

**COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN**

Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

!!! Nouvelle adresse !!!

CCN / 7^e étage
Rue du Progrès, 80 / bte 1
1035 Bruxelles
T 02/346 40 62 – F 02/204 15 22
crms@sprb.irisnet.be

!!! Nieuw adres !!!

CCN / 7^{de} verdieping
Vooruitgangstraat 80 / bus 1
Brussel 1035
T 02/346 40 62 – F 02/204 15 22
kcml@gob.irisnet.be

Avis* de la C.R.M.S. émis en séance du 24 juin 2015

Adviezen* van de K.C.M.L. uitgebracht in de Vergadering van 24 juni 2015

* **COBAT – art. 11 - §5** : Les avis de la C.R.M.S. visés au § 1er, alinéa 2 sont réunis dans un registre tenu par le secrétariat et sont accessibles au public. Ils peuvent être consultés au secrétariat de la Commission. En outre, celle-ci assure la publication de ces avis sur un réseau d'informations accessibles au public.

* **BRWO – art. 11 - §5** : De adviezen van de K.C.M.L. bedoeld in § 1, tweede lid, worden opgenomen in een door het secretariaat gehouden register en zijn toegankelijk voor het publiek. Zij kunnen op het secretariaat van de Commissie worden geraadpleegd. Deze laatste zorgt bovendien voor de bekendmaking van deze adviezen op een informatienetwerk dat toegankelijk is voor het publiek.

AVERTISSEMENT : Les avis de la CRMS sont publiés sur le site dans la langue dans laquelle ils ont été rédigés et transmis au demandeur, à savoir la langue de la demande officielle qui a été adressée à la C.R.M.S. par les administrations régionales et communales concernées (décision de la C.R.M.S. du 03/12/2014).

MEDEDELING : De adviezen van de KCML worden online gepubliceerd in de taal in dewelke ze opgesteld werden en overgemaakt aan de aanvragers, met name de taal van de officiële aanvraag die werd overgemaakt aan de K.C.M.L. door de betrokken gewestelijke of gemeentelijke administraties (beslissing van de K.C.M.L. van 03/12/2014).

Liste des abréviations et symboles / Lijst van afkortingen en symbolen

*	monument ou site inscrit à l'inventaire monument of landschap, ingeschreven op de inventaris
**	monument ou site inscrit sur la liste de sauvegarde monument of landschap, ingeschreven op de bewaarlijst
***	monument ou site classé beschermd monument of landschap
°/°°/°°°	L'astérisque est remplacé par le symbole° en cas d'ouverture d'enquête Wanneer een vooronderzoek is geopend, wordt het sterretje vervangen door een °
A.G.	Arrêté du Gouvernement
B.R.	Besluit van de Regering
B.D.U.	Bruxelles Développement Urbain
B.S.O.	Brusselse Stedelijke Ontwikkeling
CoBAT	Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
BWRO	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
C.R.D.	Commission Régionale de Développement
G.O.C.	Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
C.R.M.S.	Commission Royale des Monuments et des Sites
K.C.M.L.	Koninklijke Commissie voor Monumenten et Landschappen
D.M.S.	Direction des Monuments et Sites
D.M.L.	Directie voor Monumenten en Landschappen
D.U.	Direction de l'Urbanisme
D.S.	Directie voor Stedebouw
S.P.R.B.	Service Public Régional de Bruxelles
G.O.B.	Gewestelijke Overheidsdienst Brussel

I. Avis dans le cadre de demandes de travaux à des biens classés ou sauvegardés / Adviezen over aanvragen voor werken aan beschermd of bewaard erfgoed.

A. Avis conformes rendus dans le cadre des demandes de permis unique, émis selon les dispositions du CoBAT – art. 177 §2 / Eensluitende adviezen over aanvragen van unieke vergunningen, uitgebracht volgens de bepalingen van art. 177 §2 van het BWRO.

1. **SCHAERBEEK (2.32)***** **Place Colignon – Hôtel communal.**
(totalité) **Restauration et aménagement de locaux à l'arrière du bâtiment (rez-de-chaussée et sous-sol) (cfr. également le point III.B.9).**
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 15/06, reçue le 17/06/15.

L'Assemblée émet un *avis conforme favorable sous réserve.*

SYNTHESE DE L'AVIS CONFORME

La CRMS rend un avis conforme favorable sur la demande, sous réserve de :

- préciser l'enlèvement des câbles techniques qui traversent actuellement les dégagements ; aucun permis ne pourra être délivré tant que les précisions sur l'enlèvement des câbles ne soient pas fournies à l'administration régionale,
- poursuivre le projet de la boîte multifonctionnelle et augmenter sa transparence autant que possible, vitrer sa partie centrale sur toute la hauteur et respecter une distance plus importante entre la boîte et le plafond,
- inverser les fonctions prévues à l'arrière des guichets et aménager le back-office dans le volume central donnant sur la cour,
- éclaircir la fonction exacte des cellules ajoutées à l'aile de la police,
- définir le lieu et les conditions de stockage des éléments patrimoniaux supprimés,
- recarreler l'ébrasement de la porte R140 comme à l'origine,
- adapter les dispositions du cahier des charges sur le plafonnage,
- prévoir un revêtement de sol plus adéquat que le vinyl dans et autour de la boîte,
- traiter les nouveaux entre-portes de manière cohérente avec les sols qui les jouxtent,
- préciser les interventions sur les parquets en fonction de leur état de conservation,
- préciser la mise en œuvre des rampes d'accès pour PMR prévues en façade arrière,
- réduire l'impact du système de conditionnement d'air au strict minimum.

Tous les précisions et les documents à fournir devront être soumis à l'accord préalable de la DMS.

LA DEMANDE

L'arrêté 13 avril 1995 classe comme monument la totalité de l'Hôtel communal de Schaerbeek en raison de son intérêt artistique et esthétique.

L'Hôtel communal de Schaerbeek a été construit en style néo-renaissance flamande selon les plans de Jules-Jacques Van Ysendijck de 1884 à 1887. Il fut restauré et considérablement agrandi après l'incendie de 1911 par Maurice Van Ysendijck, fils de Jules-J., et inauguré une nouvelle fois en 1919.

Cette construction a été déterminante pour l'urbanisation de la commune jusqu'en 1914, son implantation ayant confirmé le tracé d'un axe perspectif partant de l'église Royale Sainte-Marie pour s'achever à la gare de Schaerbeek.

Le monument se présente comme une œuvre d'art totale, le langage architectural des façades étant reproduit à l'intérieur par les décors somptueux tels que boiseries, huisseries et vitraux. Intégré dans le socle du bâtiment, le niveau du rez-de-chaussée abritait, dès l'origine, des locaux fonctionnels (garage, imprimerie, entretien, stockage, ...). Leur aménagement est moins riche que celui des espaces représentatifs des étages mais ils participent au traitement très qualitatif et soigné de l'ensemble de l'hôtel communal (sols en granito, parquet, carrelages de ciment à décors, carrelages muraux, etc.).

La demande vise le réaménagement de la partie arrière, côté nord, du rez-de-chaussée et des sous-sols du bâtiment en vue d'y installer une antenne de police et des services d'accueil de la population.

Selon les plans, la plupart des locaux périphériques restent ou seront aménagés en bureaux. La partie centrale du plan, en forme de croix, accueille une construction nouvelle composée d'une « boîte multifonctionnelle » dégagée de la maçonnerie existante. Son centre est dévolu au guichet population, faisant face à une salle d'attente. De part et d'autre de celle-ci seront implantés des bureaux et un garage pour les services de police. Côté cour sont prévus le back office du guichet, un local de rangement pour les dossiers ainsi que des bureaux. Les vestiaires et douches de la police seront logés à l'étage inférieur. Ils seront accessibles via un nouvel escalier créé au départ de la « boîte ».

AVIS CONFORME DE LA CRMS

Le projet a fait l'objet de plusieurs contacts entre la CRMS, la DMS, le demandeur et les auteurs de projet. De 2011 à 2012, la Commission a rendu cinq avis préalables à ce sujet.

Entre-temps, la Commune a entrepris une étude sur la relocalisation de ses différents services techniques et administratifs. Dans ce cadre, les administrations qui occupent actuellement le site de la chaussée de Haecht seraient intégrées au rez-de-chaussée de l'hôtel communal. Les travaux prévus à cette fin se limiteraient à rafraîchir les

couloirs et les bureaux périphériques sur l'ensemble du rez-de-chaussée sans toutefois s'étendre sur la partie centrale. La présente demande de permis unique ne semble donc plus d'actualité.

Toutefois, étant donné que la Commune n'a pas retiré son dossier, il a été porté à l'examen de la CRMS. Elle a émis un avis conforme favorable sur la demande moyennant les réserves et les remarques énumérées ci-après.

1/Le passage des câbles

La rationalisation des câblages techniques (électricité, data, tuyauteries diverses) qui traversent actuellement les dégagements du rez-de-chaussée progresse lentement et, selon l'architecte, les câbles ne pourraient pas être enlevés dans l'immédiat (voir sa note datée du 7/02/2014). Or, la disparition des nappes de câbles est une condition sine qua non pour la réalisation du présent projet. *Le permis unique y relatif ne pourra pas être délivré tant que les précisions sur l'enlèvement des câbles ne seront pas fournies à l'administration régionale.* Les documents comprendront un relevé exhaustif des installations en place ainsi qu'une étude technique en vue de déplacer et de réalimenter les différents réseaux. Ils devront être soumis à l'analyse et à l'accord préalable de la DMS.

2/La boîte multifonctionnelle

L'effet spatial

Le volume ajouté dans l'axe du rez-de-chaussée constitue l'intervention majeure du projet. La Commission confirme son accord sur ce principe d'intervention. De manière générale, on pourrait toutefois améliorer le caractère très fermé de la boîte, y compris de la partie centrale où sont localisés les guichets. En effet, le parti de « la boîte déposée » avait précisément été retenu pour réduire l'impact matériel du nouveau dispositif en même temps que son impact visuel et spatial. Sous sa forme actuelle, le nouveau dispositif ne garantit pas la préservation de l'axe visuel central depuis la porte d'entrée vers la cour intérieure.

La Commission demande donc de poursuivre l'étude du nouveau volume et d'augmenter sa transparence autant que possible. A tout le moins, elle demande de vitrer la partie centrale sur toute sa hauteur à partir de l'allège et de ne pas couronner les guichets par des parties pleines en bois, comme prévu. Il serait aussi souhaitable de respecter une distance plus importante entre la boîte et le dessous des poutres du plafond pour donner un effet plus aéré à l'espace central.

Le traitement des parties pleines proposé par les auteurs de projet est un assemblage de panneaux de bois décoratifs juxtaposés de manière aléatoire. L'effet d'ensemble – et partant la réussite de l'intégration – dépendra grandement du soin apporté à la réalisation de ces écrans décoratifs.

Pour ce faire, le matériau, ses techniques de fixation, les différentes nuances de finitions choisies et tous les détails doivent être parfaitement exécutés. Les plans actuels ne permettent pas d'évaluer cet aspect du projet et des précisions restent à fournir.

Ce volet du projet devra donc être poursuivi. Les plans d'exécution devront être soumis à l'accord préalable de la DMS.

La localisation du back-office

Selon les derniers plans, le rangement des dossiers est prévu dans l'espace central derrière les guichets et non dans une des pièces latérales comme il est prévu dans l'avant-projet. Alors que les guichets vitrés devaient permettre de préserver l'axe visuel, la présence d'armoires hautes à cet endroit hypothèquerait la « transparence » du nouveau module et lui enlèverait une partie de sa raison d'être.

La Commission demande d'inverser les fonctions et d'aménager le back-office dans le volume central donnant sur la cour, ce qui présenterait aussi des avantages sur le plan fonctionnel. Le back office du guichet accueillerait, en effet, vingt-quatre postes de travail, ce qui paraît beaucoup étant donné que seules deux fenêtres éclairent ce local. Par contre, la pièce centrale est éclairée par une double porte vitrée et deux fenêtres. Elle convient donc mieux au travail de bureau.

Les cellules

Le rôle des cellules dans le programme de la police reste assez flou. Si la Commission en comprend l'utilité, elle s'interroge toutefois sur la pertinence d'implanter cette fonction à proximité directe des zones ouvertes au grand public (voir aussi la remarque sur leur mise en œuvre). *Un éclaircissement s'impose donc sur la fonction exacte des cellules.*

3/Restauration des éléments conservés et interventions sur les cloisons

Le dossier intègre un inventaire descriptif et photographique précis, local par local, des éléments architecturaux présumés d'origine et présentant une certaine qualité. Ces éléments et leur état y sont décrits dans le but de les maintenir autant que possible et de les restaurer (dallages, en pierre ou en céramique, plinthes, parquets, lambris, menuiseries de portes, fenêtres,...). Les menuiseries existantes de portes et de mobilier intégré seront vérifiées, entretenues et restaurées.

Le projet inclut également la démolition d'une série de cloisons sans grand intérêt spatial et de certains éléments de menuiseries (armoires encastrées) pour améliorer la fonctionnalité des lieux. Les éléments existants seront conservés et stockés in situ ou reposés après travaux. Le dallage de l'ancienne imprimerie, le local R 030, est en mauvais état. Il sera démonté, reposé et complété à l'identique. Plusieurs rampes et socles en béton seront également démontés.

La CRMS encourage cette manière de procéder et émet les remarques ponctuelles suivantes :

*Le stockage des éléments patrimoniaux enlevés devra se faire in situ. *Le lieu et les conditions de stockage devront être définis en collaboration avec la DMS.*

*Une double porte relie l'espace central arrière (R140) à la cour intérieure. Le carrelage de la pièce était à l'origine vraisemblablement aussi posé dans l'ébrasement relativement large de la baie. Ce carrelage mural a été remplacé par des carreaux quelconques de format carré. *Ces carreaux devront être remplacés par un modèle identique à ceux du reste de la pièce.*

*La démolition de l'entièreté des revêtements de mur en plafonnage est prévue, en recherche, par prudence. Le CSC prévoit un rebouchage à l'aide de mortier de ciment pour les dépressions importantes, puis un réenduisage au plâtre 'moderne'. *Etant donné qu'il n'est probablement pas indispensable de prévoir la démolition de tous les plafonnages, il est demandé de prévoir des interventions moins importantes et d'adapter le CSC en ce sens. Les rebouchages devront se faire à la chaux ou au plâtre en forte épaisseur, et non au ciment.*

*Les cloisons des locaux sanitaires ainsi que des cellules seraient réalisées en plaques de gyproc renforcées par des plaques OSB. *Ce type de construction paraît incompatible avec la fonction des cellules et permet de s'interroger une fois de plus sur leur destination définitive, à préciser.*

*Des revêtements de sols en vinyl sont prévus sur les planchers en bois de la boîte, sur les rampes périphériques, et dans les cellules. *La CRMS demande de leur préférer un matériau plus en adéquation avec les lieux et plus durable (comme par exemple le linoléum) ou à défaut un revêtement mince contemporain conçu pour une utilisation intensive, à approuver par la DMS avant exécution.*

*De nouvelles liaisons sont créées, soit en créant des baies dans les murs, soit en transformant certaines armoires encastrées. La CRMS demande d'être attentif au traitement des nouveaux entre-portes et de leur donner un traitement cohérent avec les revêtements de sol qui les jouxtent.

*Les travaux récents à la Maison communale ont montré le mauvais état des sous-couches des parquets. Il s'agit vraisemblablement d'un plein bain de bitume posé directement sur les voussettes du sous-sol ou sur un carrelage intermédiaire. Par endroit, les poutrelles corrodées ont gonflé et les lames de parquet n'adhèrent plus sur des surfaces d'ampleur variable, parfois assez importantes. Le ragréage des parquets et l'intégration de nouvelles lames est assez difficile, d'autant qu'il est manifestement nécessaire de traiter la corrosion des poutrelles sur toute leur longueur. Cette restauration de parquet pourrait donc s'avérer un travail plus important qu'envisagé par le CSC.

Si le cas se présentait, il y aurait lieu de démonter complètement le parquet existant, de nettoyer les lames une à une et de les reposer (avec complément éventuels à l'identique) après traitement anticorrosion des parties métalliques.

*Certaines menuiseries de porte intérieures sont réalisées à l'identique des modèles anciens existants dans un but d'intégration. *La CRMS encourage cette proposition. L'exécution étant prévue en pitch-pine, essence devenue rare dans la qualité présente sur place, un échantillon sera soumis à la DMS pour approbation avant mise en œuvre.*

4/ Les rampes d'accès pour PMR

Le projet prévoit la mise en œuvre, en façade arrière, de deux rampes d'accès symétriques pour PMR, réalisées en acier peint, qui s'articulent sur les perrons en pierre bleue. L'implantation de ces ouvrages nécessite d'élargir le trottoir à cet endroit.

Leur dessin n'a pas évolué depuis la version examinée en avis de principe de 2012. La CRMS réitère donc sa remarque sur l'étroitesse du palier de réception et sur le caractère sommaire des esquisses. En plus, l'absence de traitement de l'espace résiduel entre la rampe et le bâtiment risque d'entraîner des problèmes de gestion (incivilité, nid à déchets, etc.). Ces aspects restent à vérifier.

Un plan d'exécution rencontrant ces remarques devra être présenté pour approbation à la DMS avant la mise en œuvre.

5/ les HVAC

L'ensemble des locaux, à l'exception des bureaux en périphérie, seraient équipé d'une ventilation mécanique contrôlée (pulsion et extraction mécanique), avec récupération de chaleur sur l'air extrait. Un échangeur de chaleur à haut rendement serait installé en sous-sol, dans le local qui jouxte la cour anglaise. Le gainage, réalisé en tôle d'acier galvanisé, serait intégré dans les faux-plafonds des guichets, des sanitaires et des cellules. Dans les locaux adjacents, les conduits seraient apparents.

La CRMS demande de réduire l'impact visuel et matériel des dispositifs techniques au strict minimum et de présenter le modèle de ceux-ci à l'approbation préalable de la DMS

2. BRUXELLES (2.1715)***

(façades, toitures, grilles, cour d'accès, totalité du rez-de-chaussée, en ce compris le mobilier fixe, et cages d'escalier)

Place du Grand Sablon, 40.

Aménagement d'une boutique au rez-de-chaussée et de deux espaces tearoom.

Demande de B.D.U. – D.M.S. du 15/06, reçue le 17/06/15.

L'Assemblée émet *un avis conforme favorable sous les réserves suivantes* :

- Les nouvelles mises en peinture des menuiseries intérieures ou extérieures se référeront à l'étude stratigraphique et aux références identifiées.
- A l'extérieur comme à l'intérieur, aucun nouvel élément ne sera doré si l'étude stratigraphique (présente ou ses compléments nécessaires) ne met pas en évidence la préexistence d'une dorure sous-jacente.
- Sur les châssis extérieurs, partout où l'on s'est écarté des teintes données par l'étude stratigraphique, on restituera la couleur noire d'origine sur les châssis extérieurs.
- Si le verre des vitrines jugé trop fragile doit être remplacé, il ne le pourra qu'à l'aide de verre feuilleté (et non d'un film appliqué). Au besoin, les menuiseries métalliques seront adaptées de manière professionnelle et durable pour recevoir un verre feuilleté d'épaisseur adaptée mais la plus mince possible.
- Les restaurations/transformations de menuiseries métalliques seront encadrées par la DMS. Le détail des interventions sera communiqué à la DMS au préalable pour approbation.
- En ce qui concerne le nettoyage des façades, comme le prescrit le cahier des charges, un essai doit être réalisé sur des surfaces limitées des différents matériaux et approuvé par la DMS avant extension à l'ensemble. On utilisera la projection de vapeur saturée humide plutôt que le simple nettoyage à haute pression, trop mouillant. Pour être autorisé, ce travail devrait toutefois être mené sur l'ensemble de la façade (pas uniquement le rez-de-chaussée). Il nécessite donc des moyens d'accès (échafaudage, nacelle).
- La fiche technique du cale-porte sera approuvée par la DMS avant mise en œuvre.
- Certains éléments de décor déjà réalisés, qui divergent de la situation originale et pour lesquels l'étude stratigraphique permet une restitution fidèle, seront corrigés (voir ci-dessous). Toutefois, le plafond sera laissé tel quel sans y ajouter de nouvelles dorures.
- La pose, dans l'espace de vente, côté place du Grand Sablon d'un troisième lustre à pampilles sur le modèle des deux déjà présents ou de tout autre appareil d'éclairage au plafond concurrençant les lustres existants, n'est pas autorisée.
- Dans l'état actuel du projet, qui doit encore évoluer, les éléments de décor prévus sur plans, notamment dans l'ancienne salle des expéditions (revêtement de sol en marbre, cerclage métallique des colonnes en béton) ne seront pas installés. L'étude du réaménagement de cette salle sera poursuivie en tirant parti de la sobriété et de la rationalité de ces beaux espaces qui ont toujours constitué, en raison de leur destination, un contrepoint au décor recherché de la partie située du côté de la place du Grand Sablon.
- Un dispositif architectural d'habillage sera prévu pour limiter l'impact des groupes de refroidissement dans la cour. Ce dispositif sera soumis à l'accord préalable de la DMS.

1. Etendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juin 2006 classe comme monument les façades et toitures, les grilles ainsi que la cour d'accès, la totalité du rez-de-chaussée (en ce compris le mobilier fixe), et les cages d'escalier (principale, y compris l'ascenseur, et secondaire), de l'immeuble sis place du Grand Sablon, 40 à Bruxelles, connu au cadastre de Bruxelles, 8^{me} division, section H, 6^{ème} feuille, parcelle n01221g, en raison de leur intérêt historique et artistique, précisé dans l'annexe de l'arrêté.

2. Historique du bien

L'immeuble situé à l'angle de la place du Grand Sablon, 40 et de la petite rue des Minimes, 2-4 était à l'origine la Manufacture de fourrures Raymond Mallien. Il fut construit à l'emplacement d'une vaste maison patricienne traditionnelle à pignon et lucarnes à gradins datant des XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles, hôtel particulier des Princes de Masmimes auxquels succéda le comte de Berlaimont et la famille d'Arenberg pour enfin devenir un asile pour femmes. Ce monumental immeuble d'angle, de style « Beaux-Arts » d'inspiration néo-Louis XIV, fut dessiné par les architectes Victor Diricks et Jacques Barbotin en 1920-1921 pour accueillir les salons et les ateliers du fourreur Mallien (traitement des peaux, confection, expédition, entretien).

De 1972 à 2004, le bâtiment fut occupé par le Musée des Postes et Télécommunications. Il a ensuite été réaménagé pour accueillir des salles de ventes tout en conservant l'essentiel de ses dispositifs d'origine (grands plateaux dégagés).

3. Historique du dossier

Les travaux consignés dans la présente demande, notamment les travaux de peinture et de dorure, ont déjà été partiellement mis en oeuvre en infraction.

Par ailleurs, le lettrage des vitrines a été réalisé ; l'enseigne suspendue au-dessus de la porte d'entrée a été réalisée mais n'a pas été posée.

Les travaux effectués en infraction ont fait l'objet d'un procès-verbal dressé par la cellule infraction de BDU (PV des 18/08/2014 et 17/09/2014 – réf. 04/INFS/546104).

Le bien en question a fait l'objet d'une précédente demande de permis avec avis (pas encore sollicité) de la CRMS pour les travaux relatifs à la régularisation des enseignes (demande du 1/09/2014).

Les deux demandes ont été traitées par la CRMS lors de sa séance du 24 juin 2015.

4. Analyse de la demande

4.1. Description des grandes lignes du projet

Le projet consiste en l'implantation du confiseur parisien Ladurée au rez-de-chaussée de l'immeuble. La partie située à l'avant, dans les anciens salons du fourreur Mallien, seraient dévolus à la vente et à un salon de thé, tandis qu'une partie réduite des espaces situés à l'arrière, dans l'ancien magasin d'expédition, serait également réservée à la consommation.

Les travaux d'aménagement et de restauration du bien, dont certains sont déjà réalisés en partie, sont décrits de manière synthétique dans la note explicative jointe à la demande.

Ils concernent tous les espaces protégés situés au rez-de-chaussée de l'immeuble.

4.2. Travaux extérieurs

- Mise en peinture de tous les châssis extérieurs. Il semble que tout ou partie de ces châssis aient été repeints par le demandeur dans un ton inadapté (vert grisâtre) côté Sablon, alors que l'étude stratigraphique montre que les couches précédentes étaient noires. Il convient donc de restituer, partout où l'on s'est écarté des teintes données par l'étude stratigraphique, la couleur noire d'origine sur les châssis extérieurs.
- Remise en peinture des menuiseries des autres façades : si des travaux devaient être entrepris aux autres façades (intérieure, notamment), il conviendrait de se référer également à l'étude stratigraphique et aux références identifiées.
- Remplacement des mains courantes, de part et d'autre de la porte d'entrée. Le modèle actuel date de la salle de vente ou du musée de la poste ; il ne possède pas de valeur intrinsèque. Le modèle proposé convient et peut être mis en œuvre tel que proposé.
- Restauration des marches du perron en marbre, polissage et nouveau paillason : les propositions sont acceptées.
- Remplacement des vitrines cassées (avec verre + film à défaut d'un verre trempé qui ne sera pas adapté au châssis). Ces vitrines en vitrage simple sont problématiques dans la mesure où elles sont fragiles et présentent un risque en cas de bris. La CRMS demande toutefois que l'on évite autant que possible la pose d'un film plastique appliqué. Le CSC prévoit du vitrage feuilleté de 4.4.2, sans mentionner l'impossibilité de réaliser l'opération en raison de la conformation du châssis. Or, il s'agit d'une donnée importante à prendre en considération. La CRMS préconise que, si nécessaire, les châssis soient adaptés, de manière professionnelle et durable, pour recevoir un verre feuilleté d'épaisseur adaptée. La solution élaborée sera soumise à l'accord préalable de la DMS.
- Restauration et peinture de la grille d'entrée. Le CSC ne parle pas de restauration mais uniquement de peinture. S'il devait y avoir également restauration, celle-ci devrait être encadrée de près par la DMS.
- Dorures extérieures sur la porte d'entrée. Le projet ne permet pas de mettre en évidence les interventions qui seront à vérifier sur place. Pour la CRMS, il n'est pas question de prévoir une dorure là où elle n'existe pas déjà ou si l'analyse stratigraphique ne la met pas en évidence.
- Nettoyage des façades. Il s'agirait d'un nettoyage à haute pression du style Kärcher. Un tel nettoyage est toutefois déconseillé car il mouille énormément la surface. Il est recommandé de recourir à un nettoyage à la vapeur saturée. Par ailleurs, le travail devrait être mené sur l'ensemble de la façade (pas uniquement le rez-de-chaussée) et donc nécessiter des moyens d'accès (échafaudage, nacelle). Comme le prescrit le cahier des charges, un essai doit être réalisé sur les différents matériaux et approuvé par la DMS avant extension au reste de la façade.
- Nettoyage des volets en bois. Le CSC prévoit judicieusement une remise en peinture complète avec préparation et petites réparations.
- Dorure du numéro de police (n°40). Pas de remarque.
- Peinture des soupiraux. Idem.
- Restauration du balcon du 1^{er} étage. Seules des interventions sur la ferronnerie (soudures) et sur la main courante (peinture) sont demandées.

4.3. Travaux intérieurs

- La mise en place d'un cale-porte peut être approuvée sur base d'une fiche technique exacte du dispositif.
- L'appareillage de sécurité incendie inhérent à toute activité à caractère public est déjà mis en œuvre. L'intégration est relativement bien réussie.
- Les dorures et traitement des différents éléments du décor intérieur ont été réalisés par le demandeur sans contrôle de la part de la DMS et sans l'appui de l'étude stratigraphique qui n'a été entamée qu'après les travaux. Les éléments de décor étant nombreux et parfois complexes, des divergences existent entre la situation qui serait celle d'origine (selon l'analyse stratigraphique) et celle qui a été mise en place par le demandeur. La CRMS estime qu'une connaissance approfondie de l'évolution des lieux aurait permis une meilleure maîtrise et un meilleur rendu des décors — notamment du point de vue des dorures. Toutefois, elle ne demande pas de systématiquement recommencer les travaux de dorure et de peinture déjà effectués qui ne correspondent pas à la situation originelle. Les principales divergences entre celle-ci et la situation existante se résument comme suit :

- a) Les cannelures du bas des pilastres semblent avoir toujours été du même ton que le plat des pilastres alors qu'elles ont été dorées.
- b) Les guirlandes de roses étaient partiellement dorées alors qu'elles ont été uniquement peintes.
- c) Le cadre en bois doré des toiles marouflées de format rectangulaire avait, sous les angles inférieurs, des prolongements décoratifs en stuc qui à l'origine étaient également dorés. (cfr. photo 23 dans l'album des photos). Les guirlandes sous les toiles marouflées étaient également dorées et non peintes. Il serait préférable de revenir à cette situation car ces motifs en plâtre font partie visuellement du cadre en bois.
- d) La bordure de feuilles d'acanthé et la moulure cannelée de la base des pilastres étaient également dorées et non peintes.
- e) Sur les armoires encastrées du type I, l'analyse stratigraphique met en évidence les zones dorées qui n'ont manifestement pas été restituées.
- f) Les décors situés à la base des arcs menant aux anciennes cabines d'essayage (en forme de rinceaux symétriques et feuillages surmontant une sorte de coquille) occupent une surface importante. Actuellement, ils sont presque entièrement dorés brillants. Vu leur impact, il serait préférable de leur redonner leur bichromie d'origine (cfr. photo dans l'étude stratigraphique p.25 – 1.1.4).
- g) Sur les cabines d'essayage, la dorure a été appliquée récemment sur la baguette supérieure plutôt que sur la frise d'oves comme à l'origine.
- h) La polychromie (or/gris) de la base des arcs s'avère diverger de la situation originale.
- i) D'autres éléments divergent également.
- j) Le plafond, dans sa version originale n'aurait pas été doré (!) Le rehaussement de certains éléments ne serait intervenu que tardivement.

En résumé, l'opération de dorure a été menée dans une optique strictement décorative et non de restitution. En outre, elle a été mise en œuvre sans bolus rouge comme à l'origine, ce qui donne un aspect très clinquant au travail. En ce qui concerne les éléments de décor divergeant de la situation originale et pour lesquels l'étude stratigraphique permet de restituer le décor avec quasi-certitude, la CRMS propose de corriger au moins les points c) et f) évoqués ci-dessus. Pour le plafond, la CRMS propose de le laisser tel quel, sans y ajouter de nouvelles dorures.

En ce qui concerne la teinte choisie pour les parties peintes, elle diffère de l'originale mais reste dans le même esprit. Le gris original paraît plus terne mais la nouvelle teinte ne trahit pas l'intention du contraste de la bichromie or-peinture. La teinte est donc acceptée.

Toutefois, les travaux de peinture qui seraient entrepris ultérieurement à la présente restauration devraient impérativement respecter les conclusions des études stratigraphiques.

- L'ajout d'un lustre identique aux deux existants dans le salon n'a pas de sens. Les lustres originaux se situent sur les poutres maîtresses du plafond et structurent l'espace en respectant la symétrie de son organisation générale. Un troisième lustre (placé sur une poutre plus petite échappant à la symétrie) perturberait inévitablement cet équilibre. Les fils en attente seront donc supprimés et le plafond réparé. On étudiera comment éclairer cette partie des salons si un éclairage supplémentaire s'avère nécessaire et la solution sera soumise à l'avis préalable de la DMS.
- Les nouveaux baffles au-dessus des appliques (en remplacement des anciens) n'appellent pas de remarque.
- Eclairage LED en pied de châssis : pas de remarque.
- Peinture en faux-ciel des trois alcôves. A l'origine, les armoires qui flanquent les alcôves étaient surmontées d'éléments de décor en bois (?) qui ont disparu, changeant et simplifiant beaucoup leur aspect. L'intervention, quoique non fondée historiquement parlant, peut être approuvée car elle vise à retrouver un plus grand niveau de détail.
- Dans la cuisine arrière : réappropriation de l'espace de service. L'« arrière-boutique » fait l'objet d'un plan de détail : implantation de frigos, d'un plan de travail, d'éviers, ..., mais les photos (3.1 à 3.7) ne sont pas jointes au dossier. La mention d'un faux-plafond est étonnante. Serait-il d'origine ? Dans la négative, la CRMS demande à la DMS d'examiner l'opportunité de ce dispositif.
- Mise en place d'un système HVAC. Les groupes extérieurs sont localisés dans la cour, les gaines circulant de manière apparente en cave et les grilles de pulsion, fines et allongées, se situant dans le commerce au-dessus des armoires encastrées, invisibles depuis la salle. Vu la surface vitrée et le type de commerce envisagé, cet équipement semble nécessaire. La CRMS n'y voit pas d'inconvénient pour autant que le décor n'en souffre pas. Les groupes situés dans la cour sont surtout visibles depuis l'espace arrière destiné à devenir public. N'est-il pas possible de concevoir un artifice architectural qui habille et diminue l'impact des groupes (qui ne sauraient pourtant être mieux placés que là).
- Peinture en noir de la face intérieure de la porte d'entrée côté Sablon. L'étude stratigraphique ne mentionne rien sur ce point. Le choix paraît raisonnable, d'un point de vue architectural (à défaut d'« historique »).

4.4. Les interventions dans les locaux de l'espace arrière (jadis expédition des fourrures)

La demande consiste, conformément au PPAS en vigueur, à changer la destination d'une petite partie de ce local en tea room. Il s'agit de la zone localisée en bleu au centre du local, entre les quatre colonnes en béton, l'ensemble, avec le tea room avant ne devant pas dépasser 10% de la surface commerciale totale. Sont également prévus, de manière très discrète et peu commentée, un comptoir et une cuisine de production ouverte (dans un but de démonstration, voire

occasionnellement pédagogique, pour des stages de pâtisseries etc.), que les clients curieux pourront découvrir en activité.

Actuellement, le sol est recouvert d'une résine synthétique foncée (noire). Il est question d'y coller un revêtement de marbre blanc de 2 cm d'épaisseur sur une « égatine ». Quatre lustres à pampilles, semblables à ceux de l'espace avant, seraient mis en place aux endroits indiqués sur plan. Les colonnes en béton centrales seraient habillées d'un cerclage métallique poli. Il semble que la « décoration » de l'espace se limite à ces interventions. Ces informations, recueillies directement auprès de l'architecte, sont peu explicites dans les documents de la demande. Le dossier est incomplet pour cette partie et aucune image du résultat escompté n'y est jointe.

Pour ce qui est de l'affectation de l'ancien magasin d'expédition, la CRMS ne voit aucune objection à sa réappropriation en tea room équipé d'une cuisine dans le fond, séparée par un comptoir. Par contre, elle n'approuve pas le parti du réaménagement proposé.

Il est évident que l'architecture rationnelle de cet espace fonctionnel est aux antipodes de l'espace commercial situé du côté du Sablon : il serait regrettable et d'ailleurs vain d'essayer de pasticher le second dans le premier. Les propositions ne sont d'ailleurs pas étudiées sur le plan technique et la surhausse du sol qui découlera de la pose de dalles de marbre n'est ni documentée, ni résolue.

Cet espace à caractère industriel fait partie intrinsèque du classement comme élément significatif de l'activité première de l'immeuble. D'autre part, il présente des qualités spatiales indéniables que le projet cherche à gommer. Dans la mesure où le projet sera amené à encore évoluer (appropriation de l'entrée par la Petite rue des Minimes, nouveaux sanitaires, accès aux étages, nouvelle affectation des étages...), la CRMS déconseille fermement les transformations proposées à ce stade, en particulier le revêtement de sol en marbre (sous la résine synthétique, le sol est probablement en granito, comme le laissent deviner certains détails) et l'habillage métallique des colonnes, en opposition radicale avec l'esprit du lieu.

Elle suggère de jouer sur le contraste (plutôt que de tâcher de l'atténuer) et de développer deux ambiances très différentes l'une de l'autre : un salon de thé de type « bonbonnière » du côté du Sablon et un lieu de consommation et/ou de démonstration sobre et rationnel du côté de la Petite rue des Minimes.

La Commission demande donc aux auteurs de projet de poursuivre leur étude sur ce point.

- 3. BRUXELLES (2.1715)***** **Place du Grand Sablon, 40.**
(façades, toitures, grilles, cour d'accès, **Pose de 3 enseignes adhésives au rez-de-chaussée et et d'une enseigne**
totalité du rez-de-chaussée, en ce **suspendue au-dessus de la porte d'entrée.**
compris le mobilier fixe, et **Demande de B.D.U. – D.M.S. du 15/06, reçue le 17/06/15.**
cages d'escalier)

L'Assemblée émet un *avis conforme favorable* sur le placement de 3 enseignes adhésives au rez-de-chaussée et *défavorable* sur l'installation d'une enseigne suspendue au-dessus de la porte d'entrée principale.

Etendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juin 2006 classe comme monument les façades et toitures, les grilles ainsi que la cour d'accès, la totalité du rez-de-chaussée (en ce compris le mobilier fixe), et les cages d'escalier (principale, y compris l'ascenseur, et secondaire), de l'immeuble sis place du Grand Sablon, 40 à Bruxelles, connu au cadastre de Bruxelles, 8^{ème} division, section H, 6ème feuille, parcelle n01221g, en raison de leur intérêt historique et artistique, précisé dans l'annexe de l'arrêté.

Historique du bien

L'immeuble situé à l'angle de la place du Grand Sablon, 40 et de la petite rue des Minimes, 2-4 était à l'origine la Manufacture de fourrures Raymond Mallien. Il fut construit à l'emplacement d'une vaste maison patricienne traditionnelle à pignon et lucarnes à gradins datant des XVIème et XVIIème siècles, hôtel particulier des Princes de Masmimes auxquels succéda le comte de Berlaumont et la famille d'Arenberg pour enfin devenir un asile pour femmes. Ce monumental immeuble d'angle, de style « Beaux-Arts » d'inspiration néo-Louis XIV, est dessiné par les architectes Victor Diricks et Jacques Barbotin en 1920-1921.

De 1972 à 2004, le bâtiment était occupé par le Musée des Postes et Télécommunications.

Historique du dossier

Les travaux consignés dans la présente demande ont déjà été partiellement réalisés en infraction. Le lettrage des vitrines a été réalisé, l'enseigne suspendue au-dessus de la porte d'entrée a été réalisée mais n'a pas été posée.

L'infraction a fait l'objet d'un procès-verbal dressé par la cellule infraction de BDU et en cours de rédaction (constatée dans la semaine du 1^{er} septembre 2014).

Demande

Le projet consiste en la pose d'enseignes dorées sur les vitrines du commerce du rez-de-chaussée avant, soit deux enseignes de part et d'autre de la porte d'entrée, place du Grand Sablon et une enseigne sur la vitrine de la rue des Minimes.

Une enseigne sous la forme d'une plaque de plexiglas est projetée en suspension au-dessus de la porte d'entrée.

-Les enseignes déjà réalisées dans les vitrines (dorées à la feuille d'or) reprennent uniquement le nom du commerçant et sa ville d'origine (Ladurée – Paris).

La CRMS émet un avis conforme favorable en ce qui concerne l'application d'une enseigne adhésive sur chacune des trois vitrines. Ces trois enseignes sont réalisées avec soin et ne nuisent pas à la lisibilité de l'édifice classé.

-Par contre, la CRMS n'est pas favorable à l'enseigne en plexiglas à suspendre au-dessus de la porte d'entrée car elle encombrerait inutilement la façade. En effet, elle se trouverait, en élévation devant la ferronnerie de la porte d'entrée et en masquerait le dessin. Le fait qu'elle soit constituée d'un matériau transparent ne permet pas de dématérialiser suffisamment pour que l'élément ne soit pas perturbateur. De plus, l'intérieur étant fortement éclairé et les surfaces vitrées relativement grandes, le décor de moulures, de dorures et de lustres à pampilles constitue, depuis la rue, un signe d'appel important qu'il est plus intéressant de laisser s'exprimer à travers la porte d'entrée vitrée complètement dégagée, que de surcharger par une troisième évocation, sur la même élévation, du nom du commerçant.

Par conséquent, la CRMS émet un avis conforme défavorable sur l'enseigne projetée au-dessus de la porte d'entrée, place du Grand Sablon.

- 4. BRUXELLES (2.512/2.513)*** Avenue Louise, 342-344 – Ancien Ricks Bar.
(façades et toitures) **Restauration et transformation des deux immeubles en un cercle privé.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 15/06, reçue le 17/06/15.****

L'Assemblée émet un *avis conforme favorable sous réserve.*

SYNTHESE DE L'AVIS DE LA CRMS

La CRMS approuve le parti général du projet et félicite l'architecte de la précision de son dossier de restauration (parties classées). Elle se prononce favorablement sur l'affectation de la totalité des biens en horéca comme proposé. Suite à l'évolution favorable du projet et en particulier à l'alternative étudiée pour l'ascenseur (voir ci-dessous), ce programme permet, en effet, de préserver l'intérêt patrimonial ainsi que les qualités intrinsèques des maisons. La CRMS estime que, dans ce cas précis, l'article 0.8 du PRAS pourrait s'appliquer à la demande.

