative de l'état existant. Cette opération est donc encouragée car elle contribuera à l'occupation du bien dans de meilleures conditions qu'actuellement et à la pérennité du bâtiment classé.

En revanche, malgré les renseignements complémentaires fournis par l'auteur de projet, la demande de permis reste assez vague pour ce qui concerne certaines interventions sur les parties classées. Il

s'agit plus particulièrement des mesures envisagées en matière de performance énergétique, étroitement liées aux questions sur le traitement des menuiseries extérieures.

Quant à la modification du dernier étage de la façade côté Coudenberg et les transformations prévues dans la cour intérieure, elles appellent des remarques d'ordre architectural (et fonctionnel) énumérées plus loin dans le présent avis.

La CRMS rend donc un avis conforme favorable sur la demande moyennant les réserves énumérées ci-après..

1/ Les façades

Hormis le remplacement des menuiseries (abordé plus loin), le projet se limite à la remise en état des façades et des corniches. Ce volet n'appelle pas de remarques particulières sur le plan patrimonial. Cependant, il conviendra de mener des essais préalables avant le début des travaux pour définir le ou les procédé(s) de nettoyage le(s) plus adéquate(s) des façades. **Les conclusions des tests seront soumis à l'accord préalable de la DMS. Il est conseillé d'opter pour un nettoyage global à la vapeur saturée et, si le résultat n'était pas satisfaisant, de passer à un traitement légèrement plus abrasif de type hydro-sablage.**

Le cahier des charges devra prévoir toute recherche complémentaire sur les façades en cours de chantier, dont les études stratigraphiques. Il inclura aussi une clause de remise en vernis afin de garantir la restauration 'à l'identique' des portes et de certains autres éléments de menuiseries. Dans la même optique, il faudra y intégrer une clause permettant de mettre en œuvre une peinture métallique sur les éléments structurels.

2/ Les châssis

La demande vise le remplacement intégral des châssis de fenêtre par des profils plus épais munis de double vitrage. Ils seraient réalisés selon le modèle de référence conservé au premier niveau de la façade Coudenberg (division quadripartite, 2 ouvrants latéraux, impostes fixes). Cette intervention constituerait une modification significative des façades classées. Or, la proposition n'est pas étayée par un diagnostic précis des éléments en place, ni par une connaissance précise des caractéristiques thermiques de l'enveloppe extérieure. A cet égard, le demandeur a l'intention de commander un audit énergétique, prévu au courant du mois de septembre 2016.

Dans l'état actuel du dossier, le renouvellement des menuiseries n'est pas justifié. **La Commission se prononce défavorablement sur ce volet du dossier. Elle demande de conserver et de restaurer les châssis de fenêtre existants, éventuellement munis d'un vitrage plus performant pour autant que la bonne conservation des façades et l'hygiène du bâti soient garanties** Cependant, si d'autres options à propos des menuiseries se dégageaient à l'issue de l'audit, elles pourraient faire l'objet d'une nouvelle demande pour autant que les propositions soient pertinentes sur le plan patrimonial.

En effet, au vu de la typologie et du mode constructif de l'immeuble, sa faible performance énergétique (et probablement aussi acoustique) semble un fait. Les améliorations à cet égard peuvent dès lors être encouragées afin d'optimiser les conditions d'occupation du bien. Cependant, les interventions prévues devront être définies par rapport à l'état actuel du bâtiment, tout en se fondant sur un audit énergétique. Selon le complément d'information, l'audit serait effectué en septembre 2016.

Les conclusions de cette étude ainsi que les mesures concrètes qui en découlent et leur ordre de priorité devront être soumis à l'accord préalable de la DMS. Ils feront l'objet d'une proposition globale portant sur l'ensemble du bâtiment (intérieur / extérieur), élaborée en fonction des valeurs architecturale et patrimoniale de l'immeuble (leur pertinence sur le plan économique - retour sur investissement des interventions - devrait également être prise en compte).

3/ L'extension en toiture côté Coudenberg

A la fin des années 1930 une rehausse a été créée en façade arrière, revêtue d'ardoises Eternit rouges, que l'on propose de remplacer. Le nouveau volume serait légèrement rétréci et des versants de toiture seraient restitués de part et d'autre. Il serait recouvert d'un bardage métallique noir et précédé d'un balcon filant. Telle que proposée, la réalisation de cette dite « lucarne » ne constituerait pas une amélioration de la situation existante. Bien que l'étage de toiture ne présente pas de grande valeur architecturale, la façade existante offre aujourd'hui une image est assez neutre vue depuis le Coudenberg. Une intervention sur le dernier niveau ne pourrait dès lors être envisagée qu'à condition d'améliorer l'état actuel et de privilégier davantage la lecture de la grande toiture à bâtière, qui constituait une des caractéristique principales du bâtiment d'origine. Ceci n'est pas le cas du projet actuel.

Dans la mesure où le gabarit et l'expression renseignés ainsi que le balcon avec garde-corps vitré rendraient le nouveau volume fort présent, il semble préférable de maintenir l'état existant et d'éventuellement apporter des améliorations ponctuelles à la structure existante. La CRMS reste toutefois à la disposition du demandeur pour examiner un projet modificatif sur ce point, s'intégrant de manière plus adéquate à la typologie de l'immeuble.

4/ La cour couverte

Les façades donnant sur la cour intérieure subirait des transformations importantes comprenant la modifications de toutes les baies, l'installation de portes fenêtres et la création de 8 balcons, implantés dans les angles de la cour couverte.

Cette intervention constituerait une perte sur le plan patrimonial puisqu'elle table sur la modification importante des façades caractéristiques, en bon état, ayant conservées en grande partie leurs menuiseries d'origine (1928). Au vu des dimensions réduites du patio (environ 5 x 5,5m) la création de balcons et la suppression des fenêtres horizontales hautes auraient d'ailleurs un impact négatif sur la luminosité des appartements situés aux étages du bas sans apporter une réelle plus-value sur le plan fonctionnel (balcons d'environ 1,5 x 1,5m) en créant un risque réel de nuisances sonores dans la cour. Le remplacement des châssis existants par des portes fenêtres n'apporterait pas non plus une réelle solution au problème du vis-à-vis qui est invoqué pour justifier cette intervention puisque l'utilisation des balcons l'augmenterait. La Commission propose de poursuivre l'étude de ce point et d'envisager le maintien d'au moins une partie significative des châssis existants, éventuellement complétés par des nouvelles baies donnant accès aux balcons s'ils étaient maintenues dans le projet.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

S. DE BORGER
Vice-Président

c.c. à : BDU-DMS : G. Conde-Reis
BDU-DU : M.-Z. Van Haeperen