

**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.brussels

!!! Nieuw adres !!!

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

Avis* de la C.R.M.S. émis en séance du 9 décembre 2015

Adviezen* van de K.C.M.L. uitgebracht in de Vergadering van 9 décembre 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. **BRUXELLES (2.2197/2.1795)*** Rue Neuve, 23-29 (arch. L. STYNEN).**
(façades et toitures de toutes les constructions entourant la place des Martyrs, ainsi que le monument des Martyrs, sis place des Martyrs) **Transformation et rénovation des façades avant (rue Neuve) et arrière (galerie du Commerce), création de nouvelles trémies d'évacuation, couverture du patio au 2^e étage.**
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 09/11, reçue le 09/11/15, visite du 30/11/15.

L'Assemblée émet **un avis défavorable**.

Le projet concerne un immeuble commercial bâti en 1964 sur les plans de l'architecte Léon Stynen à l'emplacement d'un ancien immeuble de commerce abritant un passage, la galerie Hirsch, construite sur des plans datés de 1871. Cette galerie créait un lien entre la rue Neuve, la place des Martyrs et la rue d'Argent. D'une typologie semblable au Passage du Nord, aujourd'hui classé, elle constituait avec cette dernière un cheminement protégé et quasi continu jusqu'à la place de Brouckère. L'ensemble fut démoli en 1963, à l'initiative de la société C&A.

Léon Stynen, l'un des principaux représentants du modernisme en Belgique, avait déjà réalisé et allait encore réaliser pour C&A plusieurs immeubles dans les grandes villes belges. L'ensemble de ces immeubles fut conçu selon un concept identique, à savoir une façade modulaire en béton, pensée comme une composition abstraite monumentale. Cette architecture radicale se voulait l'expression de l'image de la société C&A à l'époque.

Une partie de l'arrière de l'immeuble C&A est incluse dans le classement de la place des Martyrs car l'immeuble commercial s'étend derrière les façades classées. Par ailleurs, la façade côté rue Neuve est reprise dans la zone de protection du Passage du Nord et dans celle de deux maisons anciennes situées rue Neuve 39-41.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

La Commission émet un avis défavorable sur la demande. Elle conditionne l'approbation du projet à la restauration complète et conforme aux prescriptions patrimoniales des façades classées situées sur la place des Martyrs et à la réouverture de leurs fenêtres oblitérées. La CRMS souhaite donc que la restauration soit intégrée à la demande actuelle. Elle désapprouve également toute intervention qui dénaturerait le concept architectural de la façade donnant sur la rue Neuve (Léon Stynen, 1964) et demande de rétablir sa transparence vers la rue (premier et second étages). Enfin, elle suggère de préserver le patio du deuxième étage au lieu de le couvrir et de le reconvertir en surface commerciale.

Description du projet

Le projet prévoit une augmentation de la surface de vente de 5.563m² à 7.997m², la couverture du patio du deuxième étage, la création de nouvelles trémies verticales d'évacuation, la pose d'une toiture plate isolée sur la toiture-terrasse existante et la transformation de la façade arrière côté Galerie du Commerce.

Pour la façade principale, côté rue Neuve, le projet consiste en l'ouverture d'une nouvelle entrée monumentale sur une hauteur de trois niveaux : porte vitrée au rez-de-chaussée surmontée d'un auvent, et de deux niveaux de panneaux vitrés. Cette importante surface vitrée devrait permettre, selon la note descriptive, d'augmenter la visibilité de la façade et de créer, au-dessus de l'entrée, un espace de communication publicitaire qui sera utilisé par C&A de manière active et dynamique tout au long de l'année. En complément à cette intervention sur la composition de la façade, tous les éléments en béton seraient nettoyés et recevraient une lasure de protection. Le tout sera peint en gris moyen. Les châssis métalliques seraient remplacés par des châssis en aluminium thermolaqué gris. Les vitrages aux premier et second étages seraient opaques, émaillés blanc, ceux du troisième étage resteraient transparents.

Le projet prévoit également pour la façade arrière donnant sur la Galerie du Commerce l'ouverture d'un nouvel accès et la transformation des vitrines. Par l'ouverture de ce nouvel accès, les auteurs de projet prétendent recréer la fonctionnalité de l'ancienne galerie Hirsch qui reliait la rue Neuve à la place des Martyrs, en améliorant la transversalité à travers le magasin (durant les heures d'ouverture).

La note descriptive précise que la restauration des façades classées donnant sur la place des Martyrs fera l'objet d'une demande de permis unique ultérieur.

Avis de la CRMS

- Les façades classées du magasin C&A côté place des Martyrs sont actuellement dans un état déplorable (une maison entière + les étages au-dessus de l'entrée de la Galerie du Commerce). Il est évident que celles-ci n'ont fait l'objet d'aucun entretien, même le plus élémentaire, depuis plusieurs décennies. Aujourd'hui, leur état préoccupant réclame une intervention urgente. En outre, des fenêtres ont été oblitérées (local technique, cabines

d'essayage), soit à l'époque de l'intervention de Stynen, soit durant une campagne ultérieure de transformation des espaces du magasin C&A, niant l'interface des façades entre la place et les espaces intérieurs. Etant donné que l'actuelle demande prévoit des transformations derrière les façades classées, en lien avec le reste des interventions demandées, la CRMS émet un avis défavorable sur ces travaux. Elle demande avec insistance de restaurer les façades classées, afin d'éviter qu'elles se détériorent encore davantage. Elle préconise d'intégrer cette demande à la demande actuelle.

- pour ce qui concerne la façade avant : Côté rue Neuve la création d'une entrée monumentale et publicitaire sur une hauteur de trois niveaux va de toute évidence dénaturer l'œuvre de Stynen. Il faut souligner que cette intervention serait irréversible et qu'elle perturberait complètement la lecture de celle-ci. La CRMS estime en outre que cette intervention est inappropriée à l'échelle de la rue (urbanistique) ainsi qu'à celle de la zone de protection du Passage du Nord (patrimonial). L'impact publicitaire énorme du dispositif projeté (même gabarit que la totalité du Passage du Nord) réduirait à néant la composition néoclassique raffinée de cette élégante galerie commerciale.

La CRMS ne se prononce pas contre le principe du remplacement des châssis et de l'amélioration de leur performance énergétique, mais demande que leur mise en œuvre respecte au plus près l'aspect voulu par Stynen (couleurs, divisions). A cet égard, il faudrait sans doute renoncer aux châssis émaillés blanc, surtout aux verres opaques des premier et second étages. Il est nécessaire de repenser le projet en réinstaurant la transparence vers la rue.

- pour ce qui concerne l'entrée de la Galerie du Commerce : La revalorisation de la Galerie du Commerce n'est pas explicitée dans la présente demande. A la lecture des plans, elle semble se limiter à la création d'une nouvelle porte et au renouvellement des vitrines qui sont actuellement recouvertes d'affiches. Rien n'est précisé sur le principe même de l'animation des vitrines. La CRMS peut se féliciter de la volonté de redynamiser cette galerie, mais elle demande que l'intervention du magasin C&A soit coordonnée avec celle des autres propriétaires de la Galerie.

-pour ce qui concerne la liaison entre la rue Neuve et la place des Martyrs : Le rétablissement de l'ancien passage (Galerie Hirsch disparue) dans sa fonctionnalité d'origine semble pour l'instant un argument rhétorique. En effet, la traversée du magasin C&A ne peut en aucun cas être assimilée à une galerie dont la finalité est de proposer un large choix de commerces distincts. Même si l'objectif d'amélioration de la transversalité à travers le magasin est estimable, les éléments concrets propres à amener le chaland à fréquenter ces espaces sont lacunaires, voire inexistantes.

- pour ce qui concerne les transformations intérieures : La CRMS n'y voit pas d'objection, pour autant qu'elles n'influent pas sur la façade avant de Stynen et qu'elles participent à l'instauration d'une meilleure interface avec la place des Martyrs (revaloriser les affectations des locaux donnant sur ces façades). Elle décourage par contre la couverture du patio du deuxième étage et suggère de mieux exploiter cet espace extérieur qui révèle un réel intérêt architectural et spatial.

Conclusion

De manière générale, le projet de réaménagement de la façade côté rue Neuve dans son ensemble pourrait faire l'objet de solutions alternatives, moins coûteuses et plus respectueuses du projet architectural initial. A l'arrière, vu l'état catastrophique des façades classées, il est plus qu'urgent d'intervenir. Il est préconisé d'introduire une demande de projet modificatif afin de rencontrer les recommandations exprimées ci-dessus.

