Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et Sites
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1
1035 BRUXELLES

Réf. DMS : 2264-0081/09/2017-489 PR (corr. : C. Criquilion)
Réf. DU : 15/PFU/668395
Réf. CRMS : AA/EB/SBK20163/s. 624
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : SCHAERBEEK. Rue du Noyer, 282 – Pavillons français (arch. M. Peeters, 1931-1934)
Demande de permis unique portant sur le renouvellement de 23 châssis de l'appartement du 11e étage du bloc I.

Avis conforme
(suite à une demande de complément d'information)

En réponse à votre courrier du 04/05/2018, reçu le 07/05/2018, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée en sa séance du 11/07/2018.

Pour rappel, en vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT), la CRMS a adressé au maître d'ouvrage une demande de complément d'information en date du 16/05/2018 (suite à une décision prise en sa séance n° 621 du 09/05/2018). Elle souhaitait être mieux renseignée sur certains aspects du projet afin de pouvoir émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause. Ces compléments d'informations lui ayant été adressés le 29/06/2018 (réception le 04/07/2018), le dossier a été réexaminé lors de la séance du 11/07/2018.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement du 19/04/2007 classe comme monument, en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique, certaines parties de l'immeuble à appartements « Les Pavillons français » sis rue du Noyer 282 :

- Les façades, la toiture et les structures intérieures du bâtiment (Blocs I et II)
- Les façades et la toiture des garages (Bloc III)
- Le hall d'entrée, la cage d'escalier en ce compris l'ascenseur, le bureau du concierge et la salle d'attente au rez-de-chaussée ainsi que la salle de réunion de l'entresol du Bloc I
- Les halls d'entrée et les cages d'escalier du Bloc II
- Le jardin et le chemin d'accès

Par ailleurs, le bien se situe en ZICHEE.

Historique et description du bien

Le complexe à appartements du 282 rue du Noyer, également dénommé « Les Pavillons français », fut construit entre 1931 et 1934 selon les plans de Marcel Peeters. Il s'agit d'un projet porté par le promoteur Lucien Kaisin, également à l'origine du Résidence Palace (1923-1926), et son fils Gérard. Le bâtiment s'implante à Schaerbeek le long de l'axe menant du Parc du Cinquantenaire à la Chaussée de Louvain. Il est construit sur une longue parcelle perpendiculaire à la rue du Noyer.

L'immeuble est une construction à gradins comprenant un bloc central flanqué de deux ailes plus basses. L'ensemble comporte 16 travées, à savoir 6 dans le premier bloc côté rue et dans celui du milieu, et 4 dans le dernier. La façade longeant la rue du Noyer compte quant à elle 7 travées. La hauteur la plus élevée de l'immeuble est de 16 niveaux hors sol, les parties plus basses ayant 13 niveaux hors sol, soit un gabarit nettement plus élevé que les maisons de maîtres et petits immeubles à appartements qui l'entourent. Sa hauteur et sa situation font de lui un point de repère dans le quartier.

La première aile, dénommée bloc I et située côté rue du Noyer, fut construite en 1931 tandis que les deux suivantes constituant les blocs II et III furent seulement construites 3 ans plus tard. Elles présentent de ce fait des variantes au niveau de certains aménagements intérieurs, davantage influencés par le style moderniste. Les garages situés en fond de parcelle furent réalisés en 1935. Devant l'immeuble se trouve un jardin et le chemin d'accès vers les garages.

Les Pavillons français se composent d'une ossature en béton parée de briques. La façade avant et celle côté rue du Noyer sont recouvertes de crépi alors que les briques sont apparentes sur les façades arrières. Les nombreuses fenêtres rythment les façades. Au moment du classement, une partie des menuiseries est toujours en bois, l'autre a été remplacée par du PVC ou de l'aluminium, en préservant les dimensions initiales, mais avec des profils plus larges. Le 11ème étage se caractérise par des châssis à petit-bois.

Fig.1. Vue des Pavillons français depuis l'avenue Milcamps. Cliché de 2011. © SPRB-DMS.

Historique du dossier

L'immeuble « Les pavillons français » a fait l'objet d'études préalables très conséquentes non seulement pour permettre d'élaborer d'un projet de restauration globale mais également pour servir à l'élaboration d'un plan de gestion patrimoniale. L'essentiel des études préalables a été présentée devant la CRMS et la DMS en date du 06/09/2011.