Concernant les travaux aux parties classées, la Commission rend un avis conforme favorable sous réserve de :

- limiter le nouvel espace souterrain et de le caller contre le mitoyen de gauche; prévoir un joint de tassement entre le bâti existant (classé) et le local souterrain pour éviter tout ancrage de l'un dans l'autre; conserver une distance de sécurité plus importante que prévu et sur toute la longueur du mitoyen avec la parcelle de l'hôtel Max Hallet;
- réduire autant que possible l'impact visuel des fenêtres de toiture en versant avant : réduire leurs dimensions et les placer dans le bas des versants;
- définir le choix du vitrage en fonction de la performance des façades et de garantir que les performances thermiques des fenêtres restent inférieures à celles de l'enveloppe extérieure pour assurer une bonne hygiène du bâti ;
- préciser la mise en œuvre des contre-châssis du 2^e étage : les munir d'un vitrage mince (voir remarque ci-dessus), en limiter l'impact visuel sur les façades classées et les intégrer adéquatement aux décors intérieurs ;
- réexaminer les interventions proposées pour augmenter la résistance au vent des châssis existant ; ne pas fraiser les montants verticaux ;
- ne pas munir les impostes avec médaillon en façade arrière de vitrage plus épais
- pour la porte-fenêtre de la baie B.0.08, atténuer la surépaisseur des profils des nouveaux ouvrants par rapport aux montants conservés ;
- améliorer l'articulation de la nouvelle terrasse avec la façade existante;

Les interventions aux parties non-classées appellent les observations suivantes :

- le nouvel ascenseur prévu dans la maison de maître devrait être implanté selon la configuration alternative qui figure sur les plans P 100 à 106 datés du 9/07/2013; ceci permettra de conserver la scénographie majestueuse du grand hall de l'hôtel de maître, ce qui constituera une plus-value indiscutable pour les espaces de représentation du club;
- la création de liaisons ponctuelles entre les maisons peut être acceptée à condition de réduire les dimensions de certaines baies pour mieux les intégrer aux décors existants.

De manière générale, la DMS devra être associée à toute décision qui restera à valider en cours de chantier à propos des parties classées. La Commission et la Direction des Monuments et des Sites se tiennent également à disposition du demandeur et des auteurs de projet pour accompagner le projet de remise en valeur des espaces intérieurs.

STATUT LEGAL ET INTERET PATRIMONIAL DES MAISONS

L'arrêté du 30/03/1989 classe comme monument les façades et toitures des immeubles situés 342 et 344, avenue Louise à Bruxelles. Les biens sont compris dans la zone de protection de la maison Max Hallet hôtel, monument classé dû à Victor Horta et mitoyen au n° 344. Les biens visés sont inscrits en ZICHEE du PRAS.

Réalisées en pierre de Gobertange et en pierre bleue, les façades jumelées conçues par Henri Maquet confèrent aux deux maisons indépendantes une monumentalité qui à l'époque répondait parfaitement au caractère prestigieux de l'avenue Louise.

Les deux maisons ont conservé l'essentiel de leurs décors intérieurs. Le n° 342 répond à la typologie de la maison bourgeoise bruxelloise de la fin du XIX^e siècle. Le n° 344, plus luxueux, présente l'organisation caractéristique des hôtels de maître avec entrée cochère, pièces de réception, escalier et locaux de service. Le décor intérieur du 344 et sa

façade arrière ont été remodelés en style Beaux-Arts en 1909. Les salons, qui revêtent une grande valeur patrimoniale, sont richement ornements. Une somptueuse cage d'escalier se déploie au cœur de l'hôtel, orné d'un balcon-palier caractéristique et revêtu de simili-pierre blanche avec garde-corps en fer forgé avec dorures.

Les maisons présentent un bon état général de conservation.

Les recherches en archives effectuées par l'auteur de projet ont permis de retracer l'historique des maisons. Il est repris en annexe du présent avis.

LA DEMANDE ET L'HISTORIQUE DU DOSSIER

Le projet vise la reconversion des deux immeubles en un club privé.

Les interventions suivantes sont prévues sur les parties classées :

- la restauration des menuiseries extérieures et l'ajout de fenêtres de toiture,
- l'isolation des toitures et le renouvellement de la couverture en zinc à tasseaux,
- le nettoyage des façades,
- en façades arrière, la création d'une terrasse au rez-de-chaussée du n° 344 et l'ajout d'un balcon au premier étage du n°342,
- la reprise en sous-œuvre partielle de la façade arrière pour la création d'un espace club en sous-sol, sous la cour intérieure.

A l'intérieur, dans les espaces non-classés, on prévoit :

- les aménagements liés au programme défini par le demandeur: lobby, bar, restaurant, salles de conférence, salle de cinéma, cuisines, bureaux, etc. ; le dispositif en plan existant est en grande partie respecté,
- la réalisation d'un ascenseur dans le n° 344,
- la création à chaque étage de liaisons entre les deux immeubles, dont un accès au n° 342 via le passage cocher du n° 344,
- l'installation de techniques spéciales, dont un système de ventilation mécanique à double-flux.

Les écuries sont rénovées et accueilleront des fonctions secondaires (coiffeur, etc.)

L'historique de la demande est également repris en annexe de l'avis.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS approuve le parti général du projet et félicite l'architecte pour la précision de son dossier de restauration des parties classées. Elle rend un avis conforme favorable sur les travaux aux parties classées des maisons moyennant les réserves formulées ci-après.

Elle se prononce aussi favorablement sur l'affectation de la totalité des biens en horéca comme proposé. Ce programme permet de conserver l'organisation des maisons avec leurs circulations verticales, de limiter les interventions sur l'enveloppe extérieure, de conserver dans de bonnes conditions les parties classées ainsi que les décors intérieurs somptueux, en particulier le hall et l'escalier monumental du n° 344.

Cette même approche, qui est pleinement justifiée par l'intérêt des maisons, ne pourrait pas être garantie de la même façon si les maisons étaient reconverties en logement ce qui impliquerait une subdivision des espaces de distribution et un morcellement de l'organisation des espaces de réception.

Le programme proposé semble dès lors adéquat sur le plan patrimonial pour autant que l'étendue des espaces souterrains soit réduite afin de ne prendre aucun risque pour l'hôtel Max Hallet voisin (classé). La CRMS estime que, dans ce cas précis, l'article 0.8 du PRAS pourrait s'appliquer à la demande.

A/Avis conforme sur les parties classées

Construction en sous-sol et reprise en sous-œuvre de la façade arrière

Un espace club souterrain serait réalisé sous l'entièreté de la cour. Selon les plans, la nouvelle construction souterraine s'écarterait de 4,5m des fondations de l'hôtel Max Hallet et ce sur une longueur 12 m. Les nouvelles fondations auraient 4,5m de profondeur, soit 1,5 plus bas que celles du Max Hallet. L'espace souterrain serait construit au moyen de parois en voiles de béton. Celles-ci seraient réalisées en fouilles blindées et buttées pendant les travaux de terrassement. Du côté gauche ainsi qu'à hauteur des bâtiments avant et arrière, le mur mitoyen et les façades, dont celles des maisons classées, seraient rempiétés.

Selon la CRMS, ces travaux ne peuvent garantir de tout de mouvement d'un ouvrage aussi fragile que le jardin d'hiver trilobé et vitré de l'hôtel Max Hallet. *Elle ne peut donc approuver la réalisation de l'espace souterrain sur l'étendue proposée.*

Cette partie de l'avenue Louise a été édifée sur du remblai dont la stabilité est menacée par le poids des immeubles élevés voisins. Par mesure de précaution, l'on devra donc conserver une distance de sécurité plus importante que prévue et sur toute la longueur du mitoyen avec la parcelle de l'hôtel Max Hallet. La reprise en sous-œuvre des façades sera limitée à la seule façade de l'ancienne écurie (avec mangeoires).

Ceci reviendrait à limiter la salle souterraine à un rectangle d'environ 9 m x 12 m, callé contre le mitoyen de gauche. Un joint de tassement sera nécessaire entre le bâti existant et la nouvelle construction souterraine, évitant tout ancrage de l'un dans l'autre. Préalablement à toute intervention, des sondages devront être réalisés afin de vérifier la nature du sol existant.

La toiture

Les toitures des deux maisons seront isolées et recouvertes de zinc à tasseaux conformément à la situation d'origine présumée renseignée par les documents d'archives. En versants avant, de nouvelles fenêtres de toitures seront réalisées pour éclairer les locaux aménagés sous-combles.

La Commission approuve ces travaux à condition de réduire la dimension des ouvertures en toiture avant. Afin d'en diminuer l'impact visuel depuis l'espace public, les fenêtres de toiture devront être installées dans le plan des toitures, le plus bas possible et rapprochées de la corniche.

Les menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures existantes sont en bois (de chêne) peint. Celles du n° 342 remontent à 1879 pour la façade avant et à 1905 en façade arrière. Au n° 344, elles appartiennent essentiellement à la campagne de rénovation de 1909, tant à l'avant qu'à l'arrière. La datation et l'état de conservation sont décrits dans le bordereau des châssis joints à la demande.

Étant donné que les deux maisons ont en grande partie conservé leurs menuiseries anciennes, le projet adopte la situation existante comme époque de référence pour leur restauration. Les interventions proposées sont :

- × la restauration des deux portes d'entrée et de la porte cochère arrière,
- × la restauration et l'amélioration des performances des châssis de fenêtres en façades avant (type D07) ; ils seront équipés de vitrage feuilleté (U = 3.4),
- × la pose de contre-châssis derrière les fenêtres en façade avant du 2^e étage,
- × le renouvellement des soupiraux et des fenêtres d'attique selon le type D09 – avec double vitrage (U= 1.1),
- × en façade arrière du n° 344, la restauration et l'amélioration des performances des châssis de 1909 selon le type D08 avec pose de vitrage feuilleté, ainsi que la transformation en porte-fenêtre de la baie B. 0.08,
- × en façade arrière du n° 342, la restauration et l'amélioration des performances des châssis de 1905 selon le type D07 ainsi que le renouvellement ponctuel de châssis plus récents équipés de vitrage simple feuilleté.

La CRMS apprécie la qualité et la complétude du bordereau des châssis joint à la demande et souscrit au parti de restauration. Elle formule les remarques ponctuelles suivantes sur ce volet du dossier :

* Des garanties devront être données pour que les nouveaux châssis, munis de double vitrage selon le projet, soient moins isolants que l'enveloppe extérieure et ce pour garantir une bonne hygiène du bâti. Le choix du vitrage sera donc défini en fonction de la performance des façades (valeur U des murs < U des fenêtres). Il est dès lors conseillé d'équiper les nouveaux châssis d'un vitrage mince isolant et non de double vitrage avec U 1.1, comme proposé.

* Cette remarque porte également sur les contre-châssis du 2^e étage, dont la mise en œuvre devra être précisée. Ils devront être munis d'un vitrage mince (voir remarques ci-dessus) et leurs profils devront être les plus fins possibles (éventuellement métalliques ?) pour en limiter l'impact visuel sur les façades classées et pour les intégrer adéquatement aux décors intérieurs. Leur dessin devra être soumis à l'accord préalable de la DMS.

* La Commission approuve les interventions proposées sur les châssis existants mais demande de réexaminer les interventions prévues pour augmenter leur résistance au vent. La pose de nouveaux joints devra se limiter aux parties horizontales et l'on évitera de fraiser les montants verticaux comme proposé, pour ne pas fragiliser les menuiseries.

Les variantes renseignées dans la demande, qui consistent à intervenir sur les profils et à remplacer les ouvertures à gueule de loup par un système de double frappe (plans D07 et 08), devront être écartées.

* Le dessin de la porte-fenêtre réalisée dans la baie B.0.08 devra être amélioré. La surépaisseur des profils des nouveaux ouvrants par rapport aux montants latéraux conservés devra être atténuée pour préserver la cohérence d'ensemble.

* Les impostes avec médaillon des châssis en façade arrière ne devront pas être munies de vitres plus épaisses que les existants ; il s'agirait d'une opération techniquement trop délicate et qui ne garantit pas la bonne conservation des menuiseries en question.

* Les plans définitifs ainsi que les prototypes prévus par le cahier des charges devront être soumis à l'accord préalable de la DMS.

Terrasse en façade arrière du n° 344

Une terrasse serait créée en façade arrière du rez-de-chaussée de l'hôtel de maître, à côté de la porte de jardin existante. Elle serait accessible via la grande baie de la pièce arrière, transformée en porte-fenêtre et reliée au jardin par un nouvel escalier surplombant la cour anglaise et l'escalier qui y mène. Cette intervention donne lieu au surhaussement du mur mitoyen avec la parcelle Max Hallet.

L'ajout d'une terrasse à cet endroit n'appelle pas de remarques sur le plan patrimonial à condition d'améliorer l'articulation de la nouvelle construction avec la façade existante. Tel que proposé, la structure de la terrasse passe devant la baie donnant sur la cour anglaise. L'escalier en pierre qui y mène perdrait une partie de sa fonctionnalité, ce qui doit être évité. Les plans devront être améliorés sur ce point.

B/Avis indicatif sur les parties non-protégées

Localisation du nouvel ascenseur

La CRMS approuve la localisation du nouvel ascenseur entre les deux noyaux de circulation verticale de l'hôtel de maître. Cependant, comme constaté lors de la visite sur place, cette intervention se ferait au détriment du balcon qui surplombe le hall d'entrée et l'escalier principal. Or, ce dispositif est particulièrement majestueux. Comme demandé par la CRMS, l'architecte a étudié une implantation alternative de l'ascenseur qui serait placé

en retrait du petit balcon-palier, et qui permettrait de conserver ce dispositif particulier. Dans ce cas de figure, le volume de l'ascenseur empièterait sur l'ancien local de service situé en annexe, dans lequel débouche aujourd'hui l'escalier de service.

S'il est vrai que cette alternative réduirait la superficie des locaux arrière (jadis locaux de service) à chacun des étages, elle permettrait de conserver la scénographie particulière du grand hall de l'hôtel de maître, ce qui constituerait une plus-value indiscutable pour les espaces de représentation du club. La Commission estime qu'il s'agirait d'une erreur d'appréciation de faire disparaître cet élément caractéristique au profit d'espaces de moindre intérêt patrimonial, ce qui est le cas des petits salons arrière. Étant donné que l'occupation proposée des immeubles semble déjà assez dense, la réduction des superficies de ces salons arrière ne remet pas en cause l'économie du projet.

La CRMS demande donc de reculer l'ascenseur et de l'implanter selon la configuration alternative qui figure sur les plans P 100 à 106 datés du 9/07/2013, joints à la demande.

La création de baies dans le mitoyen

L'implantation de baies pour relier les deux maisons entre-elles a été améliorée par rapport à l'avant-projet. La Commission approuve les interventions proposées mais elle suggère de réduire les dimensions de certaines baies pour mieux les intégrer aux décors existants (réduire la hauteur des portes du salon 1.07, diminuer en hauteur la nouvelle vers le n° 342 depuis l'entrée cochère).

La Commission et la Direction des Monuments et des Sites se tiennent à disposition pour accompagner le projet, y compris la remise en valeur des espaces intérieurs.

ANNEXE A L'AVIS CONFORME RENDU PAR LA CRMS EN SEANCE DU 24-06-2015 CONCERNANT LA TRANSFORMATION EN CLUB PRIVE DES MAISONS SITUEES 342 ET 344, AVENUE LOUISE

Historique des maisons :

- 1873 : construction de l'hôtel particulier (n° 344) selon les plans de l'architecte Henri Maquet, pour le compte de M. Stricker,
- 1879 : demande de permis par le même propriétaire pour la construction d'une maison bourgeoise mitoyenne à l'hôtel de maître mais indépendamment de celui-ci – plans également dus à H. Maquet,
- 1905 : extension en façade arrière des deux premiers niveaux du n° 342 ; le troisième étage de l'annexe est plus récent,
- 1905 : remplacement des dépendances implantées sur la parcelle de l'hôtel Max Hallet par de nouvelles écuries / garage automobile en fond de parcelle du n° 344 – construction de type vernaculaire conçue par l'architecte A. Cordyns,
- 1909 : campagne de transformation du n° 344 en style Beaux-Arts : remodelage des espaces, décors adaptés, extension et restructuration de la façade arrière, remplacement des châssis de fenêtre,
- 1936 et 1955 : au 344, transformations mineures au 4^e étage et réalisation de fenêtres d'attique en façade avant (arch. H. Locus).

Historique du dossier

26/06/2013 : avis de principe rendu par la CRMS sur l'esquisse d'avant-projet,
02/08/2013 : visite des lieux en présence de l'auteur de projet, de la CRMS et de la DMS,
11/09/2013 : avis de principe favorable sous réserve sur des plans modifiés,
22/11/2013 : dépose de la demande de permis unique,
décembre 2014 : réalisation du rapport d'incidences.

5. WOLUWE-ST-PIERRE (3.3)***Avenue Parmentier - Parc Parmentier.

(site classé)

Démolition de pavillons, construction d'un nouveau bâtiment et interventions sur les abords.

Demande de B.D.U. – D.M.S. du 15/06, reçue le 17/06/15.

L'Assemblée émet un avis *conforme favorable sous réserve*.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

La CRMS émet un avis globalement favorable sur la construction de nouveaux bâtiments scolaires pour le Collège Jean XXIII sur le site du parc Parmentier. Cependant, elle demande de soustraire du projet tous les travaux relatifs aux abords : ce volet du projet n'est, en effet, pas suffisamment étudié et comporte des propositions peu adéquates et parfois contradictoires. En outre, on ne sait pas exactement dans quelle mesure les propositions actuelles s'inscrivent dans le schéma directeur qui est en cours d'élaboration pour l'ensemble du parc Parmentier et qui n'a pas encore été soumis officiellement à la CRMS. Le traitement des abords de l'école doit être précisé et amélioré sur plusieurs points en coordination avec ce futur schéma directeur et les propositions qui seront faites dans ce cadre pour l'aménagement de l'ensemble de parc. La Commission demande, dès lors, de poursuivre l'étude sur les abords des bâtiments de l'école afin que ce volet puisse être finalisé durant le chantier de construction des bâtiments. Entre-temps, elle émet déjà une série de remarques et de recommandations sur cet aspect (cf. infra – motivation de l'avis).

Pour ce qui concerne les nouveaux bâtiments scolaires (nouveau bâtiment A et rénovation/extension bâtiment B), la CRMS souscrit aux propositions. Elle estime cependant que leur expression architecturale pourrait être améliorée sur certains points et le traitement (rythme et modénature) de certaines façades pourraient être plus raffiné et subtil. A cette fin, la CRMS émet une série de suggestions (cf. infra – motivation de l’avis).

En outre, la Commission ne souscrit pas au petit pavillon situé au nord-est de la zone scolaire, le long de l’avenue Parmentier (bâtiment E).

MOTIVATION DE L’AVIS CRMS

Pour mémoire, la partie du parc Parmentier abritant les sections maternelle et primaire du Collège Jean XXIII a fait l’objet d’un précédent PU, délivré sur avis conforme de la CRMS, pour des travaux relatifs à la démolition de 3 pavillons scolaires et le placement 8 classes provisoires (PU daté du 23/02/2012 19/PFU/407774 sur base de l’avis émis en séance du 18/01/2012).

Par ailleurs, le site a déjà fait l’objet de différentes études préalables afin de définir un schéma directeur. dont l’élaboration est suivie par un comité d’accompagnement qui s’est déjà réuni à plusieurs reprises (la dernière fois le 19/03/2015). Ce schéma directeur devrait être soumis pour approbation à la DMS et la CRMS sous peu.

La demande actuelle porte sur la construction des bâtiments permanents pour l’école (sections maternelle et primaire) qui présentera une capacité projetée de 400 élèves.

Actuellement, la section fondamentale du Collège Jean XXIII, implantée dans le parc depuis 1957, est constituée d’un bâtiment peu qualitatif abritant la direction, un réfectoire et un gymnase (bâtiment B), d’un pavillon contenant les classes de maternelle et des conteneurs divisés en salles de classe. Trois pavillons ont déjà été démolis récemment pour cause d’insalubrité.

Le présent projet consiste en :

- La construction d’un nouveau bâtiment « A » pour la section primaire comprenant 16 classes, un local informatique, un local bibliothèque et PMS, une salle polyvalente et des locaux pour les enseignants et la direction ;
- La rénovation et l’extension du bâtiment B (section maternelle);
- La démolition du pavillon de la section maternelle et d’un petit bâtiment inutilisé ;
- L’évacuation des 8 classes-containers provisoires ;
- La restructuration des aménagements extérieurs et des abords.

Selon la note explicative, le projet a projet s’est développé en *parfaite concordance* avec le schéma directeur en cours d’élaboration.

La CRMS émet un avis globalement favorable sur la construction des nouveaux bâtiments scolaires pour le Collège Jean XXIII dans le site du parc Parmentier. Si elle peut accepter, dans ses grandes lignes, la partie du projet concernant la réalisation d’un nouveau bâtiment et la rénovation du bâtiment existant, elle constate, par contre, que les propositions pour l’aménagement des abords de l’école, qui fait également partie de la présente demande, sont assez sommaires et soulèvent encore des questions et remarques conséquentes. Selon le Rapport d’incidences qui est joint au dossier, le volet concernant les abords ne ferait d’ailleurs pas partie de la demande. Ce volet est en tout état de cause trop sommaire et trop peu développé dans la demande et sa concordance avec le futur schéma directeur qui est en cours d’élaboration pour l’ensemble du parc ne peut pas être évaluée en détail. Par conséquent la CRMS demande de *soustraire du projet tous les travaux relatifs aux abords en l’attente d’une étude plus fine de cet aspect*. Dans ce cadre, la Commission émet déjà une série de remarques et de recommandations qui devraient être prises en compte.

