

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

.Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 25/10/2024

N/Réf. : BXL20102_732_PUN
Gest. : AA/AT
V/Réf. : 2043-0070/12/2022-
Corr DPC: 191PR
NOVA : Anne TOTELIN
Corr DU: 04/PFU/1908524
Diane GUSTIN
Julien DOIGNIES

BRUXELLES. Rue de Namur 84 – 88 Boulevard du Régent 1
(= Les façades et les toitures sont classées comme monument)
PERMIS UNIQUE : Démontez l'immeuble en urgence pour cause
sévère d'instabilité (suite à un arrêté du Bourgmestre de la Ville
de Bruxelles) à l'exception des façades classées pour restauration
et reconstruction du bâtiment avec des standards plus
responsables en conservant et élargissant les fonctions existantes
de commerce et de logement

Avis de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 02/10/2024, nous vous communiquons l'avis conforme favorable sous conditions émis par notre Assemblée en sa séance du 16/10/2024, concernant la demande sous rubrique.

Étendue de la protection



L'arrêté royal du 19/04/1977 a classé comme monument les façades et les toitures des immeubles sis à l'angle du boulevard de Waterloo et de la rue de Namur n°103, et à l'angle du boulevard du Régent et de la rue de Namur n°88 à Bruxelles Historique et description du bien

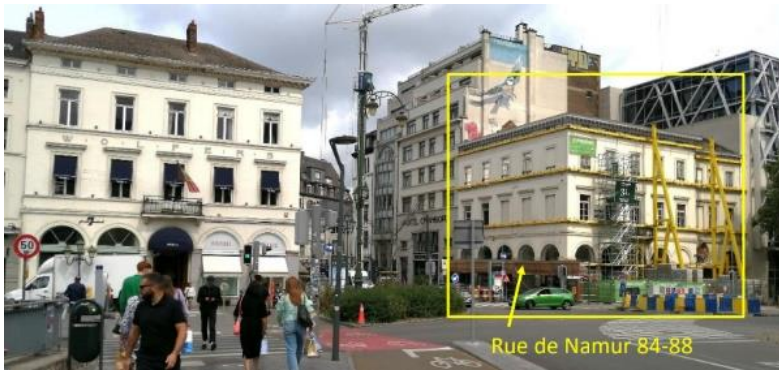
Historique de la demande

21/04/2022 Un arrêté du Bourgmestre de la Ville de Bruxelles autorise la démolition partielle du bien, suite à des problèmes de stabilité (premier rapport remonte à 2018).

Avril 2022 - mars 2023 Epinglage des façades à rue, afin qu'elles puissent être conservées. En parallèle, la démolition de la façade arrière et de la totalité des intérieurs est entreprise. La DPC est conviée aux réunions du chantier de démolition. Il est exigé que les châssis d'époque et les charpentes fassent l'objet d'un relevé soigneux.

18/01/2023 Pendant le chantier de démolition partielle, un effondrement d'un mur de refend a lieu, entraînant avec lui plusieurs planchers et une partie de la façade à rue (côté Bd. du Régent).

La CRMS n'a pas été associée aux étapes précitées



- 19/07/2023 Introduction de la présente demande de permis.
- 16/01/2024 La Commission de Concertation rend un avis défavorable. Suite à cet avis, le demandeur notifie sa décision d'introduire un projet modifié (article 177/1 du coBAT). *Pas d'avis CRMS demandé.*
- 01/03/2024 Réunion de projet (= 1^{ère} rencontre de la CRMS avec le projet) – analyse des avis de la Commission de Concertation et propositions de modifications de la demande de permis.
- 03/09/2024 Introduction de la demande de permis modifié.

Analyse de la demande

Le projet est un projet de réhabilitation du bien, avec maintien et restauration des façades à rue (classées), et reconstitution des volumes de toiture.