2. WATERM.-BOITSFORT (2.20)* Avenue Georges Benoidt, 2 à 22 – cité-jardin « Le Logis ». (ensemble classé des cités-jardins : constructions d'avant 1940 / espace public) **Abattage de 55 cerisiers du Japon et reconstitution progressive de l'alignement. Demande de B.D.U. – D.M.S. du 09/11, reçue le 09/11/15.****

La CRMS rend *un avis conforme favorable sous réserve*.

Elle souscrit au renouvellement à l'identique des cerisiers du Japon de l'avenue Georges Benoidt. Elle demande toutefois de réduire au strict minimum le délai pour combler les lacunes qui subsisteront suite au maintien de certains troncs (option justifiée par l'Ordonnance Nature pour la protection des lucanes cerf-volant). Toutes les garanties devront être fournies pour que les alignements définitifs soient composés d'arbres de même origine.

La zone d'intervention concerne le tronçon de l'avenue G. Benoidt *compris dans le périmètre de protection des cités-jardins Le Logis et Floréal, classés comme ensemble par arrêté du 14/02/2001*. La présence de la population de lucanes cerf-volant (*Lucanus cervus*), espèce protégée associée aux troncs de arbres morts actuellement en place, nécessite de *mesures de gestion particulières conformément à l'Ordonnance nature*.

Le projet consiste en un remplacement à l'identique des alignements, aujourd'hui en mauvais état, au moyen de *Prunus serrulata 'Kanzan'* de calibre 20/25. Il serait réalisé en continuité avec les plantations de l'avenue prévues en dehors du périmètre de classement et approuvées par la CRMS en sa séance du 23/12/2014. La requalification de l'espace public comprend également la réfection à l'identique des trottoirs et des bordures.

Ce parti n'appelle pas de remarques sur le plan patrimonial. Les cerisiers du Japon présentent un caractère hautement identitaire pour les cités-jardins et composaient les alignements originels de l'avenue, comme le montrent des photographies anciennes (fonds CIVA, 1937 – étude paysagère Christian Duchâteau, DMS, 2002). L'option répond également aux conclusions de l'avant-projet du Plan de Gestion paysagère, élaborée en 2008 à l'initiative de la DMS.

Le renouvellement est toutefois rendu plus complexe par la présence de lucanes cerf-volant dans les troncs de nombreux arbres morts. Il est dès lors prévu de maintenir 20 'totems' en place et de conserver des billots d'autres troncs regroupés en pyramide en dehors de l'alignement pour permettre un déplacement de la population d'insectes sans trop perdre d'individus.

Etant donné que l'option de différer le remplacement de certains arbres morts présente un risque par rapport à l'homogénéité de l'alignement, le délai à respecter pour la plantation des arbres manquants devra être réduit au strict minimum. Les dernières plantations devront être effectuées endéans les 10 ans après la mise en œuvre du présent permis et un maximum de totems devrait être remplacé dans les deux ans de la garantie légale de la vente par le fournisseur.

Les plantations ultérieures devront suivre le même cahier des charges que celui de l'aménagement de l'espace public. L'homogénéité dans la fourniture des plants devra également être assurée.

L'ensemble des arbres devra donc avoir la même origine. Ils devront être sélectionnés et marqués en végétation l'année précédant l'ouverture du chantier de plantation. Les sujets réservés pour le remplacement des totems seront conservés en pépinières d'attente.

3. UCCLE (3.26)*
(site classé de la forêt de Soignes)**

**Chaussée de la Hulpe, 53a – Hippodrome de Boitsfort.
Prolongation de 3 mois de l'installation d'une sculpture.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 02/12, reçue le 02/12/15.**

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

L'hippodrome de Boitsfort, aménagé à partir de 1875 par la Société d'Encouragement des races de chevaux et le développement des courses en Belgique, était à l'époque le seul hippodrome belge installé dans l'agglomération bruxelloise. L'ensemble des bâtiments situés à l'extérieur de la piste ont été laissés à l'abandon de nombreuses années et font l'objet actuellement d'une restauration et d'une réaffectation progressive, notamment dans le cas du projet Drohme.

Historique du dossier

Une demande identique, introduite le 23 janvier 2015 a été traitée dans le cadre d'une procédure de minime importance telle que prévue au titre III, article 35/2 3° de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008. Le permis a été délivré pour une période de 3 mois le 30 mars 2015. Drohme Invest a notifié la DMS de l'installation de la sculpture en date du 8 juin 2015. Au terme des 3 mois, la DMS a interrogé le demandeur par mail sur le fait de savoir si la sculpture avait bien été démontée, ce qui n'avait pas été fait.

Analyse de la demande

La demande consiste en une prolongation de l'installation de l'œuvre d'art et des panneaux promotionnels de « Drohme » au niveau des anciens bâtiments de l'entrée de l'Hippodrome, côté chaussée de la Hulpe.

La base de la structure est posée sur le trottoir, sans ancrage, alors que la partie haute est posée sur la toiture de l'entrée en répartissant les charges via une tôle pliée. La structure en elle-même est formée d'un ensemble de rondins colorés entourant un panneau multiplex en forme de point d'exclamation.

La largeur libre du trottoir pour les piétons reste de 2 mètres.

Le caractère temporaire de l'installation garantissait la possibilité de remettre l'ensemble classé dans son pristin état et formait une des conditions de délivrance du premier permis.

La demande de prolonger l'installation de l'œuvre en question est justifiée par le caractère promotionnel du dispositif en attendant que débutent les grands travaux programmés pour les mois à venir dans le cadre du projet Drohme.

La structure en place n'a jusqu'à présent porté aucun préjudice au bâtiment et sa présence est totalement réversible.

En revanche, selon la DMS, la demande de prolongation pour une durée de trois mois ne serait pas appropriée car rien ne garantit qu'une troisième demande de prolongation ne serait pas introduite par la suite.

Par conséquent, la CRMS émet un avis conforme favorable sur la demande de prolonger l'installation de l'œuvre.

Elle souscrit à la proposition de la DMS d'autoriser la présence de la sculpture jusque fin 2016, terme ferme et définitif au-delà duquel la structure devra impérativement être démontée.

La Commission insiste par contre auprès de Drohme pour veiller à l'entretien régulier de l'œuvre proprement dite et de ses abords immédiats.

4. OUDEGEM (3.9)*
(beschermde landschap)**

**Waversesteenweg 1850 – Jean Massart tuin.
Slopen van een bergruimte, renovatie van 3 bestaande paviljoenen
en bouw van een nieuw paviljoen.
Aanvraag van B.S.O. – D.M.L. van 30/11, ontvangen op 30/11/15.**

De Commissie vraagt *bijkomende informatie*.

De aanvraag betreft de renovatie van 3 bestaande paviljoenen, de afbraak van een open bergruimte en de bouw van een nieuw paviljoen in de beschermde botanische tuin Jean Massart. Het ontwerp werd in 2011 geselecteerd op basis van een architectuurwedstrijd. Een begeleidingscommissie, waarin ook de afgevaardigden van de KCML en de DML zetelden, volgden daarna de verdere uitwerking van het project dat eind 2013 werd ingediend met het oog op het bekomen van een unieke vergunning en dat vandaag ter advies van de KCML voorligt.

Anderzijds liet Leefmilieu Brussel vanaf 2013 een historische en landschapsstudie uitvoeren van de Massartuin. Deze studie werd eind 2014 afgerond en in juni 2015 door de KCML goedgekeurd (advies van 24/6/2015). De vergunningsaanvraag voor huidige project werd ingediend alvorens de resultaten van de historische en landschapsstudie gekend waren. Uit de landschapsstudie blijkt echter dat het huidige project, en meer bepaald de inplanting en het volume van het nieuwe paviljoen, een aantal vragen oproept en op bepaalde punten in tegenspraak is met de resultaten van die studie. De studie wijst er onder andere op dat het nieuwe paviljoen een grote visuele impact zal hebben door zijn inplanting op een heuvelrug en dat de bestaande doorkijken, gezien vanaf de kant van het Rood Klooster, zouden belemmerd worden. Bovendien zou de voorziene inplanting van het paviljoen de verwijdering vergen van de bestaande haag (meidoorn) die een betekenisvol historisch element vormt : het betreft de historische grens van de oorspronkelijke tuin. Ten slotte zouden een aantal interessante beplantingen verdwijnen met de bouw van het nieuwe paviljoen of beschadigd kunnen worden tijdens de werken.