Par ailleurs, le bien a récemment fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 07/03/2016 (15/PFU/554006) portant sur la restauration globale des parties communes de l'enveloppe des immeubles, de certaines parties privatives ainsi que des abords (avis CRMS du 09/12/2015 : AVL/KD/SBK-2.163/s.580). Les travaux n'ont à ce jour pas encore été mis en œuvre.

Analyse de la demande

La présente demande concerne uniquement l'appartement du 11e étage du bloc I (identifié « app. 1.11 » dans le projet de plan de gestion patrimoniale).

L'auteur de projet a repris les mêmes références d'identification que celles utilisées dans le projet de plan de gestion patrimoniale réalisée par le bureau Arsis pour désigner les châssis visés par la demande et les différentes informations qui s'y rapportent : typologie, détails en coupes, etc.

Les 23 châssis concernés par la demande sont les suivants :

Me.1.11.a, Me.1.11.b, Me.1.11.J, Me.1.11.K, Me.1.11.L, Me.1.11.M, Me.1.11.N, Me.1.11.O, Me.1.11.P, Me.1.11.Q, Me.1.11.R, Me.1.11.S, Me.1.11.T, Me.1.11.U, Me.1.11.V, Me.1.11.W, Me.1.11.X, Me.1.11.Y, Me.1.11.Z, Me.1.11.AA, Me.1.11.AE, Me.1.11.AF, Me.1.11.AG.

Les autres châssis en bois de l'appartement (Me.1.11.c, Me.1.11.d, Me.1.11.e, Me.1.11.f, Me.1.11.AB, Me.1.11.AD, Me.1.11.AH) sont maintenus tels quels.

Les 23 châssis faisant l'objet de la présente demande de remplacement se regroupent suivant 9 typologies de châssis différentes :

- F16.07 (ouvrant unique à petits bois H 160 x L 70 cm) ;
- F16.08.a (ouvrant unique à petits bois H 160 x L 80 cm) ;
- F19.06 (ouvrant unique avec imposte, sans division H 190 x L 60 cm) ;
- F19.07.d (ouvrant unique à petits bois H 190 x L 70 cm) ;
- FF15.14 (double ouvrant à petits bois H 150 x L 140 cm) ;
- FF19.12 (double ouvrant sans division avec imposte double H 190 x L 120 cm) ;
- FF19.18 (double ouvrant sans division avec imposte double H 190 x L 180 cm) ;
- P24.07 (porte-fenêtre à croisillons H 238 x L 70 cm) ;
- Pf24.07.c (porte-fenêtre à croisillons H 240 x L 70 cm).

Il s'agit de châssis en bois d'origine, à l'exception des châssis Me.1.11.a et Me.1.11.b (en bois mais non d'origine). Les châssis ME.1.11.J, K, L et M ont vu leurs croisillons enlevés. Ils sont tous à frappes à l'exception de 4 châssis (ME.1.11.a, b, AA et AE) qui sont à gueule de loup. Ils sont tous actuellement équipés d'un simple vitrage, à l'exception de 7 châssis (ME 1.11 J, K, L, M, N, O, X) dans lesquels des doubles vitrages ont été placés.

Les nouveaux châssis prévus en remplacement seraient en chêne ou mélèze sibérien à double vitrage isolant de sécurité (vu la faible hauteur des allèges), simple frappe et faux petits bois collés (avec intercalaires). L'épaisseur du double vitrage serait de 18 ou 19 mm (4/10/5 ou 3/10/5). La feuille de verre extérieure serait de type étiré de manière à évoquer un vitrage ancien/historique. Les châssis seraient dotés de briquets conformément à la situation d'origine.

Lors de la séance du 09/05/2018, l'Assemblée n'avait pu se prononcer sur cette demande car la proposition d'intervention manquait de précisions à ses yeux. En effet, le dossier reprend les prescriptions du projet de plan de gestion patrimoniale mais sans préciser châssis par châssis les options retenues. La demande de complément d'information portait précisément sur :

- Les motivations qui justifient le choix de ne pas restaurer les châssis existants ;
- Les possibilités d'opérer les améliorations souhaitées avec une conservation maximale des huisseries existantes ;
- Le fait de fournir des détails d'exécution précis (dossier réalisé par un architecte) en plan, coupe et élévation de chacun des différents modèles de châssis ;
- Une évaluation des valeurs U et des dispositifs de ventilation afin de garantir que les nouveaux éléments n'occasionnent aucun risque de détérioration des murs classés ;
- L'examen de la solution consistant à maintenir les dormants et à ne remplacer que les ouvrants.