Programme

Le bien est destiné à accueillir 10 logements, et des commerces au RDC et au 1er étage. Le projet est ambitieux en termes de PEB. Le projet initial prévoyait de bâtir l'entièreté de la parcelle. Un atrium était prévu aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, et en toiture. Le projet actuel libère un espace en intérieur d'îlot. Une large cage d'escalier est prévue là où se trouvait l'escalier monumental disparu.

Les interventions suivantes sont prévues :

En toiture

Le projet modifié a revu la volumétrie des toitures. Côté Bd. du Régent, la démarcation originelle des volumes de toitures et des niveaux de corniches, entre les 5 premières travées gauche, et les 3 dernières travées (voisines du bâtiment AXA) est désormais maintenue. Le nombre de fenêtre de toit est aussi limité : une fenêtre par travée, sur un niveau seulement.

Un relevé précis des charpentes a été établi avant la démolition des toitures. Il a permis d'établir que deux des fermes de charpente (labelisées A et B sur les plans joints à la demande) présentaient des défauts de construction initiaux, expliquant en partie les déformations mesurées avant démontage. Certains des documents joints à la demande mentionnent une reconstruction de ces deux fermes intégrant les corrections nécessaires. Les autres fermes seraient restituées sur base des relevés.

Les corniches (toujours en place) ont fait l'objet d'une restauration en 2018 (autorisée par permis 04/PFU/691525 notifié le 19/09/2018). Les options de restauration validées à l'époque ont été définies en prenant modèle sur celles existantes sur l'immeuble symétrique. Aucune modification de ces dernières n'est proposée.

La couverture proposée est en zinc prépatiné à joint debout, d'une part pour sa durabilité, et d'autre part parce que la présence d'une couverture en zinc à tasseau est attestée à partir de 1897. La couverture de toiture du bien symétrique est faite d'ardoises naturelles.

En façades :

- maintien du cimentage existant et remise en peinture de ce dernier dans une teinte « blanc cassé » NCS-S-0502-R. Peinture respirante, présentant des propriétés d'auto-nettoyage (NB : *La teinte repose sur les choix effectués pour le bâtiment symétrique (99-101 rue de Namur) en 2005 dans le cadre d'un projet d'entretien des façades et sur les préconisations de la DPC à l'époque sur les produits et teintes à utiliser (peintures, enduits, essences des bois, etc.). Les études stratigraphiques réalisées dans ce cadre avaient identifié des teintes qui n'ont pas toutes été retenues. Ainsi, un brun-rose a été identifié pour les façades, et un brun foncé pour les soubassements mais les teintes retenues, et mises en œuvre, se sont accordées davantage à celles courantes des ensembles néoclassiques*) ;
- maintien d'un soubassement en pierre bleue, mise en peinture dans une teinte de la même gamme chromatique que celle proposée pour les façades, mais plus soutenue, dans le but de souligner le soubassement (teinte NCS-S-02502-R) ;
- intégration de seuils en aluminium débordant avec casse-goutte au droit des fenêtres (seuils maintenus) afin de ralentir le salissement de la façade ;
- ouverture des 4 baies obturées, conformément à la situation représentée sur les élévations d'origine (1836). Cette intervention permettra également le rétablissement de la symétrie par rapport au bien sis 99-101 rue de Namur ;
- restitution des menuiseries et mise en peinture de ces dernières : teinte blanche RAL 9010 aux étages, et teinte vert de gris NCS-S-2010-G pour les baies cintrées du RDC ;
 - Devantures : Les rez-de-chaussée des deux immeubles d'angle n'étaient pas initialement destinés à accueillir du commerce. L'aménagement de vitrines commerciales s'est fait progressivement à partir de 1866. Il n'existe donc pas une vitrine de référence, chaque vitrine ayant adopté un certain nombre de variantes. La proposition s'inspire de la situation existante au niveau de l'immeuble symétrique : baies d'imposte fixes tripartites, identiques à celles que l'on voit sur certaines photos et plans historiques, surplombant de vastes vitrines simples, sans divisions. Cette situation a été autorisée par le permis 04/PFU/226147, notifié le 11 janvier 2011 ;
 - Châssis Un permis notifié le 19/09/2018 (04/PFU/691525) a autorisé le « remplacement à l'identique historique de la menuiserie extérieure (châssis, porte cochère) ». Le permis susmentionné prévoyait que la majeure partie des menuiseries soit restaurée, et que seuls quelques châssis (dont les modèles n'étaient plus originaux) soient remplacés selon le modèle considéré alors comme étant d'origine. Durant le chantier de démolition partielle du bien, 4 châssis ont été déposés et ont été relevés. A gueule de loup et présentant des petits fers, ce sont ceux qui ont été restaurés en 2018. Ils pourraient être ceux que visible sur une photographie du bien, de 1912. Ils constituent la référence mais avec des modèles aux performances énergétiques et acoustiques adaptées aux normes et à la localisation du bien (axe très bruyant). Ceci implique des modifications et épaississements des profils par rapport aux profils relevés sur les châssis de référence.
- restitution du garde-corps du balcon du 1er étage (côté Bd. du régent) conformément à celui qui existe sur le bien symétrique. Le garde-corps sera peint en noir ;