In haar advies over de historische en landschapsstudie vestigde de KCML de aandacht op deze tegenspraak en vroeg ze de lopende projecten beter af te stemmen op de resultaten van die studie.

De huidige versie van het project werd echter niet in overeenstemming gebracht met de conclusies van de historische en landschapsstudie. Algemeen genomen meent de Commissie nochtans dat die studie de leidraad zou moeten vormen voor alle projecten die in de Massartuin gerealiseerd of ontwikkeld worden. In dit specifieke geval valt het dan ook te betreuren dat de resultaten van de studie niet eerder gekend waren. Toch lijkt het mogelijk om het project nog op bepaalde punten te wijzigen met het oog op een betere integratie van het nieuwe paviljoen in de beschermde tuin. De Commissie vraagt dan ook te onderzoeken welke aanpassingen mogelijk zijn om aan de conclusies en aanbevelingen van de landschapsstudie tegemoet te komen. *Ze stelt voor dit samen met de bouwheer, de ontwerper en de DML te bespreken tijdens een werkvergadering, alvorens de gevraagde bijkomende informatie wordt ingediend.*

De KCML merkt ook op dat de bestaande beplantingen ter hoogte van het project onvoldoende gedocumenteerd zijn. Er werd een lijst van de aanwezige planten opgesteld maar geen *evaluatie opgemaakt van het belang en de biologische waarde van die planten. Deze waardebeoordeling moet nog overgemaakt worden.*

Tot slot geeft het huidige dossier geen informatie over de mobiliteitsaspecten verbonden aan het project (voorziene circulaties, parkeergelegenheid, enz.). Dit moet eveneens verder toegelicht worden.

Voor wat de renovatie van de bestaande paviljoenen en de afbraak van de open bergruimte betreft formuleert de KCML in dit stadium geen bezwaar.

De bijkomende informatie dient het secretariaat van de KCML uiterlijk op 11 februari 2016 te bereiken. Een exemplaar moet ook rechtstreeks overgemaakt worden aan de DML. Het dossier zal opnieuw onderzocht worden tijdens de plenaire zitting van de Commissie van 17 februari 2016, tijdens dewelke het eensluidend advies moet worden uitgebracht. Indien de bijkomende informatie ons vroeger zou bereiken, dan kan de Commissie ook eerder haar eensluidend advies uitbrengen.

5. WATERM.-BOITSFORT (2.18)* **Kattenberg, 19 – International School of Brussels.**
(site classé des étangs de Boitsfort) **Travaux d'entretien et d'amélioration du site.**
Demande de B.D.U. – D.M.S. reçue le 26/11/15.**

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

La Commission souscrit aux grandes lignes du projet car il contribuera à la remise en valeur du campus, aménagé dans l'ancien domaine Bischoffsheim, ainsi qu'à celle du site naturel des étangs de Boitsfort. Une des principales interventions concerne la réfection de certains chemins et zones de détente. Avant toute décision définitive à ce sujet, la Commission demande de justifier le choix des revêtements et des options d'éclairage retenues pour la zone d'intervention en fonction du schéma directeur, actuellement en cours, afin de garantir la cohérence d'ensemble du site. Dans ce cadre, elle propose d'organiser une visite des lieux en présence des auteurs de projet, de la DMS et de la CRMS.

Pour ce qui concerne les autres interventions proposées, la Commission émet un avis conforme favorable sous réserve :

- d'améliorer le projet de la nouvelle entrée de l'avenue de la Foresterie,
- de garantir la préservation du système racinaire lors des interventions dans le sol (fondations, barrages de fascines, requalification de la zone du Vuylbeek),
- de compenser les abattages prévus partout dans le domaine par la replantation de quelques arbres de première grandeur afin de garantir la pérennité du site.

LA DEMANDE

La demande de permis unique porte sur la requalification du campus de l'Ecole Internationale de Bruxelles, occupant l'ancienne propriété Bischoffsheim. Elle vise des interventions sur les accès et les chemins ainsi que par rapport à la gestion paysagère et naturelle du domaine. *Celui-ci appartient au site des étangs de Boisfort, classé par arrêté du 18/11/1993, le château Bischoffsheim étant classé comme monument par arrêté du 11/09/1992. Le campus est partiellement listé comme habitat Natura 2000.*

Le domaine Bischoffsheim appartient aux grandes propriétés constituées au début du XIXe siècle suite au lotissement partiel de la forêt de Soignes par la Société Générale. Aménagé en plusieurs phases entre 1850 et 1900, le domaine conserva son tracé historique jusqu'au lendemain de la seconde Guerre. Il était marqué par les grandes perspectives qui se dégageaient depuis le château - construit en 1854 et agrandi en 1900 - vers la forêt de Soignes ainsi que vers les étangs de Boisfort. Cependant, le campus de l'*International School of Brussels* implantée sur le site depuis 1953, s'est développé suivant les besoins de l'école sans adopter un plan d'ensemble. Le paysage ouvert vers la forêt a ainsi disparu et, faute d'une gestion raisonnée du patrimoine végétal, les zones boisées se sont densifiées et la perspective vers Boisfort s'est fermée. Le patrimoine vieillissant du domaine s'est fragilisé, d'autant plus que les usages, intensifs par endroits, ont entraîné une dégradation des sols.

Pour pallier ce déficit de gestion et garantir une intégration cohérente des nouvelles constructions dans le domaine, l'Ecole a initié un schéma directeur qui est toujours en cours (voir l'avis intermédiaire de la CRMS rendu à ce sujet le 20/02/2013). Ce plan vise à gérer les aspects de la mobilité sur le site, à requalifier les chemins et les accès ainsi que, dans un second temps, à dégager la percée depuis le château vers les étangs moyennant l'amélioration du parking qui existe à cet endroit. La présente demande répond aux grandes lignes de ce plan global et vise :

- la requalification de l'entrée de l'avenue de la Foresterie et de l'accès ICC,
- la réfection de certains chemins et sentiers,
- la mise à ciel ouvert et le franchissement du Vuylbeek,
- la mise en œuvre de mesures de lutte contre l'érosion et en faveur de la faune et de la flore,
- le réaménagement des abords immédiats du château,
- l'abattage d'une trentaine d'arbres partout sur le site.

AVIS CONFORME DE LA CRMS

Les options générales à propos des revêtements et de l'éclairage

Le principal volet de la demande concerne la réfection de plusieurs tronçons de chemins et de certains espaces de détente dans l'objectif d'harmoniser leur aspect sur tout le campus et d'augmenter la perméabilité du site, à savoir :

- × le remplacement des revêtements disparates des chemins par des pavés béton à joints ouverts, format 22/11, de teinte standard,
- × la pose de revêtements stabilisés dans les zones de détente,
- × le cas échéant, le renouvellement des fondations et leur adaptation aux revêtements perméables envisagés,
- × le renouvellement de l'éclairage au moyen de mâts de type fonctionnel de 4 ou de 6 m de haut (type « Omega 76 ») munis, selon le cas, de 1 à 4 projecteurs led.

La CRMS souscrit entièrement au parti d'harmoniser les espaces concernés et encourage les interventions destinées à renforcer la perméabilité du site. Cependant, la demande ne justifie pas le choix des revêtements et des luminaires retenus pour les zones d'intervention par rapport au schéma directeur communiqué en 2013 et ne donne aucun renseignement sur les travaux envisagés dans le futur aux parties non-traitées. Or, le traitement des chemins est déterminant pour la cohérence d'ensemble du campus et cet aspect devrait davantage s'inscrire dans une réflexion d'ensemble.

Etant donné que les options à cet égard relèvent normalement du schéma directeur et que celui-ci n'est pas encore avalisé, la présente demande soulève à ce stade plusieurs questions. Qu'est-ce qui a motivé le choix des klinkers en béton ? A-t-on envisagé la mise en œuvre d'un matériau naturel ou plus noble que le béton ? Prévoit-on de systématiser ce revêtement sur l'ensemble des chemins ?

La question sur la cohérence globale des matériaux s'applique également aux revêtements stabilisés comme le gravier de Fontenoille envisagé pour l'esplanade devant la salle de Gym ou le « Komex » proposé aux abords du château. Pourquoi ce dernier serait-il posé temporairement ?