De manière détaillée, elle se prononce comme suit sur la demande :

Les bâtiments scolaires

La nouveau bâtiment A, présentant une superficie totale de 1061 m², s’implanterait parallèlement à l’avenue Parmentier, au droit de la zone des anciens pavillons déjà démolis (3 pavillons séparés permettant des vues sur le parc). Il constituera, avec le bâtiment B, « la porte du parc », mettant en évidence le chemin central et renforçant l’ouverture et la perspective vers la zone la plus intéressante du parc.

La CRMS accepte cette nouvelle implantation tout en regrettant quelque peu qu’on n’ait pas respecté davantage le caractère pavillonnaire qui caractérise l’implantation des constructions dans le reste du parc.

Le bâtiment A présentera un faible gabarit (R+1) et une emprise au sol limitée. Il sera pourvu d’une toiture verte extensive et intégrera un préau par débordement du niveau +1.

Les façades seront animées par un jeu de teintes différentes marquant la volumétrie (blanc cassé/gris et vert) ainsi que par des éléments ponctuels de couleur.

La partie surplombant le préau serait revêtue d’un bardage en bois, afin de créer une correspondance avec d’autres projets dans le parc (en cours de développement).

Le bâtiment intégrera également un abri à chauves-souris (dans le bardage bois de la façade sud ou à l’arrière de l’acrotère).

Sa réalisation implique l’abattage de 5 arbres (robinier, érable et chêne).

La CRMS approuve la construction de ce bâtiment. Elle estime cependant que l’expression architecturale des façades pourrait davantage s’inscrire dans la notion de « pavillonnaire ». A cette fin, elle émet les suggestions suivantes :

- il serait souhaitable de rompre l'uniformité des façades à l'aide d'interventions simples favorisant une lecture par séquence (marquée, par exemple, par un retrait).

- la façade projetée vers l'avenue Parmentier apparaît assez uniforme, notamment en ce qui concerne le rez-de-chaussée. La CRMS estime que l'on pourrait miser sur une plus grande transparence à travers la bâtiment. En outre, des dispositifs tels que des grandes grilles de ventilation et des portes de secours sans traitement architectural spécifique devraient être évités. Les baies purement fonctionnelles s'inscrivant mal dans la logique de composition (voir baies hautes des sanitaires) devraient également être retravaillées.

- le type d'abri à chauves-souris qui serait intégré dans le bâtiment ainsi que son emplacement exact doivent encore être précisés ;

Le Bâtiment B, datant de 1967, sera rénové et étendu, ce qui impliquera l'abattage de 4 érables. Sa superficie passerait de 320 à 581 m². Un préau attenant de 108 m² est également prévu.

La Commission accepte la nouvelle emprise au sol et le nouveau gabarit du bâtiment. Elle demande toutefois que toutes les mesures soient prises pour *protéger physiquement le tilleul remarquable durant le chantier (mettre le tilleul remarquable en zone de défens avant le début du chantier) et de ne pas intervenir dans les parties enherbées situées dans l'emprise de sa couronne.*

Le traitement architectural de ses façades du bâtiment est assez semblable à celui du bâtiment A. *Comme pour celui-ci, la CRMS estime que l'expression architecturale du bâtiment pourrait être améliorée.* Les façades présenteraient, en effet, un aspect « monolithique » et un caractère peu « généreux » par rapport au site (grands pans de murs aveugles par ex. le long du chemin d'accès (élévation nord-est) et faisant face à d'autres bâtiments anciens de grande qualité (par ex. la façade sud-ouest). La CRMS recommande de miser sur une plus grande « transparence » de ces façades et un meilleur équilibre entre parties pleines et vides (par ex. en réorganisant quelque peu l'intérieur : implanter par ex. les vestiaires à l'endroit des réserves).

La CRMS s'interroge, par ailleurs, sur l'utilisation d'un « crépi vert » pour revêtir certaines parties des façades des bâtiments: de quel type de vert il s'agit ? Comment cette teinte vieillira-t-elle ? Quel est son rapport à la végétation ? En tout état de cause, un échantillon de ce crépi vert devra être soumis à la DMS pour approbation préalable.

Outre la réalisation des bâtiments A et B, le projet prévoit également la suppression des classes-containers qui avait été placées en 2012 ainsi que la démolition du pavillon des maternelles et d'un petit bâtiment abandonné situé au nord-est de la zone, le long de l'avenue (bâtiment E). Si la CRMS souscrit aux deux premières propositions, *elle ne peut souscrire à la démolition de ce dernier pavillon : il semble agir d'un pavillon ancien qui mérite d'être étudié davantage et qui pourrait être conservé et réaffecté. Elle demande de poursuivre l'étude sur ce point.*

Les abords

Comme signalé ci-dessus, la CRMS demande de retirer du permis l'ensemble des travaux liés aux abords de manière à pouvoir élaborer un projet plus adéquat et plus détaillé qui s'inscrira parfaitement dans les objectifs du schéma directeur en cours d'élaboration. En l'attente, elle formule déjà une série de remarques et de recommandations sur les propositions qui sont faites pour le réaménagement dans le cadre de la présente demande.

- de manière générale, la CRMS préconise *la simplification des matériaux de revêtement de sol* qui sont prévus dans le présent projet. On prévoit, en effet, l'utilisation d'une large gamme de matériaux (de l'asphalte et des pavés bétons de teinte claire et foncée pour l'axe central, de la dolomie sur le pourtour des bâtiments, des pavés bétons de teinte claire et foncée sur la cour de récréation, une dalle en béton entre l'avenue Parmentier et l'entrée du bâtiment A, de la dolomie pour la plaine de jeu, etc.) qui risquent de créer un effet de morcellement dans cette partie du site. Les matériaux à mettre en œuvre doivent, par ailleurs, *s'inscrire dans le schéma directeur afin d'assurer leur cohérence par rapport à l'ensemble du site.* On évitera par principe toute rupture dans l'axe piétonnier central qui devrait être traité de manière continue et homogène. Aucun dévoiement le long de cet axe central ne pourrait par ailleurs être autorisé.

- le maintien de la haie périphérique existant le long de l'avenue Parmentier est à encourager. Il s'agit d'une haie mélangée d'1.6 m surplombant un muret de 40 cm de haut, doublée côté intérieur par une clôture en treillis vert avec piquets

L'ajout d'une haie mélangée de 1 m de hauteur en vue de ceinturer le reste du site du côté de la section maternelle et afin de délimiter l'espace plus clairement peut être accepté, d'autant plus que plusieurs portions de haies sont déjà présentes.

Cependant, la CRMS décourage la plantation d'une haie à pour délimiter de la nouvelle plaine de jeux. Si pour des raisons de gestion cette zone devrait être réduite, elle devrait être matérialisée par une clôture type châtaignier de faible hauteur.

- Une aire de jeux comprenant bacs à sable et sentiers en dolomie sera aménagée dans le sous-bois.

La CRMS préconise *d'implanter cette zone plus à l'ouest du site*, à proximité du bâtiment démoli où la végétation arborée est nettement moins présente. En outre, l'installation d'aires de jeux permanentes sous la couronne d'arbres devrait être évitée au maximum pour des raisons de sécurité et pour ne pas mettre à mal le système racinaire des arbres.

La configuration de cette zone pourrait par ailleurs être plus simple.

Le type de revêtement à retenir pour cette aire devraient être défini en fonction des choix à opérer pour l'ensemble du site (cohérence par rapport au schéma directeur).

- Le projet de construction implique l'abattage de plusieurs arbres (11 pour permettre la réalisation des bâtiments scolaires, 2 conifères à côté du chemin central).

Si l'abattage des arbres est inévitable pour la réalisation des bâtiments, la CRMS insiste pour qu'un plan de (re)plantation soit élaboré dans le cadre du projet des abords révisé.

Ce projet devrait également intégrer la replantation du cordon végétal afin de recréer un écran de verdure pour les riverains ainsi qu'un arrière-plan vert pour le collège. En outre, la CRMS plaide pour la plantation d'un arbre de 1^{er} grandeur, adapté au lieu, dans la cour de récréation (choix à opérer également dans le cadre de la réflexion paysagère globale).

De façon plus générale, l'étude devrait non seulement traiter des (re)plantations mais également de la gestion phytosanitaire, différenciée et écologique du site.

- Enfin, la CRMS estime qu'une réflexion sur la gestion de la circulation automobile liée à l'école devrait être menée en cohérence avec les propositions qui seront effectuées sur ce point dans le cadre du schéma directeur.

Dans ce cadre, la CRMS décourage d'ores et déjà l'aménagement d'emplacements de parking pour PMR entre la cour des maternelles et la cour des primaires. Un emplacement plus approprié doit être proposé.

6. WOLUWE-ST-LAMBERT (2.6)* Avenue Emmanuel Mounier, 2 - Hof ter Musschen.**

(site classé)

Régularisation du chemin d'accès piéton reliant la ferme à l'avenue Hippocrate, suppression d'une aire de manœuvres en gravier et des parkings, remise en état et reprofilage aux niveaux d'origine.

Demande de B.D.U. – D.M.S. du 15/06, reçue le 17/06/15.

L'Assemblée émet *un avis favorable* sur la remise en état du site suite aux travaux réalisés en infraction, à savoir la suppression de la zone de parking et de la zone de manœuvre aux abords de la ferme.

Il est *défavorable* sur la demande de régularisation du sentier piéton créé en dalles gazon et sur sa prolongation jusqu'au parking. La CRMS demande la remise en état de la zone concernée : suppression des dalles gazons et des fondations, remise à niveau et semis, et replantation de la haie enlevée en vue de permettre un accès carrossable au site avenue Hippocrate.

Etendue de la protection

Le site de l'Hof ter Musschen est classé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 juin 1994. La ferme de l'Hof ter Musschen est classée par arrêté royal du 8 août 1988.

Historique du bien

A proximité du site universitaire de Louvain-en-Woluwe se dresse une des plus anciennes fermes de la commune de Woluwe-Saint-Lambert. Elle fut habitée et gérée pendant plusieurs générations par la famille Draeck, dont un des représentants, Henri, revêtit l'écharpe maïorale entre 1849 et 1874. Jadis, l'exploitation comptait quelque 35 hectares. Actuellement, une grande partie de ces terrains sont urbanisés, bien que l'activité agricole ait été maintenue jusqu'à la fin des années 70. La ferme en carré, classée en 1988, s'intègre harmonieusement au site en légère déclivité.

La superficie du site avoisine les 8 hectares et comprend une zone humide formée par une ligne de sources, plusieurs ruisseaux, une aulnaie-saulaie marécageuse, d'anciens fossés de drainage et diverses prairies marécageuses bordant la Woluwe. La végétation marécageuse est le fruit d'une longue évolution sur près de deux siècles. On y retrouve environ 150 espèces végétales dont certaines sont très peu communes en Région bruxelloise. Un magnifique chemin creux pavé longe le site universitaire de l'UCL, à la limite orientale du site où paissent des chevaux. Ce vestige du passé, figurant sur la carte du Comte Ferraris de 1771, est bordé de part et d'autre d'une haie champêtre composée d'espèces indigènes mélangées.

Le site est repris au PRAS en ZHVB et en ZICHEE. Il s'agit d'un site Natura 2000.

La ferme est actuellement un lieu à caractère événementiel (banquets et séminaires).

Demande

La demande fait suite à des travaux réalisés sans autorisation, à savoir :

- la création d'un nouveau chemin d'accès entre l'avenue Hippocrate et la ferme pour permettre une liaison plus facile entre le boulevard de la Woluwe et le site (rem : un accès avec parking est situé avenue Mounier, 2). D'une longueur d'environ 50m pour une largeur de 3m, il a été excavé sur une profondeur de 25cm pour permettre la mise en place de dalles gazon sur fondation empierrée avec sable à gros grains. Les dalles ont été posées le 22/07/2013 ;
- l'aménagement d'une aire de stationnement pour livraisons : 3 parkings en paliers le long de la façade nord-est classée de la ferme, sur dalles-gazon ;
- l'aménagement d'une aire de manœuvre en graviers d'environ 100 m².

Ces travaux ont fait l'objet d'un PV dressé par la Région le 22/07/2013 (référence 18/INF/490140).

L'objet de la demande vise à régulariser le chemin d'accès en dalle gazon et à le prolonger, à supprimer les aires de stationnement et de manœuvre et à les remettre en état (engazonnement naturel et reprofilage conforme aux niveaux d'origine).

Avis de la CRMS sur les parties protégées

- Suppression de la zone parking en paliers engazonnés

Les travaux prévoient la suppression des dalles de gazon, l'évacuation de la fondation en empierrement, le reprofilage des paliers à l'aide de terre arable sur une épaisseur minimale de 25 cm, et leur traitement en pente douce de manière à retrouver les niveaux d'origine. Du gazon serait semé sur la totalité de la surface concernée, soit 98 m².
La CRMS émet un avis favorable sur la suppression de la zone de parking et la remise en état projetée de la zone en contact avec la façade classée.

Avis de la CRMS sur les parties non protégées

- Suppression de l'aire de manœuvre

La totalité du revêtement en graviers réalisé sur une hauteur de 20 cm sera décapée et comblée de terre arable. Du gazon sera ressemé. Les niveaux originels et projetés sont identiques.

La CRMS émet un avis favorable sur la suppression de l'aire de manœuvre et la remise en état projetée de la zone concernée.

- Cheminement piéton en dalles gazon

Destiné à faciliter l'accès aux piétons et cyclistes au boulevard de la Woluwe via l'avenue Hippocrate, le chemin a déjà partiellement été mis en œuvre (dalles gazon posées sur lit de sable de 5 cm d'épaisseur, sur fondation perméable en empierrement de 15 cm d'épaisseur, avec décaissement du terrain sur une hauteur de 25 cm). La demande vise à régulariser ce tronçon et à le prolonger jusqu'au parking. Les niveaux existants et projetés seraient identiques.

La CRMS estime que ce chemin, qui laisse à penser qu'il est carrossable et dont la nécessité n'est avérée par aucune étude, est en totale inadéquation de par sa mise en œuvre (dalles gazon, etc.) avec le caractère paysager et semi-naturel du site exceptionnel de l'Hof ter Musschen.

Elle émet donc un avis défavorable sur ce volet du dossier et demande la remise en état du site : suppression des dalles gazons et fondations, remise à niveau et semis, et replantation de la haie enlevée en vue de permettre un accès carrossable au site avenue Hippocrate.

7. WOLUWE-ST-PIERRE (3.1)*Parc de Woluwe.**

(site classé)

Aménagement d'un terrain de football synthétique, abattage de 5 arbres, construction d'un égot.

Demande de B.D.U. – D.M.S. du 27/05, reçue le 16/06/15.

L'Assemblée émet *un avis conforme favorable sous réserve.*

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

La CRMS émet un avis favorable sur certaines aspects du projet, à savoir la réalisation de nouvelles canalisations pour raccorder les infrastructures sportives à l'égouttage public de l'avenue Mostinck. Elle souscrit aussi au placement d'un revêtement synthétique sur le terrain de football existant du centre sportif ainsi qu'au remplacement et l'ajout de certains éléments du mobilier (buts, abris pour joueurs pare-ballons). Un échantillon du revêtement et les détails de ces dispositifs doivent cependant encore être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Par contre, en l'absence d'une réflexion globale sur la restauration du parc (schéma directeur) et sur l'intégration de l'infrastructure sportive dans son contexte la CRMS ne peut souscrire à l'agrandissement du terrain de football, ni aux interventions projetées sur le double alignement de marronniers qui entoure le centre sportif (abattage de 5 arbres et replantations de 8 autres). Etant donné que l'agrandissement du terrain de football risque d'hypothéquer certaines options paysagères qui pourraient être prise dans le cadre du schéma directeur à développer pour l'ensemble du parc, et en particulier la requalification de ce double alignement, la CRMS demande de supprimer ces aspects du projet. Ils pourraient être réexaminés lorsque une réflexion globale sur l'intégration paysagère du centre sportif dans le parc aura été menée dans le cadre du schéma directeur. Le réaménagement du site en raison de sa nouvelle fonction (ouverture au public) nécessite, en effet, une étude approfondie portant sur sa lisibilité depuis l'espace public et son intégration paysagère (valorisation des abords, entrées, clôtures, signalisation, l'amélioration de la perméabilité piétonne, accessibilité et gestion du stationnement, etc.).

La CRMS émet, par ailleurs, les réserves suivantes sur les aspects du projet qu'elle approuve :

Egouttage :

- un plan de forage indiquant la présence des obstacles éventuels ou ouvrages existants sur le tracé prévu ainsi que leur caractéristiques éventuelles (comme la profondeur d'enracinement moyen par essence) doit encore être soumis à l'approbation préalable de la DMS ;
- dans la mesure du possible, la taque de la chambre de visite intermédiaire serait « dissimulée » (intégrée dans la végétation ?) ; une proposition pour assurer correctement son intégration paysagère sera soumise à l'approbation préalable de la DMS (éviter la localisation dans une pelouse en pente).

- les renseignements précis relatifs à la connexion du nouveau réseau d'égouttage à celui du bâtiment de Bruxelles-Environnement doivent encore être fournis à la DMS ;
- les renseignements précis quant à l'endroit et la surface des espaces d'entrée et de sortie du forage dirigé doivent encore être fournis à la DMS, ainsi qu'un relevé précis des arbres situés dans l'emprise des chambres de visite (espèces, dimensions et état sanitaire) ;

Eclairage :

- la hauteur des nouveaux mâts ne dépassera pas celle des mâts existants. Elle sera préalablement soumise pour approbation à la DMS.
- des précisions concernant certains aspects de l'éclairage (orientation des spots) seront fournies à la DMS afin de s'assurer de sa faible incidence sur l'environnement,

Passage PMR :

- Le revêtement du chemin à élargir à 2,5 m au sud du terrain de football sera réalisé en pavés béton gris à joints perméables et placés sur une fondation permettant la percolation de l'eau.

MOTIVATION AVIS CRMS

Le projet

Suite à la récente concession domaniale des installations sportives du parc de Woluwe établie entre la Région de Bruxelles Capitale et la Commune de Woluwe-Saint-Pierre, celle-ci s'est engagée à installer un réseau d'égouttage en remplacement de celui existant et d'aménager, en concertation avec la Région, les installations sportives accessibles à tous. La présente demande se limite à une première phase de travaux jugés par la commune comme prioritaires, à savoir :

- la mise en conformité des installations présentes sur le site : le rejet des eaux usées à l'égout public via une nouvelle canalisation;
- l'amélioration des infrastructures du site : la mise en place de gazon synthétique pour l'adaptation du terrain de foot à une augmentation de fréquentation, l'élargissement de ce terrain, le remplacement de certains éléments de mobilier (pare-buts, luminaires, abris joueurs).

De manière générale, la CRMS déplore *qu'une réflexion globale sur la restauration et la requalification du parc de Woluwe ainsi que sur l'intégration de l'infrastructure sportive n'ait pas encore abouti à un schéma directeur pour l'ensemble du parc* ce qui aurait permis de mieux évaluer la présente demande et de la placer dans un contexte plus large. Le centre sportif constitue, en effet, un « îlot » quelque peu isolé et peu intégré dans le parc. Son implantation et son fonctionnement nécessitent une réflexion plus globale incluant notamment sa lisibilité depuis les abords et son intégration paysagère (mise en valeur et gestion des abords, entrées, clôtures, signalisation, amélioration de la perméabilité piétonne du site, accessibilité et gestion du stationnement, etc.). L'étude de ces points n'est aujourd'hui malheureusement pas aboutie et la présente demande porte uniquement sur certains aspects considérés par la Commune comme étant les plus urgents.

Afin de ne pas hypothéquer certaines options paysagères qui pourraient être prise dans le cadre du schéma directeur général de l'ensemble du parc, *la Commission peut, au stade actuel, seulement souscrire à une partie des interventions proposées, à savoir la réalisation de nouvelles canalisations pour raccorder les infrastructures sportives à l'égouttage public, le placement d'un revêtement synthétique sur le terrain de football existant ainsi que le remplacement et l'ajout de certains éléments du mobilier (buts, abris pour joueurs pare-ballons).*

En ce qui concerne l'agrandissement du terrain de football ainsi que les interventions projetées sur le double alignement de marronniers (abattage de 5 et replantations de 8 arbres) qui entoure le centre sportif, la CRMS ne peut y souscrire à l'heure actuelle. Il s'agit, en effet, d'interventions qui risquent d'empêcher, dans le futur, certaines options paysagères qui pourraient être jugées nécessaires dans le cadre d'un schéma directeur global pour requalifier cette partie du parc (notamment la mise en valeur du double alignement des marronniers qui forment la crête). Ces points pourraient cependant être réexaminés lorsque une réflexion sur l'intégration paysagère du centre sportif dans le parc aura été menée dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur pour l'ensemble du parc.