Les façades donnant sur la cour ont été démolies. Elles seront reconstruites avec des baies cintrées restituées, afin d'éclairer la nouvelle cage d'escalier.

Avis

La CRMS note une évolution positive du projet depuis la réunion de projet de mars 2024 (*NB : La CRMS n'a pas été associée aux étapes qui l'ont précédée, ni à la décision et aux modalités de démolition*) sur les grandes options : le programme est moins dense, les volumétries (et démarcations de niveau) de toitures sont respectées, les velux sont diminués, l'intérieur d'ilot est dégagé et il y a un plus grand souci de symétrie entre les deux immeubles protégés.

La CRMS estime cependant que le dossier doit encore notablement s'améliorer au niveau du patrimoine tant pour gagner en cohérence avec l'immeuble en symétrie (c'est un enjeu important) mais aussi sur le niveau des détails des mises en œuvre des interventions. **Elle formule donc un avis favorable sous les conditions suivantes :**

Toitures et cheminées



Le retour aux volumétries et la diminution des fenêtres de toit est positif mais **la CRMS note toutefois une légère asymétrie dans les pentes (pente plus forte à gauche qu'à droite côté Boulevard) à laquelle elle demande de remédier.**

Situation projetée côté Boulevard du Régent : extrait de la demande

La CRMS est par ailleurs défavorable au revêtement en zinc et demande de recourir à un revêtement en ardoises, dont la présence est suggérée par une élévation de 1850, et pour rétablir une symétrie avec l'immeuble jumeau (99-101 rue de Namur). **La CRMS demande également de restituer les cheminées**, et d'en rétablir une fonction significative dans l'aménagement et l'usage du bâtiment. Elles participent à la typologie du bien et au paysage urbain (symétrie des immeubles).