De même, et bien que le projet d'éclairage soit assorti d'une esquisse de plan lumière du campus (document A3, difficilement lisible), il ne semble pas fondé sur une réflexion globale. L'implantation de mâts hauts et bas et le nombre de projecteurs différents prévus par poteau, paraissent essentiellement motivés par des considérations

d'ordre fonctionnel. Toutefois, l'effet de l'éclairage devrait également être évalué sur le plan paysager, ce qui ne semble actuellement pas le cas. Le modèle des luminaires s'écarte aussi des propositions faites dans le schéma directeur intermédiaire de 2013. Quelle en est la raison ?

Vu que ce volet du projet ne semble pas abouti, *la Commission propose d'organiser une réunion sur place en présence des auteurs de projet, de la DMS et de la CRMS pour évaluer in situ l'impact réel des propositions actuelles. Ceci permettra également de repérer les séquences visuelles à observer pour l'éclairage du site. En l'attente des conclusions de cette visite, la CRMS ne peut se prononcer définitivement à ce sujet.*

Quant aux autres options de la demande, elles ne rencontrent pas d'objections sur le plan patrimonial. La CRMS se prononce donc favorablement sur les travaux proposés sous réserve des remarques suivantes.

L'entrée de l'avenue de la Foresterie ainsi que l'escalier d'accès au campus

Cet accès, qui correspond à l'ancienne entrée principale du domaine Bischoffsheim, sera refaite en s'inspirant du portail historique. Les pilastres seront réutilisés et les murets courbes préexistants seront restaurés, réinstallés et munis de nouvelles grilles. Des entrées piétonnes latérales seront intégrées de part et d'autre des deux pilastres. L'accès carrossable central sera équipé ultérieurement d'un portail mobile de type télescopique. La rénovation et l'amélioration du fonctionnement de cette entrée fort fréquentée répond au plan directeur et compte parmi les points à mettre en œuvre d'urgence.

Le projet actuel fait référence à l'entrée historique du domaine Bischoffsheim, ce qui permet de réaliser un aménagement cohérent, en accord avec les qualités paysagères du site. Cependant, l'élargissement des trottoirs qui mènent vers l'entrée et l'ajout d'accès latéraux semblent essentiellement dictés pour des raisons circulatoires et auraient un impact visuel trop important, au détriment des qualités paysagères de la zone d'entrée. Telle que proposée, cette réorganisation ne constituerait donc pas une amélioration de l'état existant et *l'étude de ce point devrait être poursuivie. La Commission propose notamment de :*

- rendre la forme des trottoirs plus fluide et de réaliser une meilleure articulation avec les pilastres et les murets courbes,
- dégager le trottoir autant que possible pour préserver la vue sur l'entrée (ne pourrait-on pas déplacer les arceaux pour vélos en lieu et place des potelets projetés devenus alors inutiles ?),
- revoir le traitement de l'entrée PMR : remplacer les caillebotis métalliques par un revêtement plus valorisant et mieux adapté au contexte.

L'enlèvement de plusieurs massifs arbustifs ainsi que les replantations proposées n'appellent pas de remarques particulières mais il semblerait indiqué de *planter quelques arbres de première ou de deuxième grandeur à proximité de l'entrée pour préserver la masse végétale de cette zone sur le long terme.*

Les travaux en sous-sol

La demande intègre des interventions sur les fondations de plusieurs chemins et des zones de détente. Elles sont essentiellement motivées par la pose de revêtements plus perméables que les existants. Le renouvellement de l'éclairage suppose également l'ouverture de tranchées sur une partie importante du campus. Des barrages de fascines seraient disposés à plusieurs endroits du site pour empêcher l'érosion des zones les plus accidentées du site par les eaux de ruissellement, par exemple le long de l'escalier d'accès ou dans la zone du Vuylbeek.

La CRMS s'interroge sur l'impact de ces travaux sur le système racinaire des arbres situés à proximité des zones d'intervention car les travaux se dérouleront sous leur couronne. Cet aspect du projet reste à étudier plus en détail. La Commission demande à la DMS de suivre de près le chantier et d'imposer le respect le plus strict des articles du cahier des charges relatifs à la protection des plantations et de leur système racinaire ainsi qu'au décompactage du sol. La position et les dimensions des fascines devront être adaptées sur le terrain en fonction des contraintes locales.

La zone humide du vallon du Vuylbeek

Le pertuis du ruisseau remonte probablement aux origines du parc. Il s'est affaissé à hauteur du sentier qui mène au parc Tournay-Solvay, ce qui a entraîné la formation d'une zone marécageuse en amont, entre l'entrée du pertuis et le talus de la SNCB.

Cette zone sera requalifiée moyennant la mise à ciel ouvert partielle du Vuylbeek par la création d'une passerelle ainsi que par l'installation de remblais pour le franchissement des coupures humides (gabions matelas de type « weldmesh »).

La CRMS est favorable aux interventions proposées. Comme soulevé ci-avant, elle demande à la DMS d'imposer le respect strict des articles du cahier des charges quant à la protection des plantations et de leur système racinaire.

Les interventions sur la zone du Vuylbeek entraîne l'abattage de plusieurs arbres qui sont déstabilisés par le cours d'eau. D'autres arbres seront également abattus pour des raisons sanitaires. Il s'agit majoritairement de bouleaux arrivés en fin de vie. *La CRMS ne voit pas d'objections à ces abattages pour autant que les pertes de masse végétale soient compensées par des replantations de plusieurs arbres de première grandeur afin de garantir la pérennité du site.*

6. **BRUXELLES (2.469)*****
(totalité)

**Galeries royales Saint-Hubert – Galeries du Roi et de la Reine.
Mise en lumière à l'intérieur des galeries.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 12/11, reçue le 16/11/15.**

L'Assemblée demande **un complément d'information**.

LE PROJET

La demande vise le renouvellement de l'éclairage scénographique à l'intérieur des Galeries royales Saint-Hubert classées comme monument par arrêté du 19/11/1986. Elle porte sur :

- × la mise en lumière des façades intérieures des galeries du Roi et de la Reine, au moyen de rails de led disposés sur les trois niveaux de bandeaux (lumière blanc chaud 2700°K– RGB permettant des éclairages évènementiels de couleur),
- × l'éclairage des statues au moyen de spots posés sur les faces opposées, diffusant des faisceaux à tir croisé,
- × l'éclairage par l'extérieur de la nouvelle verrière du péristyle moyennant le placement de quatre spots led,
- × le renouvellement de l'éclairage des portiques,
- × le placement de caméras de surveillance et d'écrans vidéo géants.

AVIS DE LA CRMS

Le parti global

Inaugurées en 1847, les Galeries Saint-Hubert sont l'œuvre de l'architecte Jean-Pierre Cluysenaar et constituent une des réalisations urbanistiques les plus remarquables de la première moitié du XIX^e siècle à Bruxelles. Une de ses principales caractéristiques est d'avoir toujours été à la pointe des progrès en matière d'éclairage. La lumière naturelle étant abondante grâce aux grandes verrières, l'éclairage artificiel se voulait également très qualitatif et à la hauteur de l'effet diurne pour séduire les visiteurs des galeries en soirée.

Le présent projet s'inscrit dans la continuité historique des différents types d'éclairage qui se sont succédés au rythme des nouvelles technologies en la matière : éclairage au gaz dès l'origine, électricité dès 1897, technologie des leds proposée actuellement. Les avantages de cette technologie pour illuminer les façades intérieures ont pu être observés in situ lors de tests effectués le 29/04/2014 et le 21/01/2015, en présence de la CRMS et de la DMS. *Le parti adopté s'est avéré qualitatif et globalement acceptable sur le plan patrimonial. La Commission souscrit à cette partie de la demande.*

Par contre, l'éclairage proposé des portiques d'entrée et du péristyle, qui n'a pas été abordé lors des essais, met peu en valeur les qualités spatiales des galeries et ne peut être approuvé sous sa forme actuelle.

Les portiques sont supportés par des doubles colonnes implantées dans le sens longitudinal des galeries. Au niveau des plafonds, cette structure présente des gorges perpendiculaires qui courent entre les chapiteaux dédoublés. Elles sont équipées de néons et fermées par des dispositifs opaques peu qualitatifs. Cet éclairage introduit une rupture visuelle au détriment de la lisibilité des galeries. Pour cette raison, la CRMS propose de supprimer les caissons et de restaurer les plafonds. Au vu de l'exiguïté des passages, il ne semble d'ailleurs pas indispensable de les éclairer artificiellement.