De manière détaillée, la CRMS se prononce comme suit sur les interventions proposées dans le cadre de la présente demande :

1. Nouvelle canalisation au réseau d'égouttage public

Actuellement, les eaux usées provenant du site ne font l'objet d'aucun traitement : elles transitent par plusieurs fosses septiques avant d'arriver dans un puits perdu de 18 m de profondeur (eaux noires), et uniquement dans le puits perdu pour les eaux grises. Le trop-plein des fosses est envoyé dans le puits perdau, et le trop-plein de celui-ci est dirigé vers les étangs. Ce système a été mis en place avant la réalisation de la station d'épuration de Bruxelles Nord en 2007.

Le puits perdu est en mauvais état, entraînant des suintements à ses abords. Le système a été saturé à de nombreuses reprises, générant des pollutions au niveau du parc et des étangs en contrebas.

La Commune privilégie un raccord à l'égout public plutôt que l'installation d'une station d'épuration autonome dont le fonctionnement, outre la consommation électrique ainsi que le risque de panne et pollution associée, serait inadapté à une installation sportive devant faire face à des pics de fréquentation. Pour rappel, la Régie des Bâtiments avait entrepris la construction d'une station d'épuration en 2001 en l'absence des autorisations requises pour ce type d'installation, suivie d'une demande de permis d'urbanisme en 2002 pour laquelle la

CRMS s'était prononcée défavorablement en raison notamment des dégâts que cela occasionnerait aux arbres. La station d'épuration de Bruxelles Nord n'était pas encore en service à cette époque-là. Ce projet a depuis été abandonné.

Les anciennes installations seront mises hors services après le raccordement à l'égout. Les éléments apparents seront démontés et les cuves comblées. Une couche de terre arable est prévue en surface.

La nouvelle conduite serait placée selon deux types de pose distincts :

- la première partie du raccordement serait réalisée en tranchée ouverte: il s'agit d'une portion de l'avenue Galopin et de l'avenue Louis Fuchs. Le tracé final aux abords du bâtiment de Bruxelles-Environnement n'a pas encore pu être déterminé. Aux abords du centre sportif, l'ancien réseau d'égouttage serait utilisé.
- l'essentiel de la canalisation serait réalisé en forage dirigé. Le puits de forage se situerait sur la pelouse face à l'entrée du centre sportif. Un puits intermédiaire se situerait au centre de la pelouse avec une chambre aveugle dont la partie supérieure se situerait à 50 cm du terrain naturel. Le puits de réception se situerait en dehors du site classé, avenue Mostinck.

Les incidences du chantier de raccordement seront essentiellement liées à la pose en tranchée de la canalisation, qui pourrait avoir un impact sur le système racinaire du double alignement bordant le site, risquant de provoquer leur dépérissement irréversible. Cependant, le fait de réaliser la tranchée en voirie réduit considérablement le risque de dégâts aux arbres.

La Commission accepte la réalisation des nouvelles canalisations pour relier l'infrastructure sportive à l'égout public moyennant les réserves suivantes :

- *un plan de forage indiquant la présence des obstacles éventuels ou ouvrages existants sur le tracé prévu ainsi que leur caractéristiques éventuelles, comme la profondeur d'enracinement moyen par essence, doit encore être soumis à l'approbation préalable de la DMS ;*
- *dans la mesure du possible, la taque de la chambre de visite intermédiaire serait « dissimulée » (par ex. intégrée dans la végétation ?) ; une proposition pour assurer son intégration paysagère sera soumis à l'approbation préalable de la DMS. Il est déconseillé de la placer dans une pelouse.*
- *les renseignements précis relatifs à la connexion du nouveau réseau d'égouttage à celui du bâtiment de Bruxelles Environnement doivent encore être fournis à la DMS ;*
- *des renseignements précis quant à l'endroit et la surface des espaces nécessaires à l'entrée et à la sortie du forage dirigé doivent encore être fournis à la DMS, ainsi qu'un relevé précis des arbres situés dans l'emprise des chambres de visite (espèces, dimensions et état sanitaire) ;*

2. Le terrain de football n°1 et ses abords

- Agrandissement du terrain de football et interventions sur les arbres

Les dimensions actuelles du terrain n°1 sont de 100x56 m. Il est constitué de gazon naturel drainé. Deux pare-ballons de 30 m de long sont présent derrière les buts. L'éclairage est constitué de 8 poteaux à 2 projecteurs destinés au terrain. Le flux lumineux mesuré est de 61 lux (avec 3 projecteurs défectueux). Une main courante est présente côté club-house, et un cheminement de dalles béton longe le terrain (60 cm à 1 m de largeur). Quatre bancs en bois et fonte moulurée se trouvent également sur le site.

Le projet propose une augmentation de la largeur du terrain (100x60 m) pour permettre son utilisation en largeur par deux terrains de taille réduite.

Cette agrandissement impliquerait l'abattage de 5 marronniers situés à proximité immédiate du terrain élargi qui souffriront inévitablement du chantier. Il s'agit de marronniers faisant partie initialement d'un double alignement planté sur le pourtour du terrain et en crête du site. La circonférence de ces arbres varie entre 263 et 310 cm. L'alignement est incomplet, et ces marronniers présentent des défauts divers : état physiologique faible à moyen, champignons lignivores, suintements, bois mort. On propose de replanter 3 marronniers (*Aesculus arnoldiana* 'Autumn spendor') et 5 érables de 2 espèces en alternance (*Acer platanoides* 'brillantissimum' et *Acer saccharum* 'fall fiesta'). Ces nouvelles plantation s'implanteraient sur deux tronçons actuellement incomplets de l'alignement extérieur.

La Commission ne souscrit pas à l'agrandissement du terrain de foot ni aux abattages et plantations de nouveaux arbres. Outre, le fait que l'agrandissement du terrain est peu motivé et ne semble pas indispensable pour y jouer au football, la Commission constate que cette intervention irait de pair avec des interventions sur le double alignement d'arbres existant. Les 5 arbres qui sont voués à l'abattage semblent effectivement « en bout de course » et leur abattage semble inévitable à moyen terme (ils pourraient vraisemblablement encore faire l'objet d'interventions pour les maintenir pendant encore un certain temps). Cependant la disparition éventuelle de ces arbres ne peut aller de pair avec l'agrandissement du terrain de sport car cela entraverait la requalification du double alignement tel qu'il existe aujourd'hui (l'agrandissement du terrain empêcherait, en effet, de restituer la rangée d'arbres intérieure de l'alignement qui subsiste aujourd'hui). Or, cet alignement constitue, depuis l'origine du parc, un élément paysager structurant très caractéristique (il s'agissait à l'époque peut-être même d'un triple alignement) : situé sur la crête il permet de soustraire aux vues et perspectives majeures les infrastructures situées à l'intérieur cet « enclos ».

En l'absence d'une étude poussée sur le traitement des abords des infrastructures sportives et d'une réflexion globale sur leur intégration dans le parc (à effectuer dans le cadre du schéma directeur) la CRMS demande, dès lors, de renoncer à l'agrandissement du terrain de football. En vertu du même raisonnement, elle ne souscrit pas non plus à la replantation de nouveaux arbres. Ces points pourraient être réexaminés lorsque une réflexion globale sur l'intégration paysagère du centre sportif dans le parc aura été menée en vue de l'élaboration d'un schéma directeur pour l'ensemble du parc.

- placement d'un revêtement synthétique sur le terrain n°1

On propose de placer un gazon synthétique sur le terrain de football n°1. Ce revêtement permettra de conserver la perméabilité du terrain via de nouveaux drains rigides. Le revêtement serait composé de fibres de polyéthylène, lesté par une couche de sable et de granulats de caoutchouc recyclé. En dessous se trouverait une membrane amortissante et une fondation de 15 cm de graviers. La couleur précise n'a pas encore été déterminée (vert mat, brillant...). *La CRMS accepte le placement du gazon synthétique perméable. Elle souhaite que son aspect soit le plus naturel possible et en harmonie avec les pelouses avoisinantes. Un échantillon du nouveau revêtement sera soumis à l'approbation préalable de la DMS avant son placement.*

- mobilier

Le projet prévoit le remplacement des buts, l'ajout de deux abris pour joueurs d'une longueur de 4 m disposés du côté du club house ainsi que le placement de deux pare-ballons de 35x6 m à l'arrière des buts.

La CRMS souscrit à ces éléments tout en demandant de définir préalablement la maille et les teintes et de les soumettre à l'approbation de la DMS.

- Renouvellement de l'éclairage du terrain n°1

On propose de remplacer les mâts existants sans en modifier le nombre (8) qui reste identique, mais en doublant les projecteurs (16 à 32 LEDS blanc neutre) et en modifiant légèrement leur position. La hauteur des mâts serait portée de 12-14 m actuellement à 16 m. Le flux moyen serait de 106 lux, soit une augmentation de 45 lux par rapport à la situation existante. Cependant, le système projeté permettrait d'adapter l'intensité en fonction de l'utilisation du terrain, ce que ne permet pas l'installation actuelle.

La Commission ne s'oppose pas au renouvellement de l'éclairage. *Elle ne peut cependant souscrire à l'augmentation de la hauteur des mâts* car cela impliquerait que, dans certaines perspectives, les spots et leur lumière seraient probablement visibles par-dessus des arbres ce qui n'est pas le cas actuellement.

- Élargissement du cheminement qui longe le terrain (côté sud)

Le chemin serait élargi à 2,5 m de manière à faciliter le passage des PMR. Il serait revêtu de pavés béton gris (8x11x22cm) sur fondation de béton maigre.

La CRMS accepte cette intervention tout en demandant d'utiliser des pavés bétons à joints perméables, placés sur une fondation permettant la percolation de l'eau.

8. GANSHOREN (2.12)**

(façades, toitures, charpente inscrits sur la liste de sauvegarde comme monument ; ensemble formé par la ferme et ses abords immédiats inscrits sur la liste de sauvegarde comme site)

Chemin vert, 1/rue L. Demesmaeker, 28 – Ferme Paelinck.

Diverses interventions aux abords de la ferme (régularisation partielle).

Demande de B.D.U. – D.M.S. du 15/06, reçue le 17/06/15.

L'Assemblée émet **un avis conforme favorable sous réserve.**

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 09/07/1998 inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument les façades, la toiture et la charpente de la ferme et comme site l'ensemble formé par la ferme Paelinck et ses abords immédiats sis rue Demesmaeker 26 à Ganshoren.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

La Commission émet un avis favorable sous réserve.

Elle approuve la modification de la disposition des abris sur le site car la nouvelle disposition est moins pénalisante pour le site et respecte une certaine logique par rapport à la configuration de la ferme et de ses abords.

Elle souscrit également à la plantation de nouveaux arbres fruitiers, ainsi qu'à la révision de certaines clôtures et la plantation de haies afin de garantir une continuité et une certaine intimité du site.

La Commission conditionne cependant son avis favorable aux réserves suivantes :

- la plantation de bambous sur le site n'est pas autorisée et doit être supprimée du projet ;
- la réalisation d'un nouvel accès carrossable doit être supprimée du projet car celui-ci ferait double emploi avec l'accès existant.

MOTIVATION DE L'AVIS CRMS

La ferme Paelinckx, une petite ferme en long entourée de prairies plantées de saules, constitue un témoin significatif du paysage bruxellois de la seconde couronne de Bruxelles avant son urbanisation. Jusqu'à ce jour, une zone située au centre de la commune a conservé l'aspect champêtre qu'elle revêtait au milieu du XIXe siècle. Elle est couverte de prairies et potagers où sont disséminées une série de petites constructions rurales, fermes et maisons d'habitation.

L'implantation de la ferme Paelinck, à l'angle de deux rues pavées, rappelle qu'il s'agissait d'une vaste propriété, progressivement démembrée, dont ce bâtiment marquait l'entrée. Cette implantation remonte au moins au XVIII^e siècle, époque à laquelle elle figure clairement sur la carte du cabinet des Pays-Bas autrichiens du Comte de Ferraris, datée de 1771-1778.

Malgré quelques transformations remontant au siècle passé, la ferme a conservé une série d'éléments de son origine, notamment sa charpente dont les pièces maîtresses remontent certainement au XVIII^e siècle. Le site offre un caractère rural et agricole ainsi que de nombreux points de vue sur la ville.

En 2005-2006, le bien a fait l'objet d'une réhabilitation sur base d'un permis délivré le 30/11/2005 sur avis conforme de la CRMS (avis du 10/08/2005). Il y a environ un an, le propriétaire a acquis les parcelles attenantes à sa propriété et a assaini les lieux : la parcelle à l'est a été nettoyée de tous les débris divers qui y étaient présents, les clôtures de cette parcelle ont été démontées et évacuées. Une haie de laurier-cerise a été plantée en guise de clôture.

Récemment, la commune de Ganshoren a constaté que les cabanons à ânes présents sur le site avaient été déplacés sans autorisation préalable. Situés initialement au nord-ouest de la ferme, ils se situent aujourd'hui dans l'axe de la façade sud-ouest, masquant ainsi les vues sur le site depuis le chemin du Cœur vert. Lors de différentes entrevues à ce sujet, le propriétaire s'est engagé à améliorer la situation et à se mettre en conformité par rapport à la situation infractionnelle.

Le projet qu'il introduit à ce sujet et qui fait l'objet de l'actuelle demande de permis, comprend les aspects suivant :

Déplacement et édification de différents abris

- Les abris à ânes, au nombre de 3 ont été placés dans l'alignement du corps de ferme et un abri en métal a été remplacé par un abri en bois. Cette implantation n'est pas adéquate car les abris, qui présentent un aspect très hétéroclite et très peu qualitatif, se situent maintenant à l'entrée du site et sont très visibles depuis la voirie.

Pour améliorer cette situation, le demandeur propose de les déplacer en contrebas, le long de l'avenue Marie de Hongrie.

La CRMS accepte la nouvelle implantation car celle-ci rendra les abris moins perceptibles depuis la voirie et permettra de garantir la visibilité au travers du site. Cependant, elle invite le propriétaire de remplacer, à court ou moyen terme, les cabanons existants par des abris plus qualitatifs et plus homogènes, s'inscrivant mieux dans le site.

- Le projet prévoit la construction d'une réserve à bois (avec barbecue intégré) le long du pignon ouest, côté jardin.

Les montants seraient en bois, et la toiture en tuiles rouges, identiques à celles utilisées pour le corps de ferme et ses annexes.

La CRMS accepte cette intervention.

- La cabane à outils serait déplacée côté est, sous les arbres, et orientée de manière à présenter son côté le plus petit vis-à-vis de l'avenue Marie de Hongrie.

La Commission n'a pas d'objection quant à cette intervention.

Plantations

- Haies

Le demandeur projette de compléter la haie de hêtre, placée contre une clôture en châtaignier, qui existe déjà partiellement.

En outre, une haie vive (aubépine, érable champêtre, prunelier, fusain européen, noisetier pourpre et cornouiller mâle) serait plantée le long de l'avenue Demesmaecker pour remplacer le laurier-cerise planté en infraction. Cette haie permettra de mieux séparer le jardin de la rue. Une haie du même type serait également plantée sur le pourtour du futur potager et perpendiculairement au chemin du Cœur vert, de manière à garantir une intimité au jardin depuis l'avenue Marie de Hongrie. La haie vive serait également présente près de la cabane à outils, afin de mieux l'intégrer dans le paysage.

La CRMS est favorable à ces interventions.

- Arbres fruitiers

Un saule têtard mort situé à côté du garage sera abattu et non replanté vu sa proximité avec le bâtiment.

Un verger serait implanté dans le champ et en limite du jardin. Il serait constitué de variétés de cerisier, pommiers et poiriers.

La CRMS est favorable à cet aménagement qui sera de nature à renforcer le caractère rural du site.

- Bambous

Le demandeur projette de planter deux massifs de bambous : un à l'est afin de masquer un bâtiment de l'avenue Demesmaecker, et un autre au nord-ouest en remplacement de la réserve à bois actuelle, pour marquer la différence entre le jardin d'agrément et la pâture. Une barrière anti-rhizome serait placée afin d'empêcher leur extension.

La CRMS ne peut accepter la plantation de nouveaux bambous sur le site car il s'agit d'une essence qui est en inadéquation totale avec le caractère rural des lieux.

- Potager

Le demandeur prévoit la création d'un potager à gauche de la ferme, isolé par une haie vive.

La CRMS accepte cette intervention.

Pourtour de la ferme

- *La CRMS souscrit au placement d'un fil barbelé à la limite de propriété.*

- Lors du permis délivré pour la rénovation de la ferme, deux terrasses pavées à l'arrière du corps de ferme ont été autorisées, ainsi que les allées de la rue et le parking. Il s'agit de pavés de rue de récupération. Le demandeur projette de réaliser le pourtour de la ferme en pavés pour assurer une continuité. Il projette également un accès carrossable pour le tracteur à gazon sur le côté droit de la ferme.

La CRMS approuve la réalisation du pourtour de ferme en pavés, mais ne souscrit pas à l'aménagement d'un nouvel accès carrossable car un accès avec une barrière autorisant le passage du tracteur est déjà présent à gauche de la ferme.

- B. Avis rendus dans le cadre de l'élaboration de plans de gestion patrimoniale selon les dispositions des articles 242 § 3 ou 4 du CoBAT / Adviezen over het opstellen van plannen voor erfgoedbeheer, uitgebracht volgens artikels 242 §3 of 4 van het BRWO.

Nihil.

II. Avis sur des propositions de classement ou d'inscription sur la liste de sauvegarde / Adviezen over voorstellen tot bescherming of inschrijving op de bewaarlijst.

- A. Propositions de classement ou d'inscriptions sur la liste de sauvegarde émanant de la C.R.M.S. / Bescherminsvoorstellen of voorstellen tot inschrijving op de bewaarlijst vanwege de K.C.M.L. (art.222-§1 210-§1 du COBAT/van het BRWO).

Nihil.

- B. Avis de la C.R.M.S. préalables aux éventuelles ouvertures de procédure de classement ou de sauvegarde / Adviezen van de K.C.M.L. voorafgaand aan een eventuele instelling van de procedure tot bescherming of bewaring (art. 222 § 3, 4 ou art.227; art. 210 § 2 ou 7 du CoBAT / van het BRWO).

Nihil.

- C. Avis de la C.R.M.S. sur le projet d'arrêté de classement (fin d'enquête préalable au classement) / Advies van de K.C.M.L. over het ontwerpbesluit van bescherming (einde vooronderzoek) (art. 225 § 2 du CoBAT/van het BRWO).

9. **IXELLES** (2.475)^{ooo}
(avant 1932)

**Boulevard Général Jacques, 263F – Gare d'Etterbeek.
Classement définitif comme monument de la totalité du bâtiment néoclassique de la première gare d'Etterbeek.
Pas de remarques du Collège des Bourgmestre et Echevins, ni de la SNCB (propriétaire).
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 18/06, reçue le 18/06/15.**

L'Assemblée émet un *avis favorable* sur le classement définitif comme monument de la totalité de la gare néoclassique de la première gare d'Etterbeek.

Suite à la notification de l'arrêté ouvrant la procédure de classement de l'objet susmentionné daté du 5 mars 2015, ni les collègues des Bourgmestre et Echevins des communes d'Ixelles et d'Etterbeek, ni la SNCB-Holding, propriétaire, n'ont émis de remarque sur la proposition de classement.

Avis de la CRMS

Si elle ne remet pas en question l'intérêt du classement de la 1^{ère} gare néoclassique, la CRMS regrette que la proposition d'arrêté de classement définitif soit limitée à ce seul bâtiment. En effet, dans son avis émis en séance du 5 juin 2013 sur la demande de classement émanant de l'asbl Pétitions Patrimoine, la CRMS avait estimé que *l'ensemble constitué par la première gare d'Etterbeek et une partie de la seconde gare méritait d'être protégé légalement en raison des qualités artistiques et esthétiques intrinsèques des constructions et des ouvrages d'art, et comme témoin des évolutions urbanistiques subies par la commune d'Etterbeek pendant la seconde moitié du XIXe siècle.*

La proposition de classement portait explicitement sur :

- Le bâtiment de la première gare implanté au niveau des voies, le long du quai n° 4, probablement réalisé en 1880 suite à l'ouverture de la ligne ferroviaire Bruxelles-Tervueren.

(Rem : l'aspect originel de la gare devait être semblable à celui de la gare de Kontich Kaserne.)