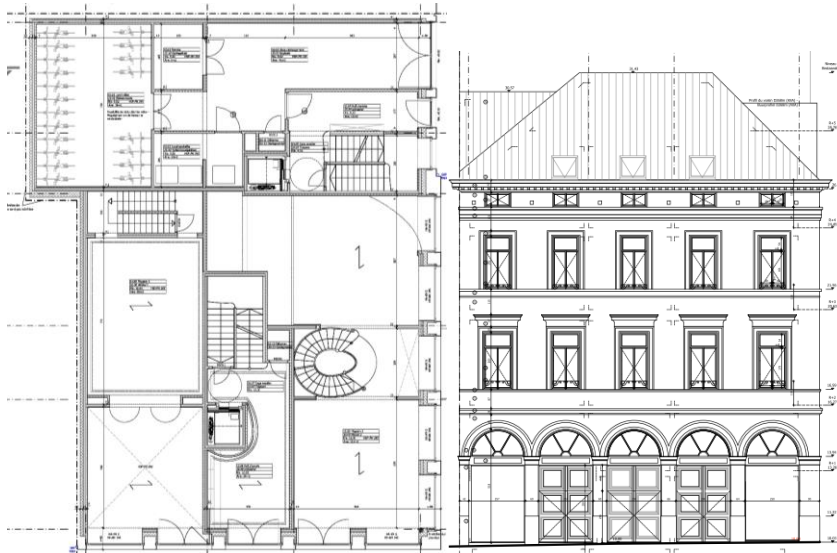
Rez-de-chaussée - Devantures et portes

Le traitement des baies du rez-de-chaussée, de l'immeuble jumeau, permet de conserver une certaine lisibilité et hiérarchie dans la composition, avec, par exemple, l'expression d'une porte centrale au centre de la composition côté Boulevard du Régent (travée centrale principale sous le balcon) et une succession de portes identique d'expression vitrine côté rue de Namur où chaque travée est, là, similaire

La CRMS valide le recours à des compositions de vitrine aux divisions semblables à celles de l'immeuble jumeau. Mais elle regrette que les ouvertures de façade au rez-de-chaussée ne respectent que partiellement la hiérarchie/composition de la façade et n'entretiennent pas toujours d'interaction cohérente avec la rue et les fonctions des espaces, :

- Rue de Namur, il y a 3 portes pleines, dont la CRMS ne comprend la logique d'autant qu'il s'agit, de 2 accès à des commerces et ,au centre, à un hall. Ces 3 baies pourraient être vitrées, comme en face ;
- Boulevard du Régent, la baie dans la travée centrale, sous le balcon, ne se distingue pas des autres tandis que son implantation au centre de la composition l'y invite, comme c'est le cas au niveau du bâtiment jumeau ;

- Par ailleurs, il n'y a aucune devanture avec ouvrant. Est-ce compatible avec la fonction commerciale ?
- Le projet prévoit l'abaissement de toutes les allèges, alors qu'elles devraient être rehaussées en cohérence avec le bâtiment jumeau, afin de mieux marquer la distinction entre les accès (portes) et les parties fixes (fenêtres) ;
- En outre, l'organisation intérieure n'est pas organisée en accord avec l'implantation des baies, ce qui donne lieu à des ouvertures de portes « contrariées », à des détails de raccord peu acceptables et/ou à des chicanes peu qualitatives.



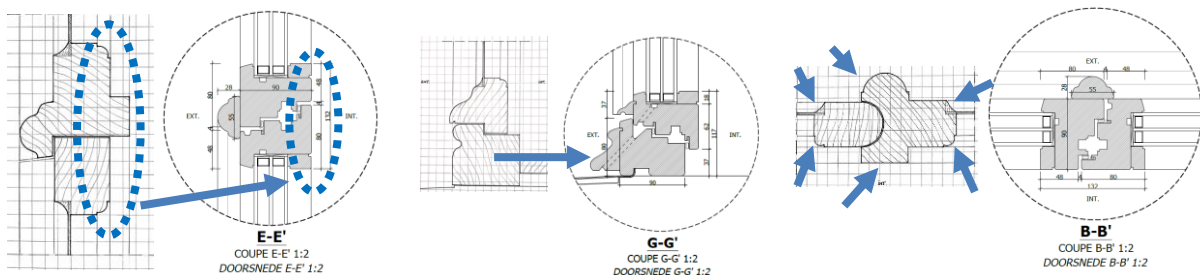
Situation projetée Rue de Namur : extrait

demande

La CRMS estime que ce volet du projet n'est ni abouti, ni suffisamment détaillé. Elle demande de le revoir, dans un plus grand objectif de cohérence avec l'immeuble voisin, de cohérence avec les compositions de façade mais aussi avec le programme. Elle demande de donner aux espaces des dimensions en adéquation avec les baies (pas de chicanes, etc.). Les modifications et plans de détails devront être soumis à la DPC. (nb : pas d'enseigne - soumises à permis - dans l'objet de la demande)

Châssis

La CRMS valide la référence historique des châssis et soutient le choix de nouveaux modèles avec améliorations énergétiques et acoustiques, mais elle demande alors de produire des détails respectueux de la période de référence néoclassique, et basés sur les relevés effectués ainsi que la réalisation d'un mock-up soumis à la validation de la Direction du Patrimoine Culturel, avant la mise en production de l'ensemble des châssis. En effet, les châssis dessinés et nommés « Châssis texturé bois type pastorale » (voir plan 300) et les détails y relatifs (plan 301) proposent des détails qui n'ont rien avoir avec la période de référence.