Dans un même objectif de continuité visuelle, le projet de remise en valeur du péristyle devrait être amélioré. L'éclairage nocturne de cet espace à travers son nouveau lanterneau serait incohérent par rapport au traitement des grandes verrières qui ne seront pas éclairées par le dessus. Il risque également de produire une pollution lumineuse en raison du type de source retenu par le projet. La suppression de cet élément devait également être envisagée.

Le rendu de lumière et les implications techniques du projet

Indépendamment des observations formulées ci-avant, le dossier actuel ne permet pas d'évaluer précisément le projet, faute de données objectives traduisant l'éclairage existant et projeté. Un complément d'information devra être fourni sur :

- a) « l'illuminance » (niveau d'éclairement) actuelle et projetée, renseignée en lux (lumen/m²) aussi bien au niveau du sol des galeries, des passages, des éclairages-enseignes (plan horizontal) qu'à hauteur des trois registres de façade, à savoir dans le plan vertical,
- b) la luminance actuelle et projetée renseignée en cd/m² au niveau des façades (préciser les différents registres, les vitrines et ce qui est prévu pour les affectations culturelles) (plan vertical),
- c) le pourcentage du *upward light flux fraction* des luminaires (ULF) et une description précise des mesures prises pour limiter la pollution lumineuse,
- d) le régime nocturne qui serait prévu,
- e) le rendu de couleur des luminaires led,
- f) la description des mesures envisagées en termes de maintenance et de remplacement des luminaires et des sources.

Ces données sont indispensables pour statuer sur la demande en pleine connaissance de cause (et pour disposer de documents faisant foi). Elles permettent également d'assurer une gestion adéquate et cohérente des galeries en termes d'éclairage et de considérer l'effet des illuminations sur leur environnement (notamment les logements situés aux étages).

A cet égard, la CRMS fait référence au rapport indicatif publié en 2003 par la Commission Internationale de l'Éclairage (CIE) « Guide on the Limitation of the Effects of Obtrusive Light from Outdoor Lighting Installations » (guide de bonnes pratiques pour limiter les nuisances des mises en lumière extérieures). Il s'agit du rapport CIE 150, en particulier des tableaux 2.2, 2.3, 2.5, et 2.6 :

- . 2.2 : valeurs maximales (lux) d'illuminance verticale de biens / logements [*maximum values of vertical illuminance on properties*],
- . 2.3 : valeurs maximales (cd) d'intensité de sources dirigées [*maximum values for intensity of luminaires in designated directions*] pour éviter les méfaits de la lumière intrusive dans les locaux privés et l'éblouissement des riverains / utilisateurs des espaces (effet ressenti depuis points de vue fixes et non temporaires),
- . 2.5 : valeurs maximales du flux potentiellement perdu vers le ciel [*maximum values of Upward Light Ratio*],
- . 2.6 : valeurs maximales relatives à la luminance moyenne de surfaces [*maximum permitted values of average luminance*] en vue de réduire les effets indésirables induits par les façades, la signalétique ou les panneaux publicitaires suréclairés.

La CIE, dont le siège est établi à Vienne, constitue depuis 1913 une institution indépendante qui traite, au niveau international, les questions scientifiques et techniques relatives à la lumière, à la couleur ainsi qu'à l'éclairage public et artistique. Elle est à ce titre reconnue par l'ISO (Organisation Internationale pour la Standardisation) comme l'organe international de normalisation en matière de lumière. *Il est proposé d'adopter les conclusions de ce rapport comme règles de bonne conduite pour mettre au point le présent projet.*

Celui-ci devrait globalement s'inspirer des normes d'éclairage et de luminance renseignées par le rapport pour les espaces publics en zones urbaines (zone E4). Cependant, étant donné que les galeries appartiennent à la typologie des espaces publics couverts où l'éclairage artificiel crée une atmosphère spécifique, ces normes pourront être nuancées et un niveau d'éclairage légèrement plus élevé pourra être toléré.

Les valeurs existantes et projetées devront être précisées et justifiées par rapport à l'effet global poursuivi, tout en intégrant les points suivants :

- définir le niveau d'éclairage (illuminance) des éclairages-enseignes à hauteur des affectations culturelles par rapport au niveau d'éclairage environnant ; prévoir un écart de 50 à 75 % au maximum, au-delà duquel l'effet de l'éclairage ponctuel serait ressenti comme excessif et perturbant ;
- définir le niveau de luminance des éclairages-enseignes à hauteur des affectations culturelles : prévoir une luminance maximale de 1000 cd/m² pour les raisons évoquées ci-dessus ;
- définir le niveau d'éclairage des registres de façades supérieurs de manière à éviter le reflet excessif de la lumière sur les verrières et pour éviter les nuisances pour les occupants des étages ; la CIE stipule qu'en zone urbaine, l'illuminance sur le bâti environnant (à travers les verrières sur les façades des riverains, dans le plan vertical) ne peut dépasser 25 lux en soirée et 5 lux pendant la nuit (de 0h00 à 05h00 - zone E4 défini par la CIE) ; on considère que l'effet de la lumière parasite est nuisible pour les riverains à partir de 25.000 candéla en soirée et 2.500 candéla pendant la nuit (tableau 2.3) ;
- respecter les recommandations du CIE en termes de *upward light flux fraction* (tableau 2.5),
- dans la mesure du possible, instaurer un régime de nuit entre 0 et 5 heures afin de diminuer la consommation ainsi que la pollution lumineuse ;
- fournir des renseignements techniques sur les luminaires et sur les caméras envisagés par le projet (modèle, dimensions, implantation exacte, mode de fixation, etc.) car ces éléments ne peuvent être évalués sur base des documents fournis ; par contre, les galeries ne devraient pas accueillir les écrans géants très envahissants (mentionnés dans la demande mais ni documentés, ni motivés).

Sur le moyen terme, la réflexion globale sur l'illumination des galeries devrait être élargie aux vitrines commerciales du passage, dont certaines sont aujourd'hui suréclairées, ainsi qu'à leurs impostes souvent peu ou mal éclairées.

Il conviendrait d'élaborer des recommandations aux occupants afin de retrouver un éclairage des vitrines homogène et qualitatif, en phase avec l'atmosphère globale des galeries (luminance des vitrines tournant généralement autour de 1000 cd/m² - CIE 150 tableau 2.6). Tout comme le présent projet, ces prescriptions devront se traduire par des valeurs objectives et mesurables. *La Commission demande aux gestionnaire des lieux de faire une proposition en ce sens.*

Modalités pratiques concernant le complément d'information

Afin de respecter les délais légaux qui sont impartis, le complément d'information devra être examiné par la Commission au plus tard en sa séance du 27 janvier 2015. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande que le complément soit déposé en ses locaux pour le 21 janvier 2015, au plus tard.

7. **IXELLES (2.55)*****

(totalité / patrimoine de l'humanité)

Avenue Louise, 224 – Hôtel Solvay.

Restauration des plafonds des bureaux de Mr. et Mme Solvay.

Remise en peinture du passage cocher.

Demande B.D.U. – D.M.S. du 30/11, reçue le 30/11/15.

La CRMS émet **un avis conforme favorable sous réserve** de :

- préciser les travaux prévus pour le plafond du bureau de Madame Solvay (se conformer aux conclusions de l'étude préalable);

- Dans le passage cocher, ne pas procéder au décapage complet des couches de peintures antérieures des murs et plafonds; l'entoilage des murs et plafonds est déconseillée.

En outre, dans le passage cocher, la CRMS encourage le maître de l'ouvrage à remplacer à terme le dallage de sol en marbre, datant de 1958, par un carrelage type « digue de mer » conformément à la situation d'origine.

L'arrêté royal du 07 avril 1977 classe comme monument, en raison de sa valeur historique et artistique, l'hôtel Solvay, sis avenue Louise, 224 à 1000 Bruxelles.

Depuis 2003, l'hôtel est inscrit, à l'instar d'autres œuvres bruxelloises de Victor Horta, sur la liste du Patrimoine mondial de l'Unesco.

Cet hôtel particulier de style Art nouveau, conçu à partir de 1894 par l'architecte Victor Horta pour l'industriel Armand Solvay, constitue un véritable manifeste de la pensée de Horta. Il s'agit d'une des réalisations les plus abouties de son œuvre : il a bénéficié à la fois d'un budget quasi illimité pour sa réalisation et d'une entente remarquable avec le commanditaire. En outre, il s'agit d'un des bâtiments de Horta les mieux conservés.