- L'aile de liaison entre la deuxième gare (détruite) et le quai n° 4, comprenant les trois volées de l'escalier monumental qui reliait le boulevard aux voies, et réalisée en 1909, tout comme le bâtiment principal implanté le long du boulevard G. Jacques. Celui-ci a été touché par le bombardement de 1943 lors de la Seconde Guerre mondiale, et a été remplacé vers 1956-58 par le pavillon actuel (non proposé au classement).

- Le préau et les deux escaliers à balustres en ferronnerie ouvragée, appartenant à la deuxième gare et également réalisés en 1909. Les escaliers relient encore toujours la gare aux quais 1 à 3;
- Les façades côté faubourg de l'ouvrage d'art, qui enjambe les voies qui passent sous le boulevard G. Jacques, datant de la fin du XIXe siècle.

La CRMS regrette fortement que l'aile de liaison, le préau, les deux escaliers monumentaux et les façades côté faubourg de l'ouvrage d'art, soient exclus de l'arrêté de classement définitif. Leur protection légale aurait garanti leur conservation et leur remise en valeur tout en permettant parfaitement leur intégration dans le projet de future gare (nœud SNCB, RER, STIB). Il serait en effet dommage que leur potentiel architectural et fonctionnel ne soit pas perçu comme un véritable atout à exploiter dans ce type de projet.

Aucune zone de protection n'est par ailleurs délimitée autour du bâtiment proposé au classement, alors que les constructions non retenues au classement auraient, au minimum, pu être comprises dans une telle zone.

Pour autant, la Commission ne s'oppose pas au classement faisant l'objet de la demande. *Elle émet dès lors un avis favorable sur le classement définitif comme monument de la totalité de la gare néoclassique de la première gare d'Etterbeek.* La CRMS demande de proposer au Gouvernement de faire sanctionner cette proposition par un arrêté de classement définitif. Par ailleurs, l'intérêt historique et esthétique du bâtiment a été démontré dans la motivation rédigée par la Direction des Monuments et des Sites et annexée à l'arrêté du 05/03/2015 autorisant l'ouverture d'enquête en vue du classement susmentionné.

III. Avis rendus par la C.R.M.S. sur les demandes de travaux à des biens inscrits à l'inventaire légal et au projet d'inventaire (art. 207 du COBAT), à des biens situés dans la zone de protection légale de biens protégés (art. 237 du COBAT) ou à d'autres biens présentant un intérêt patrimonial. Adviezen van de K.C.M.L. over aanvragen tot werken aan een goed ingeschreven op de wettelijke inventaris of ontwerp van inventaris (art. 207 van het BRWO) of gelegen in wettelijke vrijwaringszone (art.237 van het BRWO) of aan een ander goed met een erfgoedkundige waarde.

10. IXELLES (2.523)°
(avant 1932)

Rue de la Concorde, 58-60.

Transformation de deux hôtel de maître, changement d'affectation en logement, bureau et commerce.

Demande de la Commune du 05/06, reçue le 09/06/15, et visite du 15/06/2015.

L'Assemblée émet *des remarques et des recommandations.*

La demande porte sur la transformation lourde de deux hôtels de maître datant des années 1870-80 qui font partie d'un ensemble éclectique homogène de la fin XIXe. L'ensemble est situé dans le bas de la rue de la Concorde, à proximité de l'avenue Louise. Il s'agit de deux biens tout à fait remarquables sur le plan patrimonial, ce qui a pu être constaté lors d'une visite sur place en présence des représentants de la DMS et la CRMS ainsi que la Commune et les propriétaires (15/06/2015).

L'immeuble au n°58, de style néo-renaissance flamande, est signé par l'architecte Emile Janlet (1881), un des plus grands représentants de l'architecture éclectique en Belgique. Il a été publié dans la revue l'Emulation (*L'Emulation*, 12, 1892, col.191, pl.43).

L'hôtel de maître présente une façade polychrome en brique, pierre blanche et pierre bleue très soignée. A l'intérieur, l'immeuble comprend un hall d'entrée ornementé (pavement en mosaïque, stucs muraux, portes très travaillées) et une cage d'escalier centrale de très grande qualité (murs ornementés, garde-corps en fer forgé, ...). Les beaux salons du rez-de-chaussée et des étages ont généralement conservé leur volumétrie et leur agencement d'origine ainsi que la plupart de leurs décors (cheminées en marbres, plafonds en stucs, menuiseries, lambris, parquets, etc.). L'étage est lumineux et les pièces à rue sont spacieuses,

L'immeuble au n°60 (1871) a été construit en même temps que le n°62 et de nombreux éléments de facture commune se retrouvent en façade, malgré des modifications au numéro 62. Sa façade monumentale éclectique en pierre blanche, sur un soubassement en pierre bleue, est très soignée.

A l'intérieur, le n°60 comprend une entrée cochère monumentale en style Beaux-Arts, richement ornementée (plafond avec motifs de corniches et consoles) ainsi qu'un dispositif d'entrée latéral comprenant une belle porte vitrée en fer forgé. Le rez-de-chaussée, légèrement surélevé, est caractérisé par de belles pièces, dont l'une a conservé sa magnifique cheminée monumentale de facture exceptionnelle. Dans ce qui a peut-être été une salle à manger renaissance flamande, des traces d'un revêtement mural imitant le cuir de Cordoue sont encore présents. Le rez-de-chaussée comprend encore des revêtements de sol tout à fait remarquable (carrelages néo-renaissance flamande dans le petit dégagement près de l'escalier, parquet raffiné dans la pièce à rue). A l'étage, les pièces du milieu et arrière ont été adaptées pendant l'entre-deux-guerres ou un peu plus tard au goût de l'époque tout en gardant leurs qualités spatiales.

Les immeubles, qui sont tous deux inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune, présentent un intérêt manifeste sur le plan patrimonial. Ils constituent des témoins très représentatifs et de haute qualité de l'architecture éclectique de la fin du XIXe siècle. Ils sont généralement en bon état bon de conservation, tant à

l'extérieur qu'à l'intérieur, à l'exception de quelques dégradations plus conséquentes, par exemple au rez-de-chaussée du 60 (entrée cochère très défraîchie, décors partiellement disparus des pièces à rues, lambris manquants, certaines menuiseries et parquets abîmées). Ça et là des éléments manquent (quelques manteaux de cheminée, quelques portes).

Toutefois, l'essentiel des caractéristiques architecturales d'origine des deux immeubles a été préservé : leur organisation spatiale et leur distribution verticale (cages d'escaliers), la volumétrie des pièces et notamment des beaux salons, les structures portantes (murs, planchers) ainsi qu'une bonne partie des décors intérieurs (parquets, carrelages plafonds moulurés, décors muraux en stucs, menuiseries, cheminées et manteaux de cheminées, lambris, etc.). Les façades sont également très bien conservés, y compris les châssis d'origine (ou du moins des anciens châssis de qualité), la plupart encore avec pompes et quincaillerie anciennes.

A l'arrière des maisons un grand jardin comprend quelques arbres majestueux, dont un hêtre pourpre et un marronnier qui sont repris à l'inventaire des arbres remarquables de la Région.

Le projet

Les deux immeubles appartenaient à la Régie des bâtiments. Ils ont été vendus récemment à un promoteur spécialisé dans le logement haut de gamme. Ils sont actuellement affectés à du bureau et communiquent déjà entre eux aux étages.

La demande porte sur la modification de l'affectation de bureau en logement. Le projet prévoit, en effet, la réalisation de 9 grands logements, : 6 à aménager dans les deux hôtels de maître et 3 dans les bâtiments arrière existants qui ne relèvent pas d'un intérêt particulier sur le plan patrimonial. Une partie du rez-de-chaussée et du sous-sol du n°60 serait occupée par un commerce et le rez-de-chaussée bas du n°58 serait affecté à du bureau (avec un accès séparé via la petite porte d'entrée située dans la travée de droite).

Un parking souterrain (19 emplacements) serait aménagé en intérieur d'îlot. Il serait accessible via le passage cocher du n°60 et sa dalle serait couverte d'un nouveau jardin destiné aux futurs occupants des deux hôtels de maître (également accessible aux voisins). La construction du parking impliquerait la disparition de tous les arbres existants. La plantation de nouveaux arbres (4-5 tilleuls de petit développement) est prévue.

Les principales interventions sur les immeubles existants sont les suivantes :

En façades et toitures :

- la transformation des toitures existantes :
 - . extension à l'arrière des toitures,
 - . suppression des deux lucarnes latérales en toiture avant du n°58,
 - . ajout de terrasses intégrées dans le versant avant des toitures,
 - . ajout de grands velux dans le versant avant des toitures,
- remplacement de tous les châssis par des nouveaux châssis en bois peint en blanc présentant une haute performance énergétique,
- la transformation radicale des façades arrière et l'ajout de terrasses

A l'intérieur:

- la suppression de toutes les cages d'escalier existantes et la construction dans le n°58, contre le mitoyen avec le n°60, d'un nouveau noyau de circulation verticale unique (escalier et ascenseur), desservant les deux immeubles. Ce noyau desservira tous les logements qui sont aménagés aux étages des hôtels de maître. Le logement du rez-de-chaussée serait accessible depuis l'entrée centrale.
- le remplacement de tous les planchers en bois par des dalles en béton pour assurer la mise aux normes des logements (acoustique, résistance au feu, etc.) ; les murs intérieurs seraient quant à eux conservés pour grande partie ;
- la réalisation de nouvelles baies intérieures, de nouveaux cloisonnements, etc. pour aménager les logements,
- la conservation et la restauration de certains décors intérieurs, ainsi que la restitution « à l'identique » de certains plafonds démolis au profit des nouvelles dalles ; la suppression d'une série de cheminées.

En ce qui concerne les décors intérieurs, un inventaire du « petit patrimoine » a été joint à la demande. La note explicative indique que tous ces éléments seraient conservés, rénovés, complétés ou reconstitués.

Avis de la CRMS

Au préalable, la CRMS souhaite insister sur la *qualité architecturale et l'intérêt patrimonial des deux hôtels de maître concernés* par la demande. Si le demandeur exprime une certaine sensibilité par rapport à la qualité patrimoniale des immeubles, la Commission constate que la réalisation du projet constituerait une transformation extrêmement lourde portant une atteinte irrémédiable à leur intérêt architectural. Dans ce cadre, la modification radicale de la distribution verticale des deux immeubles, ainsi que le remplacement systématique des planchers et la modification de la volumétrie d'un grand nombre des pièces principales constitueraient des interventions destructrices, qui sont peu compatibles avec la mise en valeur du patrimoine. Etant donné que le projet mise sur la réalisation de logements de grand standing, la CRMS estime qu'il y a lieu de tirer davantage profit de la *qualité des immeubles existants, de leur organisation spatiale et des intérieurs majestueux qui ont été préservés.* En effet, ceux-ci se prêtent parfaitement à l'aménagement de logements de standing et offrent une grande flexibilité d'adaptation aux exigences de confort actuelles sans procéder à des transformations aussi importantes. Les immeubles présentent des caractéristiques fortement recherchées aujourd'hui, en particulier pour du

logement haut de gamme (pièces spacieuses, importantes hauteurs sous plafonds, parquets et menuiseries de qualités, décors raffinés, etc.). La CRMS souhaite que le projet tire davantage parti de ses qualités au lieu de modifier de manière irréversible l'organisation spatiale des immeubles : il est parfaitement possible de conserver au maximum la volumétrie des plus belles espaces sans les « lotir ».

Sans mettre en question le programme souhaité car les immeubles s'y prêtent parfaitement, la CRMS demande de retravailler le projet en ce sens.

De manière plus concrète, elle demande de revoir les aspects suivants du projet :

Intérieur

- La Commission ne peut souscrire à la démolition des cages d'escalier existantes, et notamment les escaliers principaux des deux hôtels de maître qui sont tout à fait remarquables sur le plan patrimonial. Ces espaces structurent les immeubles et constituent le point de départ de leur organisation spatiale. En détruisant ces cages d'escalier, on enlèverait à ces hôtels leur « colonne vertébrale » et on priverait leur organisation intérieure de sa logique et de son sens. En outre, en construisant un seul nouveau noyau de circulation commun pour les deux immeubles, on hypothèquerait à jamais leur ré-division en deux entités séparées et on porterait ainsi atteinte à une qualité importante dans une ville en transformation : la flexibilité dans l'utilisation future de ces biens. Dès lors, la CRMS plaide pour la réorganisation des logements de manière à pouvoir maintenir les deux cages d'escalier principales pour distribuer les étages des hôtels de maître.

- l'état de conservation des planchers existants est peu documenté par la demande. La proposition de les remplacer par des dalles en béton semble surtout motivée par la mise aux normes des futur logements et non pas par des problèmes de stabilité. La Commission décourage fortement cette démarche qui revient à vider les hôtels de la totalité de leurs intérieurs (et, en ce sens, s'apparente à du façadisme) : elle conduirait à la disparition de nombreux décors (plafonds, revêtements de sol, cheminées, ...). Elle demande de mieux documenter l'état des planchers tout en les renforçant là où c'est nécessaire plutôt que de les remplacer systématiquement. Ceci permettrait de conserver *in situ* au moins une partie des plafonds et des parquets, dont certains sont exceptionnels. Elle invite le demandeur et l'auteur de projet à étudier d'autres solutions, moins destructives, pour répondre aux normes RF et acoustique.

- La Commission demande de préserver au maximum les murs intérieurs dans leur configuration existante pour préserver le mieux possible la volumétrie des pièces représentatives ainsi que leurs décors (lambris, cheminées, etc.).

En effet, le projet actuel altère profondément la volumétrie de certaines des plus belles pièces qui perdraient ainsi, outre la majeure partie de leurs décors, leur lisibilité et leur qualité spatiale. C'est le cas, par exemple, du projet d'intégrer l'ancien volume de la cage d'escalier du n°58 au 2e salon de l'enfilade – côté gauche, ce qui créerait un espace peu valorisant avec une volumétrie étriquée. On devrait également éviter le morcellement des belles pièces en y intégrant de petits locaux (par ex. des salle de bains, WC ou dressing). Ces fonctions devraient au maximum être intégrées dans des pièces secondaires.

- La CRMS demande de conserver le passage cocher monumental du n°60 dans sa configuration existante, y compris les décors existants (cf. infra – entrée au parking). Il s'agit d'un dispositif somptueux qui ne peut en aucun cas être altéré.

- En ce qui concerne les décors, finitions et menuiseries existants, la Commission ne peut que souligner leur qualité assez exceptionnelle et le fait qu'une telle mise en œuvre pourrait difficilement être atteinte aujourd'hui. De manière générale, elle demande, dès lors, de préserver au maximum ces éléments. Elle attire aussi l'attention sur le fait que les différents décors existants dans certains salons constituent « un tout » (plafonds, murs, revêtement de sol, menuiseries) dont il serait dommage de supprimer une partie (remplacement des plancher ou suppression d'une cheminée, par exemple). Dans ce cadre, il est également regrettable que le projet prévoie à certains endroits de petites transformations, qui peuvent paraître anodines au premier regard mais qui risquent de porter atteinte à la cohérence de certaines pièces. Par exemple, la suppression des portes (dont une fausse) dans les angles coupés du salon arrière du n°58 (rez-de-chaussée) interromprait la continuité des décors et lambris de cette pièce ainsi que de la belle pièce polygonale attenante qui donne sur le jardin.

La CRMS demande d'être attentif à ce type de détails qui pourraient facilement être conservés.

Façades et toitures

Les façades et toitures avant devraient être préservés au maximum dans leur configuration actuelle.

La suppression des deux lucarnes latérales du n°58 déparerait l'ensemble de la façade avant. Cette intervention, qui n'est pas nécessaire sur le plan fonctionnel, ne peut en aucun cas être admise. Ces lucarnes doivent être impérativement conservées.

Du côté de la rue, la typologie des toitures doit être davantage préservée. L'ajout de terrasses intégrées dans la toiture doit être abandonné. Par ailleurs, cette transformation apporterait peu en termes de confort à des logements qui disposent déjà de grandes terrasses à l'arrière.

Les nouvelles fenêtres de toitures devraient être reportées au maximum sur les versants arrière. Si des velux étaient indispensables en toiture avant, ceux-ci devraient présenter des dimensions réduites et ne pas rentrer en concurrence avec les lucarnes.

La Commission s'interroge aussi sur la nécessité du *remplacement systématique des châssis* qui semblent être en bon état de conservation. Elle attire l'attention sur le fait que ces châssis présentent des qualités de mise en œuvre et de matériau qui sont très difficiles à obtenir aujourd'hui. Dès lors, elle préconise de les conserver et de les restaurer (du moins pour ce qui concerne les façades avant) tout en les équipant éventuellement d'un vitrage plus performant (feuilleté isolant ou double vitrage mince) et en améliorant leur étanchéité à l'air (insertion de joints).

Parking souterrain

La CRMS déplore que l'entièreté de l'intérieur de l'îlot soit occupé par un parking souterrain avec un jardin sur dalle. Ceci nécessiterait en effet l'abattage de tous les arbres existants dont 2 sont inscrits sur la liste des arbres remarquables de la Région. Si l'abattage du hêtre pourpre semble inévitable, la CRMS s'interroge sur la possibilité, moyennant une certaine adaptation du projet, de préserver le marronnier dont l'état phytosanitaire ne justifie pas l'abattage (la partie en plein terre qu'on propose de maintenir dans le projet du côté du mitoyen de gauche pourrait éventuellement être reportée à l'arrière du jardin, où se situe ce marronnier). La présence d'arbres d'une telle ampleur représente, en effet, une qualité de vie importante pour l'ensemble de l'intérieur de l'îlot qui ne pourra plus être atteinte par la plantation de nouveaux arbres de petite taille sur la dalle de parking.

Le parking souterrain serait accessible via le passage cocher du n°60. A cette fin, une pente serait créée dans la 2^e moitié de ce passage. La CRMS déplore cette intervention qui porterait atteinte à la lisibilité du passage cocher. Elle demande de revoir l'accès au parking de manière à éviter la présence d'une pente dans cet espace monumental. A cette fin elle suggère d'étudier la possibilité d'aménager une trappe horizontale au-dessus de la rampe donnant accès au parking : en position fermée, elle serait peu visible et permettrait également aux piétons d'emprunter ce passage.

Pour conclure, la CRMS demande de réétudier le projet en tenant compte des remarques et recommandations du présent avis. Elle estime, en effet, que la réalisation du programme proposé par la présente demande est parfaitement réalisable en conservant davantage les qualités architecturales, spatiales et ornementales de ces deux hôtels de maître tout à fait remarquables. La CRMS est persuadée qu'une rénovation douce constituerait une plus-value pour le projet et pour les futurs logements qui y gagneraient en attractivité et en qualité. Entre-temps, elle préconise de documenter soigneusement les deux immeubles et l'ensemble de leurs finitions et décors de manière à ne pas perdre les traces d'aménagements et finitions d'origine d'aussi belle qualité.

11. WOLUWE-ST-PIERRE (2.155) Rue Georges Rosart 19 (Cité Joli-Bois – arch. VANDERSLAGMOLEN et VERBIEST).

Extension et isolation d'une maison unifamiliale.

Demande de la Commune du 29/05, reçue le 02/06/15.

L'Assemblée émet un *avis défavorable*.

La demande porte sur une petite maison unifamiliale à trois façades, située dans la partie « Les Pins noirs » de la Cité Joli-Bois. Cette cité de logement social, créé par la Société d'Habitation Locale à Bon Marché, fût construite entre 1923 et 1936 selon les plans des architectes Vanderslagmolen et Verbiest qui avaient été désignés suite à un concours public. L'implantation et l'aménagement urbanistique ont été conçus par Louis Van der Swaelmen, auteur des plans d'aménagement des cités-jardins Le Logis et Floréal.

Le quartier de Joli-Bois est inscrit dans le cadre des Quartier durables citoyens, à l'initiative de Bruxelles-Environnement.

Le projet prévoit la transformation du bien en une maison passive « *plus performante par rapport aux normes requises pour une nouvelle construction* » et se veut être exemplaire pour les futures rénovations de la cité.

Les principales interventions prévues sont :

En façade et toiture

- l'isolation par l'extérieur des façades ;
- l'isolation de la toiture ;
- l'agrandissement de l'annexe latérale existante : le garage existant dans cette annexe serait réapproprié au bénéfice de l'agrandissement de la pièce de vie du rez-de-chaussée et de l'aménagement d'une chambre au rez-de-chaussée.
- le remplacement des châssis en PVC par de nouveaux châssis, également en PVC ;
- le placement d'un bardage ajouré en bois non-traité (gris) sur l'annexe et la façade arrière
- la création d'une verrière en façade arrière (en remplacement d'une fenêtre et d'une porte) ;
- le placement de nouvelles portes en façade arrière ;
- la suppression de la cheminée et son remplacement par un conduit métallique ;
- la suppression d'une tabatière en toiture.