Détails des nouveaux châssis en regard des relevés

L'intégration des petits fers étant rendue complexe par le vitrage proposé, **la CRMS accepte par ailleurs l'insertion de croisillons collés au droit des divisions, avec intercalaires mais au plus proche de la typologie néoclassique également. La CRMS demande aussi de fournir à la DPC le détail des profils avec casse-goutte au droit des seuils de fenêtres.**

Façade avant

Le dossier propose de conserver et restaurer les enduits existants sur la façade. Sur base des photos et des dommages observés, entre la démolition de l'intérieur et la situation actuelle, il apparaît que l'enduit est aujourd'hui fortement fissuré et partiellement détaché. La restauration telle que prévue pourrait être hypothéquée. **Il est demandé de procéder à une analyse fine, avec la DPC, de l'état et adhérence de l'enduit existant, et de veiller, le cas échéant, à ce que le nouvel enduit soit compatible avec la maçonnerie en brique existante et les couches de finition prévues.**

A cet égard, la CRMS souscrit au parti d'harmoniser la palette chromatique à celle de l'immeuble jumeau, dont les couleurs sont harmonieuses avec celles couramment retrouvées sur les biens néoclassiques. **La CRMS demande de réaliser des essais sur des surfaces suffisamment importantes, afin de pouvoir évaluer non seulement les teintes, mais également le rendu (brillance) des peintures proposées (façades + soubassements + châssis). Ils seront soumis à l'approbation de la DPC.** Pour le bien symétrique, des peintures à l'huile de lin (pour les châssis) et peintures alkydes (pour les façades) ont été préconisées à l'époque. Pour le bien faisant l'objet de la présente demande, une peinture auto-nettoyante est proposée pour les façades. **Cette option peut être acceptée (compte-tenu de la situation du bien sur un axe particulièrement fréquenté), à condition que le rendu soit identique à celui du bien lui faisant face.**

Balcon et garde-corps

La CRMS demande de conserver et restaurer les garde-corps encore en place, tant celui de la travée central côté boulevard, que les plus petits, ouvragés devant les châssis des étages. Il faudra restituer ceux qui n'y sont plus : voir aussi bâtiment jumeau. Les détails seront soumis pour approbation à la DPC.

Façades arrière



S'agissant d'une reconstruction complète, en outre non visible depuis l'espace public, **la CRMS n'estime pas nécessaire de recourir à des interventions de restitution en façade arrière mais préfère qu'on opte pour une expression contemporaine, présentant des évocations de la situation avant démolitions** (respect du rythme et de la largeur des travées, baies éclairant les circulations verticales se démarquant des autres par leur expression, etc.). Sur la coupe de la situation projetée, on aperçoit des balcons aux garde-corps ouvragés présentant un motif similaire à celui du garde-corps du balcon présent au 1er étage au 99-101 rue de Namur. Ce type de restitution n'a pas lieu d'être d'autant qu'elle ne correspond à aucune réalité historique.

Situation projetée : extrait de la demande

Documents

La CRMS a noté des discordances entre les documents et demande d'y remédier et de soumettre les documents à jour. Ex :

- Les documents joints à la demande mentionnent une restitution des fermes de charpentes (éventuellement avec corrections), mais les charpentes ne sont pas renseignées sur les coupes de la situation projetée. Il s'agira donc de compléter les documents graphiques afin de renseigner leur présence, et leur impact sur l'habitabilité des logements.
- Les élévations sur les stratigraphies et sur les documents graphiques ne sont pas similaires
- ...

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : atotelin@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advises@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be