Repères historiques :

- juillet 1895 : introduction du permis de bâtir ;

- 1898 : fin du gros-œuvre ;

- 1903 : fin des finitions intérieures ;

- novembre 1944, un V1 tombait rue de l'Ermitage, entraînant dans son souffle la destruction de la verrière du bel étage ;

- 1957 : la famille Wittamer-De Camps rachète l'hôtel pour servir d'atelier et de lieu de présentation de leur collection de haute-couture ;

- 1958 : le rez-de-chaussée de la façade avant est démonté pour faire place à deux vitrines servant à présenter les modèles de haute couture de leur firme (architectes Grimaldi & Dehassé et Jean Delhaye).

- 1982 : reconstruction de la verrière par les maîtres-verriers Timmermans, sous la houlette de l'architecte Georges Gyömörey ;

- 1988 : plusieurs restaurations menées par l'architecte Jos Vandembreden (reconstitution du rez-de-chaussée de la façade, restitution des couleurs d'origine, restauration de la façade arrière, etc.) ;

- 1998-2008 : travaux d'entretien divers (humidité caves, peintures des menuiseries arrières, rénovation de l'électricité, etc.) ;

- 2010 : restauration de la façade avant ;

- 2014 : remise en peinture de la cuisine, consolidation par l'IRPA de plusieurs plafonds menaçant de s'effondrer au 2^e étage, étude stratigraphique de ces plafonds et du passage cocher.

La demande

1. Les bureaux de Monsieur et Madame Solvay :

En 2013, le propriétaire a alerté la DMS sur l'apparition subite de fissures dans plusieurs plafonds du 2^e étage. Suite à cela, la DMS a mandaté l'IRPA pour détecter la raison de ces fissures. Après étude in situ, prélèvements d'échantillons et analyses en laboratoire, l'IRPA a conclu à une mauvaise exécution de ces plafonds dont les dosages plâtre et chaux n'avaient pas été bien établis à l'origine.

La DMS a, dès lors, commandé en urgence deux autres missions :

- à un restaurateur indépendant, des sondages sur les finitions d'origine de ces plafonds dont certains avaient été repeints dans les années 1980 ;

- à l'IRPA, la consolidation des parties précieuses de ces plafonds (parties décorées) par injection d'un coulis de chaux.

Aujourd'hui, le propriétaire souhaite re-plafonner les parties d'enduit non adhérent qui ont été enlevées et repeindre ces mêmes plafonds dans leur couleurs d'origine selon les conclusions des études stratigraphiques :

- Pour le plafond du bureau de Mr. Solvay, les sondages stratigraphiques ont mis en évidence le décor original composé de bandes et de filets orangés et un liseré doré avec des motifs décoratifs aux angles (courbes et contre-courbes, arabesques). Lors de la restauration des années 1980, le plafond a été surpeint tout en reprenant les bandes et filets rectilignes d'origine mais sans les motifs décoratifs d'angle. La proposition consiste à dégager et à restaurer le décor d'origine et à repeindre, après son re-plafonnage, le miroir du plafond selon la teinte et la technique d'origine.

La Commission souscrit à cette proposition.

- En ce qui concerne le bureau de Mme Solvay, l'étude stratigraphique conclut au fait que la frise périphérique d'origine n'a jamais été surpeinte et qu'elle est en bon état. Par contre, la partie centrale du plafond a été surpeinte dans les années 1980 avec une peinture synthétique.

Le dossier ne comprend pas de description des travaux prévus pour restaurer le plafond du bureau de madame (les devis joints concernent uniquement le bureau de M. Solvay et le passage cocher). *Dès lors, la CRMS demande de préciser ces travaux. En tout état de cause, il convient de conserver la frise originale et de repeindre, après restauration, la partie centrale du plafond dans la teinte d'origine qui est renseignée par l'étude stratigraphique et selon la technique originelle.*

Le détail de ces travaux sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.

2. Le passage cocher :

A la fin des années 1950, le passage cocher a été rénové: les carreaux « digue de mer » qui couvraient le sol ont été remplacés par un dallage en marbre de Carrare et les murs repeints en faux-marbre.

Dans les années 1980, le passage cocher a été repeint selon les résultats d'une étude stratigraphique effectuée à cette époque.

Depuis lors, la peinture s'est dégradée et certains décolllements ont été constatés, ce qui a entraîné le souhait du propriétaire à repeindre entièrement le passage cocher. A cette fin, la DMS a demandé de procéder à une vérification de la stratigraphie des couches de finition. La nouvelle étude stratigraphique a montré que les conclusions des années 1980 étaient erronées car l'étude n'avait pas mis à jour les couches plus anciennes (cachées sous une fine couche de plafonnage). La finition choisie dans les années 1980 correspondait, en effet, au 1^{er} surpeint datant probablement des années 1910-1920. Ce décor, correspondant à une époque où le passage cocher a dû cesser de servir de lieu de passage vers les écuries, était plus raffinée que la finition d'origine qui était plus simple, d'une couleur orangée mais unie, sans bordure, fausses plinthes ou liserés.

La Commission encourage la remise en peinture du passage cocher selon les teintes et techniques d'origine. *Elle estime cependant que certains travaux qui sont décrits dans les devis joints au dossier ne devraient pas être mise en œuvre. Il s'agit :*

- du *décapage complet des murs et plafonds* : le complexe des couches de finition historiques ne devrait pas être entièrement supprimé. Il convient de se limiter à enlever les parties non-stables ainsi que la dernière couche de peinture synthétique.

- de l'entoilage des murs et du plafond : cette proposition n'est pas motivée et la nature des toiles pas précisée. La CRMS déconseille cette intervention car elle serait peu ou pas réversible.

Par ailleurs, la Commission *encourage le propriétaire à remplacer à terme le dallage existant du passage cocher, qui a été placé vers 1958, par le revêtement d'origine tel que visible sur les photos historiques (carreaux type « digue de mer »).* Cette intervention complèterait l'effort consenti pour restituer les couleurs d'origine de cet espace et permettrait de retrouver toute sa cohérence.

8. BRUXELLES (2.1057)***
(façades, toitures, intérieur de la
pharmacie et cage d'escalier)

**Coudenberg, 64-66 – Anc. pharmacie Delacre (arch. P. SAINTENOY).
Reconstitution de l'enseigne de façade.
Demande de l'A.A.T.L. – D.U. du 07/12, reçue le 11/12/09.**

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

L'ancienne pharmacie Delacre, œuvre de Paul Saintenoy, a été édifiée dans un style néo-gothique particulièrement raffiné, sur base de plans datés de 1898. La façade s'orne d'une quantité d'éléments destinés à accentuer cette allure pittoresque : tourelle effilée, lucarnes, pignons à gradins, bow-window, mosaïques, cadran solaire, autant d'éléments s'ajoutant au jeu des couleurs des matériaux qui se sont révélés lors de la restauration récente de 2014.

Sur les plans d'origine de Paul Saintenoy figure également une enseigne en fer forgé reprenant le nom du commerce sommé d'une représentation d'un mortier qui aurait peut-être dû être doré en référence au nom de la maison "au mortier d'or". Cette enseigne n'a vraisemblablement jamais été exécutée, d'après les sources disponibles (photos anciennes).

Aujourd'hui, le propriétaire souhaite faire fabriquer une enseigne selon les dessins de Saintenoy pour la placer à l'endroit originellement prévu. Les détails traditionnels d'assemblages de l'époque et certains détails issus d'autres éléments en fer forgé de la même époque serviront également de ligne de conduite pour réaliser cet enseigne.

La CRMS, qui remercie le propriétaire des efforts accomplis pour valoriser et restaurer son bien, *souscrit à la réalisation et au placement de l'enseigne pour autant que son exécution soit développée en étroite collaboration avec un ferronnier d'art et avec la DMS. L'inscription sur l'enseigne sera également soumise à l'approbation de la DMS.*

9. SCHAERBEEK (2.163)*
(certaines parties)**

**Rue du Noyer, 282 – Pavillon français (arch. M. PEETERS).
Restauration d'une partie de l'enveloppe extérieure, des abords et
du jardin.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 04/12, reçue le 04/12/15.**

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

Synthèse de l'avis de la CRMS

La demande de permis unique concerne un important complexe d'appartements édifié entre 1931 et 1935 rue du Noyer, à Schaerbeek, selon des plans de l'architecte Marcel Peeters (voir historique en annexe).