A l'intérieur

- la transformation de l'escalier en modifiant la direction de la 1^o volée d'escalier
- la transformation en hall d'entrée de la pièce à rue ;
- la suppression de cheminées ;

- la création de nouvelles baies ;
- le réaménagement du 1^e étage (aménagement d'une chambre et d'une salle de bain à la place des trois chambres existantes).

Avis de la CRMS

La CRMS constate que le projet modifierait fortement l'aspect et la configuration d'origine de la maison concernée tant à l'intérieur qu'à l'extérieur. *Or, celle-ci fait partie d'un ensemble architectural intéressant et encore relativement cohérent.* De manière générale, la Commission déplore le manque de vision globale sur la restauration/rénovation de ce type de cités. Elle attire l'attention de la Commune sur le risque de perdre la qualité architecturale et urbanistique de la cité Joli-Bois par l'autorisation de projets de transformation individuels qui effacerait petit à petit l'intérêt patrimonial de l'ensemble (voir aussi le projet réalisé au n°12 de la rue G. Rosart). Elle encourage les autorités communales à prendre *l'initiative de développer un plan de gestion d'ensemble pour restaurer et rénover la cité tout en requalifiant ses caractéristiques d'origine.* Dans ce cadre, une *amélioration sensible des performances énergétiques* des maisons semble possible tout en conservant l'expression et les détails architecturaux qui contribuent à la qualité de l'ensemble. Cependant, le souhait d'atteindre un standard passif (ou même plus performant), comme c'est le cas du présent projet, n'est pas raisonnable. Le projet concerné montre, en effet, que les interventions nécessaires pour atteindre ce standard effaceraient pour grande partie les détails architecturaux et la qualité des maisons (comme cela a déjà été le cas au n°12). Ce parti devrait, dès lors, être abandonné au profit d'une *approche plus raisonnable* et sans doute également moins coûteuse. Selon la Commission, la rénovation proposée par la présente demande ne pourrait pas non plus servir d'exemple pour d'autres projets de rénovation dans la même cité.

En ce qui concerne les différentes interventions prévues par le projet concerné, la CRMS se prononce comme suite :

Extérieur

- l'isolation par l'extérieur au moyen d'une isolation très épaisse (ca 20cm ?) revêtue d'un crépis effacerait quasiment tous les détails que présentent les façades d'origine (encadrement de la porte, « cadres » aveugles du pignon latéral, etc.) et créerait d'importants problèmes de raccords avec la maison jumelée voisine (cf. les deux portes d'entrées situées l'une à côté de l'autres). Cette intervention nécessiterait, en outre, le déplacement de tous les seuils de fenêtre. La Commission souligne que ce sont précisément ce type de détails architecturaux qui génèrent la subtilité et la qualité de cette architecture tout comme la répétition de ces éléments et leur cohérence dans les différentes unités de maisons.

Dès lors, *l'isolation des façades telle que prévue n'est pas acceptable.* La CRMS s'interroge d'ailleurs sur l'efficacité réelle de cette mesure et surtout le retour sur investissement d'une telle démarche. Elle plaide pour une approche plus délicate et raisonnable permettant d'obtenir un bon équilibre entre une amélioration des performances énergétiques d'une part et, d'autre part, la préservation des détails subtils de l'enveloppe extérieure qui font la cohérence de l'ensemble. A cette fin, on pourrait, par exemple, examiner la possibilité de mettre en œuvre un enduit isolant mince (sauf sur les éléments non-enduits aujourd'hui).

- l'isolation de la toiture constitue en général une mesure efficace pour améliorer la performance d'un immeuble, que la CRMS encourage. Elle demande cependant de *réaliser cette isolation dans le respect de la volumétrie existante de la toiture* tout en évitant son surhaussement afin de préserver la continuité de l'alignement des toitures.

- le remplacement des châssis existant en PVC constitue en soi une démarche positive mais l'utilisation du même matériau (PVC gris foncé) pour les nouveaux châssis ne peut pas être admise. *La CRMS préconise des châssis en bois (essence de qualité) s'inspirant des modèles d'origine.*

Pour cet aspect, un plan de gestion pour l'ensemble de la cité permettrait de déterminer des modèles de référence et de restituer petit à petit la cohérence architecturale de la cité. Une petite recherche permettant de retrouver les teintes d'origines constituerait également une plus-value importante pour l'ensemble.

- En ce qui concerne l'agrandissement de l'annexe, la CRMS ne s'oppose pas au principe. Il conviendrait cependant de *limiter le nouveau volume de manière à préserver entièrement la lisibilité du 1^e cadre aveugle du pignon latéral.* Il s'agit en effet d'un élément subtil dans le traitement de ce pignon qui constitue un élément très visible depuis l'espace public.

- La CRMS *déconseille le placement d'un bardage en bois sur l'annexe et sur la façade arrière* : ce revêtement introduirait un nouveau matériau et un langage architectural peu adapté à celui d'origine de la cité. Il en va de même pour la nouvelle verrière en façade arrière : un agrandissement des baies de la façade arrière peut être autorisé, mais il conviendrait de mieux s'inscrire dans le vocabulaire architectural existant (N.B. : pour ce qui concerne les dimensions de cette verrière il existe des incohérences entre le plan et l'élévation).

Intérieur

La Commission comprend le souhait du demandeur d'augmenter le confort de sa maison. Elle s'interroge cependant sur certaines transformations très lourdes qui sont proposées par le projet et qui ne semblent pas apporter une grande amélioration sur le plan fonctionnel. Dans ce cadre, elle s'interroge notamment sur le déplacement de la 1^e volée de l'escalier et sur la transformation de la pièce à rue en un grand hall d'entrée. Elle

estime que le programme souhaité (maison unifamiliale 2 chambres) pourrait s'inscrire dans la maison tout en évitant ce type de transformation peu adéquate.

12. WOLUWE-ST-PIERRE (2.156)° Avenue Edmond Parmentier, 22.

(à proximité du Bovenberg***, du parc **Rénovation complète avec rehaussement et extension en façade arrière, Parmentier*** et du musée du tram***) remplacement des châssis avant, remplacement et isolation de la toiture.**

Demande de la Commune du 11/06, reçue le 12/06/15.

L'Assemblée formule *des remarques*.

La demande concerne le bien situé 22, avenue Edmond Parmentier à Woluwe-Saint-Pierre. Cette maison unifamiliale, assez modeste, appartient à un ensemble de deux constructions quasi identiques qui forment un ensemble avec l'immeuble d'angle Parmentier / Kelle. L'ensemble a été réalisé en style éclectique à inspiration pittoresque selon les plans de l'architecte Raymond Foucart de 1909. La maison concernée revêt un intérêt architectural intrinsèque. Sa façade en briques claires, avec bow-window et surmontée d'un pignon, participe pleinement à la valeur d'ensemble et à l'intérêt patrimonial des trois constructions.

L'ensemble fait face au parc Parmentier classé comme site par arrêté du 17/12/1981. Il est inscrit en ZICHEE au PRAS.

La demande vise la rénovation et la requalification de la maison à travers les interventions suivantes :

- en façade avant, remplacement des châssis munis de dispositifs de ventilation,
- réfection des corniches selon le modèle de la maison jumelle n° 24,
- isolation de la toiture et remplacement de sa structure,
- isolation de la façade arrière,
- création d'une lucarne et de deux terrasses en façade arrière,
- transformations intérieures avec maintien de l'organisation en plan existant,
- modification des niveaux de planchers des salles de bains pour les aligner sur les paliers d'escaliers.

Les transformations intérieures et les modifications en façade arrière n'appellent pas de remarques sur le plan patrimonial.

Pour ce qui concerne les travaux en façade avant, *la CRMS encourage le remplacement de la corniche* selon le modèle de la maison mitoyenne car ceci permettra de rétablir la cohérence d'ensemble des façades jumelées.

En revanche, le remplacement des châssis de fenêtres par les modèles renseignés par le projet serait incompatible avec l'intérêt architectural de la façade et ne peut être accepté sous sa forme actuelle.

De manière générale, la Commission demande de privilégier la restauration des châssis d'origine à leur remplacement. Dans ce cas précis, ne pourrait-on pas conserver les impostes des fenêtres aux étages, qui semblent originelles ?

Les fenêtres remplacées devront être réalisées avec des profils traditionnels en bois (peint), selon les divisions anciennes et munies d'un vitrage mince isolant. En aucun cas, les châssis ne pourront être équipés de systèmes de ventilation incorporés. Ces dispositifs sont peu esthétiques et augmentent considérablement l'épaisseur des profils. Ce type de châssis doit donc être évité car il ne contribuerait pas à valoriser la façade et à rétablir une cohérence d'ensemble des maisons mitoyennes.

Pour assurer une bonne hygiène du bâti, les châssis devront être moins isolants que la façade (éviter la condensation intérieure sur les murs de façade). Il est donc conseillé d'équiper les nouveaux châssis d'un vitrage mince isolant et non de double vitrage avec U 1.1, comme proposé (garantir une valeur U des murs < U des fenêtres). Ceci permettra aussi, le cas échéant, de mettre en œuvre les divisions de châssis selon les règles de l'art. Des petits bois collés, comme renseignés par les photos de référence des nouveaux châssis, ne pourront être acceptés.

Enfin, contrairement à la note explicative jointe au dossier, le plan de la façade avant renseigne des nouveaux châssis en PVC blanc, ce qui serait inacceptable du point de vue esthétique et de durabilité. Il s'agit probablement d'une faute matérielle qui devra être corrigée. Les châssis seront bien réalisés en bois.

13. SAINT-GILLES (2.253)

(zp et zone Unesco du Musée Horta***
/ avant 1932)

Rue Africaine, 9.

Extension en façade arrière d'une maison unifamiliale (régularisation).

Demande de la Commune du 09/06, reçue le 12/06/15.

L'Assemblée formule *des remarques et des recommandations*.

La demande porte sur une maison d'inspiration néoclassique de 1904 due à l'architecte Albert Huvenne. Elle est située dans la zone de protection du Musée Horta ainsi que dans la zone tampon Unesco qui a été délimitée autour de ce bien dans le cadre de son inscription sur la liste du patrimoine mondial.

Le projet prévoit la démolition de la toiture mansardée (y compris les lucarnes) pour réaliser un surhaussement de deux étages sous une nouvelle toiture à versants. La maison comporte déjà trois logements. Ce programme serait maintenu mais l'extension du volume permettrait l'aménagement de logements plus spacieux et plus

confortable (1 duplex comprenant le rez-de-chaussée et le sous-sol, 1 appartement au 1^e étage et un triplex dans les étages supérieurs et la toiture).

En ce qui concerne l'intérieur, les transformations prévues aux niveaux conservés seraient minimales et ne modifieraient quasiment pas l'organisation spatiale ni la volumétrie des pièces. La cage d'escalier serait maintenue et prolongée aux niveaux supérieurs. Un nouvel escalier est prévu entre le rez-de-chaussée et le sous-sol pour distribuer le duplex. Enfin, l'interface entre la façade arrière et le jardin est modifiée pour améliorer la connexion entre le duplex et le jardin.

La CRMS émet un avis globalement favorable sur le projet. Etant donné que la maison est plus basse que les immeubles voisins, elle accepte le principe du surhaussement suivant la volumétrie proposée. *Cependant, le traitement de la partie surhaussée de la façade avant devrait être amélioré.* Dans ce cadre, la CRMS demande de revoir les proportions des baies du dernier étage tout en respectant une hiérarchie par rapport aux baies des étages inférieurs (dimensions des baies du 2^e étage à diminuer, dernier niveau à traiter comme un vrai étage « en attique »).

La Commission demande également de veiller à une mise en œuvre très soignée de la partie surhaussée de la façade pour qu'elle atteigne la même qualité que la façade originelle.

Enfin, la Commission s'interroge sur les *châssis de la façade avant : seraient-ils conservés?* S'ils sont d'origine, la CRMS demande de les restaurer dans la mesure du possible tout en les équipant d'un vitrage plus performant si cela s'avère être nécessaire (par ex. un verre feuilleté isolant). Les châssis de la partie surhaussée devraient, par ailleurs, présenter la même modénature que les châssis existants.

14. IXELLES (4.15)

P.P.A.S. – Boondaël-Louis Ernotte.

Modification du P.P.A.S.

Demande de la Commune du 28/05, reçue le 02/06/15.

L'Assemblée émet des *remarques et des recommandations*.

La CRMS avait émis un premier avis sur le projet de PPAS Boondaël-Ernotte le 17 juin 2011. Dans celui-ci, elle avait regretté que le site n'ait pas fait l'objet d'une étude paysagère et que l'implantation proposée pour les nouveaux immeubles (essentiellement des logements) empiète de manière importante sur le vaste espace vert existant aujourd'hui. Elle recommandait que celui-ci devienne une donnée structurante du projet.

La nouvelle implantation proposée répond à cette recommandation puisqu'elle propose non plus des barres de logements mais une disposition plus traditionnelle, le long de la voirie, permettant de dégager en intérieur d'îlot un espace vert beaucoup plus conséquent, qui serait accessible au public, quelques cheminements étant prévus entre les groupes d'immeubles.

Le projet a donc bien évolué, même s'il présente quelques faiblesses qui pourraient éventuellement être améliorées comme suggéré ci-après :

- l'immeuble situé à l'angle de la chaussée de Boondaël et de la rue Ernotte s'affichera comme une « barre » alors que l'angle méritait un traitement particulier de par son implantation. Ne pourrait-on matérialiser cela par une surcharge correspondant à une prescription particulière?
- Le souci de préserver le mieux possible l'espace vert en intérieur d'îlot a guidé une implantation en ruban le long de la rue Ernotte, ce qui est positif. Toutefois, ce parti n'interdit pas de prévoir une continuité arborée tout au long de la rue, depuis l'angle de la chaussée de Boondaël. La CRMS estime que prévoir un alignement d'arbre sur les trottoirs de ce côté permettrait de préserver ou plutôt de rappeler la masse végétale qui caractérisait cet îlot depuis l'espace public (ce qui répondrait à la seule « faiblesse » pointée dans la note d'évaluation environnementale pour l'implantation retenue). Par ailleurs, ce rideau d'arbres contribuerait à garantir une certaine intimité aux nouveaux logements.
- Enfin, la Commission s'interroge sur la configuration des cheminements qui conduisent au cœur de l'îlot sous forme de « venelles ». Leur traitement dépendra sans doute de la fréquentation de l'espace vert mais il serait raisonnable de leur prévoir une largeur plus importante (quitte à les planter pour en diminuer l'assiette) afin de leur conserver une certaine flexibilité d'utilisation dans l'avenir.

15. ST-JOSSE-TEN-NOODE (2.58) Chaussée de Louvain, 89.

(zp de l'église de St-Josse***)

Construction d'un nouvel immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial.

Demande de B.D.U. – D.U. du 08/06, reçue le 08/06/15.

L'Assemblée émet *plusieurs réserves importantes*.

La demande concerne la construction d'un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial. La parcelle était auparavant occupée par un immeuble de rapport de style éclectique construit sur les plans de l'architecte Sterckx pour l'entreprise 'Delhaize Le Lion' (1912) et inscrit à l'Inventaire. La CRMS en avait confirmé la valeur architecturale dans son avis émis en 1997 (AVL/VDS/SJN-2.58/S.182). Après plusieurs

années d'abandon, l'immeuble fut malheureusement détruit sur arrêté du bourgmestre en 2008 ; la parcelle est vide depuis.

De manière générale, la CRMS estime que l'expression architecturale (composition de façade et matériaux) est peu adéquate pour ce lieu emblématique de la commune et ne sera pas valorisante pour la place Saint-Josse. La hauteur du rez-de-chaussée commercial est trop réduite, par rapport aux rez-de-chaussée commerciaux environnants, alors que la fonction commerciale devrait être mise en avant. La composition de la façade exprime de manière banale les fonctions intérieures au lieu de refléter son rapport à une certaine urbanité : les divisions des fenêtres sont à revoir dans un souci de simplicité et d'homogénéité et la façade gagnerait beaucoup à être simplement enduite dans une teinte claire au lieu d'être revêtue d'un assortiment de panneaux composites en aluminium de teinte gris clair/foncé.

Par ailleurs, la CRMS s'interroge sur la pertinence d'occuper la quasi totalité de celle-ci pour réaliser là un logement à patios. En effet, le haut immeuble à appartements voisin provoque une ombre portée importante qui risque de réduire à le patio à un aéra humide.

La CRMS demande dès lors de revoir le projet en tenant compte des considérations citées plus haut.

16. SCHAERBEEK (2.294)

(à prox. des Pavillons français
sis rue du Noyer, 282***)

Rue de Linthout, 50 – Institut de la Vierge Fidèle.

Installation de modules scolaires préfabriqués.

Demande de B.D.U. – D.U. du 04/06, reçue le 05/06/15.

L'Assemblée émet *un avis défavorable*.

La demande vise l'installation de classes modulaires temporaires à l'entrée de l'Institut de la Vierge Fidèle, à hauteur du 50, rue de Linthout. Fondée par les religieuses de la Congrégation Notre-Dame de Fidélité, l'école a été installée à Bruxelles en 1926 au 14, place de Jamblinne de Meux. Depuis, l'Institut s'est étendu sur une grande partie de l'îlot compris entre la place et les rues de Linthout, Théodore Roosevelt et du Noyer. Le complexe scolaire est aujourd'hui composé de plusieurs bâtiments à rue et en intérieur d'îlot, organisés autour d'un grand espace vert.

Le terrain visé est compris dans la zone de protection des Pavillons français situés rue du Noyer, 282 et classés comme monument.

Un projet global de réorganisation de l'école est actuellement en cours. En attendant, l'école a introduit une demande de permis d'urbanisme visant l'installation à titre provisoire de modules de classes à l'entrée de l'école qui est située au n° 50 de la rue de Linthout. Séparé de la rue par un mur de clôture et par une grille, ce terrain appartenait autrefois à une entreprise de ferronneries dont les bâtiments ont été intégrés à l'Institut dans les années 1960. La construction modulaire serait organisée en deux niveaux comprenant deux classes au rez-de-chaussée ainsi que des sanitaires et un local de classe au 1^{er} étage, accessible par un escalier extérieur (hauteur totale environ 6,5 m). *Le projet n'aura pas d'impact sur le monument classé situé à proximité et ne modifiera pas son contexte. Il n'appelle donc pas de remarques sur le plan patrimonial.*

Toutefois, indépendamment de l'aspect architectural très pauvre des « conteneurs » ainsi que du fait qu'ils seraient fort visibles depuis l'espace public et peu valorisants pour la rue de Linthout, la Commission s'interroge sur la pertinence de déposer les modules à l'endroit proposé. Elle conseille de trouver une implantation plus adéquate pour ne pas hypothéquer les constructions scolaires définitives qui sont actuellement à l'étude. En effet, l'emplacement visé pour installer les modules de classes constitue un endroit privilégié pour réaliser une extension de l'école sur le moyen terme. Cette extension pourrait être implantée à front de rue, comme le bâtiment récent qui est situé au n° 30 de la même rue, de manière à profiter d'une certaine visibilité, à revaloriser le front bâti et à s'articuler adéquatement avec le site. La présence des modules à cet endroit compliquerait considérablement la réalisation d'une nouvelle construction à front de rue, entre mitoyen, c'est-à-dire à l'emplacement qui lui conviendrait le mieux. *La CRMS préconise donc d'installer les modules de classes à l'arrière des parcelles 42 à 46 et d'organiser les modules sur un seul niveau pour limiter les incidences visuelles sur les jardins et maisons concernées.*

17. ANDERLECHT (2.225)

(jouxte la zp du Mémorial national des
Martyrs juifs***)

Rue du Transvaal / angle rue Edmond Carpentier.

Construction de vestiaires en bordure d'un terrain de sport existant.

Demande de B.D.U. – D.U. du 08/06, reçue le 08/06/15.

L'Assemblée émet *un avis favorable*.

La demande concerne le terrain de sport qui est implanté à l'angle formé par les rues du Transvaal et Emile Carpentier à Anderlecht, à proximité directe de l'Athénée Leonardo da Vinci. L'équipement sportif touche la zone de protection du Mémorial aux Martyrs Juifs de Belgique, classé comme monument par arrêté du 23/10/2003. Le terrain est compris dans le périmètre du contrat de quartier Canal-Midi.

Le projet vise la construction de vestiaires sur une moitié centrale de l'un des longs côtés du stade, en dehors de la zone de protection, laquelle s'arrête avant la rangée d'arbres qui sépare le monument des terrains de sports environnants.

Le bâtiment projeté se présente sous forme d'un parallélogramme rectangle en briques brunes, d'un seul niveau. Le plan s'organise en deux volumes articulés par un passage couvert qui fait office d'accès vers le terrain. *La construction modifiera à peine les perspectives sur et depuis le Mémorial classé et changera très peu son contexte. La demande n'appelle donc pas de remarques sur le plan patrimonial.*

Toutefois, la Commission insiste pour que la requalification des abords du terrain de sports, prévue dans le cadre du contrat de quartier, soit réalisée dans les meilleurs délais. Ceci aura un effet positif sur le contexte du Mémorial, sur l'équipement sportif et sur l'ensemble du quartier.