Le dossier réceptionné le 04/07/2018 apporte peu de réponse à ces différentes questions. Il se compose essentiellement de renseignements déjà présents dans le dossier de demande initiale :

1) **La description générale de l'état actuel des fenêtres** reste très générale et ne détaille pas châssis par châssis. Ce texte correspond aux p. 69 à 72 du dossier de demande, à l'exception des paragraphes en gras ;
2) **Le tableau reprenant l'évaluation des dormants** semble neuf mais n'est pas très détaillé ni illustré ;
3) **Le tableau reprenant le type de châssis concernés** se trouvait déjà dans les documents joints à la demande initiale (pas de pagination) ;
4) **Les dessins de détails (coupes horizontales, verticales et modifications autorisées)** ont été dressés par le bureau ARSIS dans le cadre de l'élaboration du plan de gestion patrimoniale. Les coupes correspondent à la situation de référence. Pour certains châssis (ceux dont les croisillons ont été enlevés ou pour lesquels un double vitrage a été inséré), ces dessins ne correspondent ni à la situation existante ni à la situation projetée. Quant aux dessins des modifications autorisées, ils illustrent les options d'amélioration des performances énergétiques (pose de vitrage plus performant et de joints d'étanchéité) dans le cadre d'une restauration complète des châssis voire de la restitution des menuiseries originelles quand celles-ci ne sont plus en place. Ces relevés étaient déjà fournis dans le dossier de demande. Ils ne sont pas présentés en fonction des typologies de châssis et ne correspondent pas aux textes décrivant les interventions projetées.
5) **Les trois dernières planches** quant à elles sont de la main de l'auteur de projet (déjà fournies dans le dossier initial). Elles ne concernent que 2 typologies sur les 9 comprises dans la demande : F19.07.d et FF19.12 Les dessins montrent l'insertion de double vitrage mais n'illustrent ni les petits-bois ni les intercalaires évoqués dans le texte descriptif (p. 1/71 du dossier de demande).

Avis

En préambule, la CRMS note la difficulté de traiter les demandes touchant « Les Pavillons français » séparément les unes des autres. Elle recommande de finaliser le projet de plan de gestion patrimoniale qui permettra de cadrer les différentes demandes dans une gestion cohérente pour la conservation de l'immeuble classé.

Par ailleurs, l'Assemblée relève sa difficulté à se prononcer dans le cadre de cette demande en particulier en l'absence de réponses claires aux demandes formulées et donc en l'absence d'une bonne compréhension des interventions projetées. Les informations fournies ne l'ont pas convaincue de la nécessité de remplacer intégralement les châssis existants dont la majorité est d'origine. C'est pourquoi, elle émet un **avis conforme favorable sous réserves** de :

1) Réaliser un inventaire détaillé de l'état sanitaire des menuiseries en place, châssis par châssis, et le soumettre à l'approbation de la DMS ;

2) En fonction des résultats de cet inventaire,

   - Si l'état de conservation du châssis le permet, réaliser la restauration complète, avec possibilité d'apporter les améliorations suivantes similaires à celles proposées par le projet de plan de gestion patrimoniale (cf. doc.ref. 3.2.A4.CSCh point 7.A5 p. 219/287) et présentées dans les dessins du bureau ARSIS fournis dans le dossier de demande :
     - Remplacement du vitrage simple originel (tout en respectant la texture) par un vitrage feuilleté (acoustique et sécuritaire), un vitrage feuilleté isolant (acoustique, sécuritaire et thermique) ou un double vitrage mince ;
     - Ajout d'un joint d'étanchéité entre ouvrants et dormant ;
     - Ajout d'un coupe-air dans la traverse inférieure des portes vers terrasses ;
     - Ajout d'une serrure avec fermeture à 3 points dans les portes vers terrasses.

   - Si l'état de conservation des ouvrants est trop avancé mais celui des dormants suffisant, remplacer uniquement les ouvrants en reproduisant les profils à l'identique tout en permettant l'insertion de double vitrage et le placement de petits-bois collés avec intercalaires, selon des détails d'exécution et un *mock-up* qui seront à soumettre à l'approbation de la DMS ;

   - Si l'état de conservation de l'ensemble du châssis est trop avancé, remplacer les ouvrants et le dormant en reproduisant les profils à l'identique tout en permettant l'insertion de double vitrage, le placement de petits-bois collés avec intercalaires et l'ajout de joints d'étanchéité, selon des détails d'exécution et un *mock-up* qui seront à soumettre à l'approbation de la DMS.

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

A. AUTENNE	C. FRISQUE
Secrétaire	Président f.f.

c.c. C. Criquilion (DMS)