Le dossier est très complet. En raison de la dimension du bien, des multiples questions à résoudre et de la nécessité de les aborder de manière globale, le projet a été conçu dans le cadre d'un futur plan de gestion patrimoniale qui ne fait pas partie de la présente demande et qui sera soumis ultérieurement à la CRMS.

La présente demande de permis unique porte sur une série de travaux précis qui concernent la restauration de l'enveloppe extérieure des bâtiments (immeuble à appartements, garages et annexes de la cour) ainsi que sur les abords des Pavillons Français et les jardins. Cette demande est dénommée « Projet 2012 » dans le dossier, tel que décrit sous l'article 0.2.4 du cahier spécial des charges.

L'avis émis par la CRMS est favorable sous réserve :

- de ne pas remplacer les fermetures existantes de balcons de la façade arrière en l'absence de précisions sur leur statut et, en l'attente, de ne pas en prévoir de nouvelles. La question de la fermeture des balcons pourra être étudié de manière plus globale et exhaustive dans le cadre du futur plan de gestion ;
- de corriger quelques erreurs matérielles du cahier spécial des charges (voir ci-dessous) ;
- de répondre à plusieurs questions précises relatives à l'aménagement des jardins, parmi lesquelles certaines modifications des niveaux de sol, l'aménagement d'une plaine de jeux au centre de la composition et le débouché du cheminement axial vers le bloc 3 ;
- en corollaire de la remarque précédente, de revoir le niveau du chemin d'accès projeté à hauteur de l'entrée III car sa modification semble compliquer la relation entrée / jardin à cet endroit : elle accuse l'importance du nouvel escalier d'accès projeté à cet endroit et ne permet plus de connexion de plain-pied entre le site et l'immeuble.

Les réponses à ces remarques seront soumises à l'accord préalable de la DMS.

Conformément à l'article 7, §1 de l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments (PEB), la CRMS recommande au fonctionnaire délégué de solliciter une dérogation. En effet, l'ensemble est classé et bien que le projet soit soucieux d'améliorer la performance énergétique globale du bâtiment, le respect strict de ces exigences porterait atteinte à ses qualités patrimoniales. La demande de dérogation est formulée dans la note explicative du projet.

1. ETENDUE DE LA PROTECTION

L'arrêté du Gouvernement du 19/04/2007 classe comme monument, en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique, certaines parties de l'immeuble à appartements à savoir :

- *Les façades, la toiture et les structures intérieures du bâtiment (Blocs 1 et 2)*
- *Les façades et la toiture des garages (Bloc 3)*
- *Le hall d'entrée, la cage d'escalier en ce compris l'ascenseur, le bureau du concierge et la salle d'attente au rez-de-chaussée ainsi que la salle de réunion de l'entresol du Bloc 1*
- *Les halls d'entrée et les cages d'escalier du Bloc 2*
- *Le jardin et le chemin d'accès*

A noter que les annexes (buanderies, cabine électrique) situées dans la cour arrière font partie intégrante des blocs 1 et 2. La question se pose de considérer si ces annexes (construites dès l'origine) sont à inclure ou non dans le classement. Cette question s'était posée déjà lors de la présentation des études préalables devant la DMS et la CRMS, le 06/09/2011 (voir pv n°506) et la CRMS avait encouragé l'hypothèse de considérer que ces annexes faisaient partie du classement. Le projet introduit prévoyant leur restauration dans les règles de l'art, la CRMS ne remet pas son point de vue en cause et elle propose à la DMS de considérer que l'étendue comprend ces annexes qui sont particulièrement significatives du fonctionnement collectif de ce type d'immeuble et de ce qui constituait, à l'époque, un nouveau mode de vie dans la capitale. Les feuilles 2.1.A3/1.2a à r du dossier de demande de permis unique montrent en détail l'hypothèse de travail qui a été retenue par l'auteur de projet concernant l'étendue du classement. Il serait utile que la DMS se réfère à ces feuilles pour spécifier définitivement cette étendue.

2. HISTORIQUE DU DOSSIER

La présente demande de permis unique a fait l'objet d'études préalables très conséquentes non seulement pour permettre d'élaborer le présent dossier mais également pour servir à l'élaboration d'un futur plan de gestion patrimoniale. L'essentiel des études préalables avait déjà fait l'objet d'une présentation devant la CRMS et la DMS en date du 06/09/2011 (cf. PV séance plénière CRMS du 07/09/2011).

3. LE PROJET

Le dossier comprend :

- Une note explicative et une note d'intention ;
- Plusieurs carnets de photos intérieures et extérieures de l'immeuble et de ses abords ;
- Une série d'études préliminaires : historique du bien, description de son état physique (analyse de l'évolution et des dégradations des façades, de l'évolution des portes et fenêtres extérieures, des vitrages des menuiseries extérieures, etc.), analyses historique, scientifique, technique et matérielle (stratigraphie, matériaux, performances énergétiques) ;
- Une note PEB détaillée, justifiant une demande de dérogation malgré l'amélioration des performances ;
- Une étude des bétons, de leurs pathologies et des remèdes à y apporter ;
- Des plans à grande échelle de la situation de référence (= situation projetée) et des plans de détail de chaque élément ;
- Un cahier spécial des charges ;
- Un métré récapitulatif des travaux proposés dans le cadre de la présente demande de PU ainsi que des tableaux thématiques récapitulatifs.

a. Description du projet

Les 3 blocs qui composent les Pavillons français sont identifiés comme suit dans le dossier :

- Bloc 1 : soit l'aile construite en premier lieu (1930-31), située rue du Noyer et constituée de 11 étages, au-dessus de l'entresol, et présentant une décoration plus raffinée au niveau des espaces communs. Ce bloc comprend sa propre entrée (entrée 1) ;
- Bloc 2 : il est composé des deux autres ailes, construit entre 1933 et 1934, présentant une décoration plus simple et constitué des deux autres parties de l'immeuble, de 14 et 11 étages, au-dessus de l'entresol, situés à l'arrière. Ce bloc comprend 2 entrées (entrées II et III) ;
- Bloc 3 : construit en 1935 et constitué par la partie de l'immeuble abritant les garages avec terrasse en toiture, située en fond de parcelle.

Ils sont répartis en 3 copropriétés regroupées dans deux unités de gestion : « bloc 1 » et « blocs 2 et 3 ». Ils comptent 80 appartements dont 2 logements de concierges.

Le projet porte précisément sur :

- Les façades des bâtiments du bloc 1, 2 et 3 (incluant les annexes de la cour) ;
- Les toitures des bâtiments du bloc 1, 2 et 3 (incluant les annexes de la cour) ;
- Les éléments qui ferment les ouvertures des façades de ces bâtiments (châssis) ;
- Tous les abords sur terrain privé.

b. L'objectif du projet

Le projet vise à rétablir ces parties du bien dans la situation qui a été prise comme référence pour les 3 blocs et qui a été mise en évidence par les études préliminaires, qui est la situation d'origine (moyennant quelques petites adaptations : hauteur réglementaire des garde-corps, balcons fermés, etc.). Les teintes de finition originelles seront également rétablies (cf. résumé pp. 282-286 du cahier des charges). Cette situation de référence sera rétablie d'une part par la présente demande de permis unique et d'autre part, par le futur plan de gestion qui permettra de continuer les restaurations avec la même cohérence pour le futur. La demande de permis unique n'est donc qu'une première étape et se limite à la restauration, conformément à la situation de référence, des parties communes de l'enveloppe du bien ainsi qu'aux travaux demandés par certains propriétaires en ce qui concerne leurs parties privatives.

Les parties intérieures ne sont pas incluses dans la demande de permis unique. La restauration des parties intérieures communes (halls d'entrée, cage d'escalier, etc.) sera comprise dans le futur plan de gestion patrimoniale.

c. Principales interventions prévues sur l'enveloppe des bâtiments

Le cahier spécial des charges précise que les interventions de restauration sur les matériaux originels sont conservatoires : la matière patrimoniale en place sera conservée ou assainie.