18. ANDERLECHT (2.224) Rue Eloy, 74-76 et 80 – Ecole Saint-François Xavier.
(zp de l'église Saint-François Xavier***) **Remplacement des menuiseries extérieures et mise en place de garde-corps.**
Demande de B.D.U. – D.U. du 03/06, reçue le 04/06/15.

L'Assemblée émet *un avis favorable*.

La demande concerne trois immeubles de l'école Saint-François Xavier qui sont situés dans la zone de protection de l'église Saint-François Xavier à Anderlecht. Ils s'agit de trois immeubles présentant des styles différents : au n° 74 un immeuble de rapport du début du XXe siècle, un bâtiment plus récent (milieu du XXe siècle) au n°76-78 et un bâtiment éclectique au n°80.

La demande de permis d'urbanisme porte sur le remplacement des menuiseries extérieures de l'école ainsi que sur le placement de garde-corps devant les baies du 3^e étage et celles des cages d'escalier.

Les menuiseries existantes comportent des châssis en bois, en PV et en aluminium anodisé de teinte naturelle. Ils présentent généralement un état de dégradation avancé et n'assurent plus une étanchéité, une isolation et une ventilation satisfaisantes.

Le projet prévoit le remplacement des châssis par de nouvelles menuiseries en bois, peint en blanc. Les nouveaux châssis présenteraient des détails soignés (pièce d'appui et doucine traditionnelles) et seraient munis de double vitrage à basse émissivité. En outre, ils seraient équipés d'une grille de ventilation de type aérateurs *invisibles* ou d'une grille masquée par les meneaux en pierre.

La hauteur des allèges du dernier étage étant insuffisante, on propose, par ailleurs, l'installation d'un garde-corps sous forme d'une simple barre d'appui métallique peinte en noir.

Les travaux envisagés incluront également la remise en état et la motorisation des volets existants, ainsi que la réparation à l'identique des seuils de fenêtres extérieurs là où c'est nécessaire.

De manière générale, la CRMS souscrit au projet qui n'aura pas d'impact défavorable sur l'église classée située à proximité et qui modifiera peu l'aspect des immeubles existants. En ce qui concerne les nouveaux châssis, elle apprécie l'effort effectué pour en soigner les détails. Dans ce cadre, elle estime qu'on devrait essayer de réduire au maximum la largeur des profils des nouveaux châssis pour les rendre les plus fins et élégants possible. A cette fin, la CRMS préconise de

limiter l'utilisation de châssis oscillo-battants, et ce notamment dans les baies relativement étroites des immeubles situés au n°78 et 80 (un châssis oscillo-battant par local semble suffire).

La Commission souligne, par ailleurs, l'importance d'un entretien régulier des châssis de manière à en assurer la durabilité sur le long terme.

Enfin, la Commission attire l'attention sur le fait que les nouveaux châssis ne devraient pas être plus performants au niveau énergétique que les murs de façades afin d'éviter des problèmes d'hygiène du bâti (éviter que la condensation sur les murs du côté intérieur).

19. UCCLE (2.336) Montagne de Saint-Job, 129.
(zp du plateau Avijl***) **Rénovation complète et extension.**
Demande de B.D.U. – D.U. reçue le 12/06/15.

L'Assemblée émet des *recommandations*.

Introduite par la Commune, propriétaire, la demande concerne une maison datant d'avant 1932 qui est comprise dans la zone de protection du plateau Avijl. Il s'agit d'une petite maison de type vernaculaire qui témoigne encore du tissu ancien de la Commune, en bordure de la rue Montagne de Saint-Job.

Le bâtiment, vétuste et très exigu, nécessite une rénovation complète. La demande vise l'extension de la maison dans l'esprit et la continuité de la construction actuelle et l'amélioration de ses performances énergétiques. Les travaux prévoient notamment la surhausse du bâtiment par la surélévation du niveau du faitage (+/- 1,50m) pour permettre l'aménagement d'une chambre avec salle de bain dans les combles. La pente de toiture avant serait prolongée jusqu'au faite surélevé, la toiture arrière renouvelée reprendrait le principe d'une cassure de la pente.

D'autres interventions sont prévues comme la réfection de l'enduit de façade de teinte blanche (idem existant), le remplacement des châssis par de nouveaux châssis en bois, la démolition de cloisons intérieures et l'aménagement d'un sas d'entrée avec WC. Deux annexes présentes dans le jardin seraient démolies.

La CRMS se réjouit de la conservation et de la rénovation de la maison qui devraient améliorer la situation existante. Elle recommande toutefois une extension basse vers le jardin plutôt qu'une surélévation de la toiture. En effet, le remaniement des deux versants et de leur inclinaison modifierait l'échelle de la maison qui perdrait ainsi son caractère vernaculaire si caractéristique. *La Commission encourage dès lors la Commune à renoncer au rehaussement de la toiture et à privilégier la construction d'une extension arrière, sobre et d'un seul niveau pour ne pas porter atteinte au site classé situé à proximité directe. Elle suggère également d'augmenter la volumétrie de la pièce principale de la maison en laissant la charpente apparente.*

20. IXELLES (voir BXL-2.690)°
(zp de la Fondation universitaire,
sise rue d'Egmont, 11)

Rue du Champ de Mars, 9-11.

Transformation des combles avec rehaussement et aménagement de terrasses.

Demande de la Commune du 28/05, reçue le 02/06/15.

Le projet est identique à celui qui a été examiné par la CRMS lors de sa séance du 04/02/2015 (les plans portent aussi la même date). Dès lors, la CRMS réitère son avis précédent :

La demande porte sur un élégant immeuble construit en 1929 en style Beaux-Arts, qui est situé dans la zone de protection de la Fondation universitaire et repris dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune d'Ixelles.

La demande porte sur la reconstruction de la partie avant de la toiture existante, là où étaient logées les chambres de bonnes à l'origine, par un nouveau volume vitré, placé en recul pour dégager une terrasse du côté de la rue et du côté du mitoyen de droite. Le nouveau volume comprendrait, en outre, une vaste terrasse en toiture, accessible via un nouvel escalier extérieur.

La Commission comprend le souhait du maître de l'ouvrage d'occuper cette partie de l'étage des combles qui présente aujourd'hui une hauteur sous plafond insuffisante et d'y aménager un logement de qualité, correspondant aux normes du RRU.

Cependant, elle estime que l'intervention proposée - à savoir la reconstruction totale de la 1^e moitié du dernier niveau qui se présente aujourd'hui comme une toiture à la Mansard - constituerait une intervention très lourde. L'expression du nouveau volume serait, par ailleurs, totalement étrangère à la typologie de l'immeuble existant et sa toiture d'origine. Ce volume vitré serait aussi très visible depuis la rue (vue latérale), une présence visuelle qui serait encore accentuée davantage par l'ajout d'une terrasse en toiture (et son futur ameublement).

Dès lors, la Commission demande de revoir le parti du projet : elle ne s'oppose pas à la reconstruction de la partie avant mansardée de la toiture mais préconise de reconstruire une nouvelle toiture à la Mansard traditionnelle avec une hauteur suffisante pour respecter les normes en vigueur et dont la typologie s'inscrit dans le vocabulaire architectural existant de l'immeuble (veiller à l'expression des lucarnes !).

Enfin, la CRMS s'interroge sur l'intervention prévue en façade arrière au dernier niveau : ces façades conserveraient leur configuration existante mais sembleraient reconstruites, selon certains documents (voir détail « mur existant » - « mur projeté »). Ce point devrait être éclairci. En tout état de cause, la CRMS préconise le maintien des structures existantes et des façades arrières (à moins de problèmes de stabilité graves, non-documentés dans la demande).

21. MOLENBEEK-ST-JEAN (2.188)
(avant 1932)

Rue de Ribaucourt, 39.

Modification du rez-de-chaussée commercial et remplacement des châssis des étages (régularisation).

Demande de la Commune du 01/06, reçue le 02/06/15.

La demande concerne un immeuble de rapport de trois étages avec un rez-de-chaussée commercial (avant 1932). Elle vise à régulariser la transformation du rez-de-chaussée commercial ainsi que le remplacement de tous les châssis des étages par des châssis en PVC (double vitrage). La devanture actuelle est composée de briques apparentes qui ne correspondent pas aux caractéristiques architecturales du bien. La situation de droit montre une devanture commerciale de très belle facture avec une porte latérale gauche donnant accès aux étages et une porte au centre de la devanture pour l'accès au commerce.

La CRMS ne souscrit pas à la régularisation de la devanture actuelle pour des raisons esthétiques évidentes. Cependant, vu la difficulté à revenir à la situation de droit, elle demande au minimum d'enduire les briques du rez-de-chaussée afin de restituer la cohérence de la façade. Elle recommande également le remplacement des châssis en PVC par des châssis en bois afin d'améliorer l'aspect général du bien. Elle demande de réduire les dimensions des impostes des hautes fenêtres du premier étage et de s'inspirer de la situation de droit. On veillera également à respecter le RRU en ce qui concerne l'enseigne placée sur toute la largeur du bien au-dessus du rez-de-chaussée commercial. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

22. IXELLES (2.524)
(zp de l'Hôtel Solvay
sis av. Louise, 244*** /
zone tampon Unesco)

Rue Dautzenberg, 59.
Division d'une maison unifamiliale en un bureau et deux logements,
modification d'un châssis en façade arrière, ajout de velux en
toitures avant et arrière.
Demande de la Commune du 26/05, reçue le 29/05/15.

La demande concerne une maison unifamiliale située dans la zone de protection de l'hôtel Solvay et dans la zone Unesco délimitée autour de ce bien inscrit sur la liste du patrimoine mondial. Elle vise à diviser le bien en un bureau et deux logements, à agrandir un châssis en façade arrière et à ajouter deux velux en toiture arrière et trois en toiture avant.

La CRMS ne formule pas de remarque particulière sur ces interventions car elles n'auraient pas d'impact sur l'édifice classé ni sur le bien en question.

S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

23. KOEKELBERG (2.103)
(zp de l'ancienne école pour filles sise
rue Herkoliers, 35-37***)

Rue Herkoliers, 44.
Couverture de la cour.
Demande de la Commune du 26/05, reçue le 29/05/15.

La demande concerne un petit immeuble de rapport situé dans la zone de protection de l'ancienne école pour filles sise rue Herkoliers, 35-37. Elle vise à couvrir la courette en intérieur d'îlot afin d'y installer une cuisine et une salle de bain pour le studio situé au rez-de-chaussée. Un accès serait percé dans le mur arrière et un escalier vers l'étage serait créé afin de supprimer l'accès à cet étage via les communs.

Les interventions auraient peu d'impact sur l'édifice classé et sur le bien en question. De manière générale, la couverture des cours intérieurs est cependant à décourager. La CRMS demande de veiller au respect strict du RRU. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

24. ETTERBEEK (2.201)
(zp du jardin Hap***/ avant 1932)

Rue Fétis, 54.
Réaménagement de la façade arrière.
Demande du propriétaire du 27/05, reçue le 27/05/15.

La demande concerne une maison unifamiliale qui date d'avant 1932 et qui est comprise dans la zone de protection du jardin Jean Félix Hap. Elle vise à requalifier la façade arrière.

Les travaux consisteraient en un ravalement de la façade arrière (même teinte d'enduit), la démolition de l'annexe existante et la reconstruction d'une nouvelle, avec l'ajout d'une terrasse et d'un escalier menant au jardin. La CRMS ne formule pas de remarque particulière sur ces interventions qui respectent les caractéristiques patrimoniales de la maison et qui n'ont pas d'impact sur le site classé. Elle demande cependant de veiller à la qualité des matériaux mis en œuvre pour la terrasse et l'escalier. Elle attire également l'attention sur le respect strict des réglementations urbanistiques en vigueur (Code civil, RRU, etc.).

25. AUDERGHEM (2.88)
(zp de la maison Oleffe, sise
ch de Wavre 1885***)

Chaussée de Wavre, 1786.
Installation d'une véranda en façade arrière (régularisation).
Demande de la Commune du 12/06, reçue le 15/06/15.

La demande concerne une maison située dans la zone de protection et en face de la maison Oleffe classée, sise chaussée de Wavre 1885. Elle vise à régulariser la construction d'une véranda en PVC qui daterait de 1962.

La CRMS n'émet pas d'objection au principe de la véranda mais regrette sa mise en œuvre peu qualitative en PVC. Il en va de même pour la porte de garage sectionnelle en PVC (façade avant), pour laquelle la Commission n'a jamais émis d'avis et qui ne contribue pas à la mise en valeur du bien classé.

S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

26. ANDERLECHT (2.193)
(zp de l'église Saint-François-Xavier***)

Rue de l'Ecole Moderne, 11.
Transformation du magasin du rez-de-chaussée en logement.
Demande de la Commission de concertation du 20/05, reçue le 04/06/15.

La demande concerne un immeuble de rapport situé dans la zone de protection et à proximité de l'église Saint-François-Xavier classée.

Elle vise à transformer le magasin du rez-de-chaussée (côté gauche) en appartement et à remplacer la porte de garage (côté droit) par une nouvelle porte métallique sectionnelle avec une porte piétonne.

La CRMS n'émet pas de remarques particulières sur ces interventions car elles n'auraient pas d'impact sur l'église. Elle demande toutefois de veiller au respect du RRU.

S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

- 27. BRUXELLES (2.2494) Rue Dieudonné Lefèvre, 49.**
(zp des anc. Etablissements Byrrh***) **Modification d'affectation d'une maison unifamiliale en commerce et trois appartements, création d'une lucarne et extensions en façade arrière (régularisation).**
Demande de la Commission de concertation du 08/06, reçue le 10/06/15.

La demande concerne une maison unifamiliale située dans la zone de protection et en face des anciens établissements Byrrh, sis rue Dieudonné Lefèvre. Elle vise à régulariser la situation de fait : un commerce au rez-de-chaussée avec vitrine et porte vitrée à la place du garage, un appartement au premier étage, un studio au deuxième et un studio sous les combles, l'extension du rez-de-chaussée en façade arrière et la couverture de la terrasse du premier étage. La demande vise également le placement d'un chien-assis en toiture arrière.

La CRMS n'émet pas de remarques particulières sur les interventions à régulariser ni au chien-assis projeté en façade arrière. Elle demande toutefois de privilégier des châssis en bois (pas de PVC) eu égard au contexte patrimonial environnant, et de veiller au respect du RRU.

S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques complémentaires sur le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi qu'on y donnera.

- 28. SAINT-GILLES (2.133) Avenue Ducpétiaux, 36 (arch. A. VAN BOLLE).**
(zp av. Ducpétiaux, 47*** / **Modification de l'aménagement des logements avec fermeture des terrasses, extension vers les combles et modification de la façade avant.**
avant 1932) **Demande de la Commune du 10/06, reçue le 12/06/15.**

La demande concerne un immeuble de rapport avec commerce (arch. A. Van Bolle, 1896). Il est également compris dans la zone de protection du bien sis avenue Ducpétiaux, 47.

La demande vise à réaménager le commerce à l'identique des plans d'archives tout comme le remplacement des deux portes du rez-de-chaussée. Les travaux prévoient également l'aménagement d'un duplex (2^e étage et combles).

La CRMS n'émet pas de remarque particulière sur les interventions projetées. Elle constate toutefois que les châssis en façade avant sont en aluminium et ne font pas partie de la demande. Elle suggère de remplacer ces châssis par des châssis traditionnels en bois, ce qui constituerait une amélioration pour le bien et son environnement bâti direct. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

- 29. UCCLE (2.116) Avenue de la Princesse Paola, 24.**
(zp parc Raspail***) **Interventions diverses et remise en état des grilles à l'identique.**
Demande de la Commune du 02/06, reçue le 08/06/15.

La demande concerne une maison récente située dans la zone de protection du parc Raspail. Elle est également partiellement comprise dans le périmètre classé du parc. Elle vise à démonter la remise à bois pour construire une nouvelle, à remettre en état le chemin existant, à façonner les talus, à déblayer la partie supérieure arrière de la propriété, à réaliser des remblais (permis de bâtir de 1996) ainsi qu'à remettre en état les grilles classées qui longent la propriété et qui ont été démontées sans permis.

La CRMS attire l'attention de la Commune sur le fait que le projet se situe partiellement dans un site classé. Ces travaux s'inscrivent dès lors dans le cadre de la procédure du permis unique. La Commission invite le maître d'œuvre à contacter la cellule « Sites » de la Direction des Monuments et des Sites (Mme C. Leclercq T 02/204.28.93) pour se renseigner sur les modalités exactes de ladite procédure.

- 30. VORST (2.66) Brusselse Steenweg 1-5 / hoek J.-B. Vanpéstraat (arch. R. PRINGIERS).**
(vwz Abdij van Vorst***) **Ophoging en uitbreiding met nieuwbouw, verbouwingen, vermeerdering van het aantal wooneenheden.**
Aanvraag van de Gemeente van 04/06, ontvangen op 05/06/15.

De aanvraag betreft het pand op de hoek van de Brusselse Steenweg en de Jean-Baptiste Vanpéstraat gebouwd door architect Richard Pringiers rond 1932 in een voor het Interbellum karakteristieke stijl. Het pand is eveneens gelegen in de vrijwaringszone van de beschermde Abdij van Vorst. Het project beoogt de ophoging

van het bestaande hoekpand (gelijkvloers + 2 bestaande verdiepingen + 1 nieuwe dakverdieping) en nieuwbouw boven het gelijkvloers van de gevel gelegen Vanpéstraat (3 verdiepingen + 1 dakverdieping. De KCML bracht reeds een advies uit over een eerst ontwerp op 20/09/2013 (AVL/ah/FRT-2.66/s.542) waarin ze vooral aandrong op het behoud van de intrinsieke waarde en architecturale eigenschappen van het pand en op een betere aansluiting van de nieuwbouw op de aanpalende panden, ter hoogte van de begane grond. De huidige aanvraag betekent een verbetering op dit punt.

Indien nodig zal de DML tijdens de Overlegcommissie over de aanvraag bijkomende opmerkingen formuleren.

31. SINT-GILLES (2.313)^o

(vwz Dejaerlaan 7*** /
vóór 1932)

Paul Dejaerlaan 22 (arch. A. DELUNE).

Inrichting van een duplexappartement en wijziging van bestemming van de vierde verdieping en van de dakverdieping (regularisatie).

Aanvraag van de Gemeente van 09/06, ontvangen op 12/06/15.

De aanvraag betreft een appartementsgebouw ingeschreven op de inventaris (arch. A. Delune, 1905) gelegen in de vrijwaringszone van de Dejaerlaan 7. Het beoogt de regularisatie van de herbestemming en inrichting als duplexwoning van de vierde verdieping en de dakverdieping en van de plaatsing van dakvlakvensters (3 aan de achtergevel en 1 aan de voorgevel). Deze ingrepen hebben weinig impact op het beschermde pand noch op het pand zelf. Indien nodig zal de DML tijdens de Overlegcommissie over de aanvraag bijkomende opmerkingen formuleren.

32. UCCLE (3.37)***

(site)

Avenue de la Chênaie - Parc de la Sauvagère.

Utilisation d'un barbecue dans le Parc.

Demande de la Commune du 16/06, reçue le 17/06/15.

La Commune interroge la CRMS sur l'utilisation d'un barbecue qui a été construit il y a plusieurs années dans le parc de la Sauvagère et qui est mis à disposition des habitants pour l'organisation de petits événements (maximum 50 personnes). Ce barbecue ne figure pas dans l'arrêté de classement (26/06/97).

La CRMS signale qu'il est interdit d'organiser des barbecues dans les sites protégés pour des raisons de sécurité et de préservation du site protégé (prescriptions légales). L'aménagement du barbecue en question ne bénéficie en outre d'aucun permis. La Commission invite le demandeur à introduire une demande de permis unique pour légaliser l'existence du barbecue et à prendre contact avec la cellule « Sites » de la Direction des Monuments et Sites (Mme C. Leclercq T 02/204.28.93) pour connaître les modalités exactes de ladite procédure.

33. BRUXELLES (2.2343)

(zp des anciens Pavillons d'octroi***)

Avenue Louise, 521-527 / avenue Legrand.

Placement d'enseignes et de tentes solaires.

Demande de la Commission de concertation du 29/05, reçue le 4/06/15.

La demande concerne un immeuble de bureaux situé à l'angle de l'avenue Louise et de l'avenue Legrand, dont la façade côté Louise est située dans la zone de protection des anciens pavillons d'octroi de l'ancienne porte de Namur, à proximité de l'entrée du site du Bois de la Cambre. Elle vise à placer deux enseignes perpendiculaires à la façade, quatre enseignes intégrées dans la façade ainsi que cinq tentes solaires. La CRMS demande de veiller au respect strict du RRU en matière d'enseignes. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques complémentaires sur le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi qu'on y donnera.