- Parements en briques et pierre bleue de façade : peu de restaurations aux matériaux qui ont subi très peu de dégâts et réfections très localisées de joints.
- Granito vert-noir du soubassement : réfection des parties disparues côté rue du Noyer, injection d'un coulis minéral hydraulique pour fixer les parties qui sonnent creux sur l'ensemble, réparation des fissures, polissage pour enlever le vernis placé au niveau du bloc 1 et qui crée des dégâts ainsi que sur l'ensemble du soubassement pour raviver la profondeur de la teinte et lui rendre son aspect satiné.
- Enduit décoratif de type crépi sur l'ensemble des façades excepté façades arrière : il est présent sur les façades, au-dessus du soubassement en granito, sur les faces intérieures des garde-corps des balcons, sur les façades des acrotères orientées vers la toiture, sur les façades et corniches des annexes dans la cour ainsi que sur les façades, corniches et constructions en toiture du bloc 3 (garages). Il diffère entre le bloc 1 (teint dans la masse en rose) et les blocs 2 et 3 (de teinte grise) mais ces enduits ont reçu une même finition au moment de la construction du bloc 2 (badigeon unique rose).

On prévoit la dépose des réparations inappropriées qui ont été effectuées au fil du temps, principalement rue du Noyer et de refaire ces réparations à l'identique du crépi d'origine, le bouchage des fissures,

l'enlèvement des parties non adhérentes et leur réfection à l'identique, l'enlèvement de la finition synthétique qui a été appliquée sur les façades et son remplacement par une peinture minérale respirante (siloxane) ainsi que le remplacement des finitions bitumeuses des acrotères des toitures du bloc 1 par un crépi à l'identique de l'original.

- Cimentage lisse recouvrant les parties en béton armé apparent : les surfaces en béton qui n'ont pas été enduites sont les plafonds des terrasses privatives en retrait des façades (absence de finition voulue). A d'autres endroits, cette absence est le résultat du non achèvement des travaux (cheminées de ventilations en toiture, espace résiduel derrière les descentes d'eau, etc.). Certaines réparations d'enduit ont été effectuées là où les armatures présentaient généralement des problèmes de corrosion. Certains acrotères ont été recouverts de vernis bitumeux ou d'une membrane de fibre de verre.

Le projet prévoit d'enduire les parties restées brutes de par le non achèvement des travaux (donc, pas les dessous des balcons), à l'exception des dessous de paliers des échelles de secours qui recevront un traitement conservatoire par anode sacrificielle. Les cimentages non peints seront nettoyés. Les parties peintes dans les parties communes seront décapées et repeintes. Les acrotères seront mis à nu et restaurés dans leur état de cimentage non peint (à l'exception des faces des acrotères qui chapeautent les façades avec enduit décoratif de type crépi, cf. ci-dessus). Par ailleurs, dans le passage cocher du bloc 2, ouvert à l'air libre, le plafond et les poutres sont en béton brut peint tandis que dans le passage cocher du bloc 1, les bétons sont enduits. Le projet prévoit de laisser la situation telle quelle pour le passage du bloc 2 (absence d'enduit) à l'instar du dessous des terrasses en retrait des façades qui reste peint.

- Isolation des toitures plates bitumeuses couvrant les logements : Afin d'améliorer le confort thermique des logements, le projet prévoit l'isolation des toitures plates de l'immeuble à l'aide d'une couche de mousse polyuréthane de 8 cm recouverte d'une membrane d'étanchéité en vue de limiter les chocs thermiques et les déperditions thermiques. Un lestage composé de calcaire concassé 16/32 est également prévu en vue d'améliorer le confort d'été et l'inertie de l'immeuble. De nouveaux solins et rives en zinc sont prévus sur l'ensemble des toitures bitumeuses.

- Eaux de pluies : Les descentes d'eau existantes, anciennement en zinc, sont actuellement en PVC. Seuls les dauphins et canalisations vers l'égout d'origine, en fonte, sont encore en place. Elle seront déposées. Les éléments en fonte seront restaurés et ceux en PVC seront remplacés par du zinc comme à l'origine.

- Restauration des balcons et terrasses : on a des balcons sous forme de coursives assez étroites, en porte-à-faux, en façade avant aux 1^{er}, 8^e, 11^e et 14^e étages. Les terrasses sont au contraire des éléments en retrait que l'on trouve en façade arrière de l'immeuble. Les terrasses du bloc 1 étaient initialement recouvertes de tomettes et celles du bloc 2 de granito mais cette situation a été modifiée à de nombreux endroits de par le fait, notamment, de la fermeture de certaines terrasses pour en faire des espaces intérieurs. Le projet vise à conserver et restaurer les matériaux originels toujours présents et pour les autres, de viser le retour à la situation d'origine.

Par ailleurs, bien que peu de balcons aient été fermés dès l'origine, le projet prévoit la possibilité de fermer tous les balcons par une ferronnerie (fenêtre métallique) correspondant aux modèles existants d'origine. Cette fenêtre permettrait à la fois une ouverture vers l'intérieur et vers l'extérieur (sit. originelle). Il y a 9 fermetures prévues dans le « Projet 2012 » (présente demande de permis unique), à savoir 8 remplacements de châssis non d'origine (dont 6 en PVC) et une fermeture d'un balcon qui n'a jamais été fermé. Les appartements concernés sont 2.1D, 2.6A, 2.6C, 2.6D, 2.7A, 2.11B, 2.11C, 2.11, 2.11D.

- Ferronneries incluant les garde-corps, les échelles de secours, les grilles de soupiraux, les châssis originels de fermeture de balcons, etc.

Les ferronneries sont pratiquement toutes d'origine et leurs finitions d'origine ont pu être identifiées. Certains éléments ont disparu tels que porte-drapeaux aux angles de la façade NNO de l'immeuble, celles présentes sur les murs du jardin, etc. Le projet prévoit la restauration des éléments toujours en place et la restitution des éléments disparus à l'identique de la situation d'origine ainsi que le rétablissement des finitions d'origine.

La modification de la hauteur des garde-corps existants constitue une intervention importante. Leur hauteur ne répond pas aux normes de sécurité actuelles (NBN B 03-004 de 2010) et de nombreuses baies en sont dépourvues, comme c'est généralement le cas pour des bâtiments de cette époque. S'agissant d'un bâtiment existant et privé, les normes ne sont d'application que dans le cas où l'on modifie les garde-corps et les baies, ou encore à la demande des propriétaires.

Plusieurs solutions de mises aux normes sont proposées (cf. point 6.A4 et 6.A5 du cahier des charges ainsi que les dessins thématiques 6.A3/24a, 24b, 24c) :

En façade avant (garde-corps métalliques). En effet, le projet propose une intervention généralisée en façade principale afin d'en préserver l'harmonie. Il s'agit d'une intervention qualifiée de définitive dans le dossier : c'est-à-dire que les propriétaires n'ont pas le choix et que l'ensemble de ces ferronneries va subir la même intervention. Dans ces cas, de nouvelles fixations sont prévues, en inox, en vue

d'éradiquer les problèmes de rouille expansive (cf. dessins thématiques : 6A3/2). Le dossier prévoit des restaurations avec et sans démontage, en fonction de la hauteur de sécurité mais aussi en fonction du type de dégradations. La modification de la hauteur de ces garde-corps varie de 5 à 15 cm selon les étages de l'immeuble, à l'exception de 2 garde-corps de type G en façade O/SO où la modification est de 32 cm. Pour ces derniers, la CRMS préconise de réfléchir à une autre solution de surélévation (éventuellement inspirée de celle des coursives) et de la soumettre préalablement à l'accord de la DMS.

En façade arrière, la même question de sécurité se pose : les allèges de nombreuses baies ne répondent pas aux normes et sont dépourvues de garde-corps, d'autres sont pourvues de dispositifs qu'il n'est pas possible de surhausser (garde-corps en béton). Le cahier des charges envisage une série d'interventions qui seront proposées dans le futur plan de gestion comme des interventions facultatives et donc non obligatoires, à mettre en œuvre ou non selon le souhait de chaque propriétaire. Les solutions envisagées en fonction des différents cas de figure sont les suivantes :

- ajout d'un garde-corps amovible devant les parties ouvrantes des châssis de fenêtre (proposé pour l'ensemble des baies ne donnant pas sur un balcon, quelles que soient les façades concernées) ;
- ajout d'un garde-corps supplémentaire pour les balcons non susceptibles d'être fermés qui disposent d'une rambarde originelle en béton ;
- ajout d'une protection aux balcons susceptibles d'être fermés (voir ci-dessous), soit par l'ajout d'un garde-corps au-dessus de la rambarde originelle en béton si la fermeture n'est pas constituée d'un châssis de fenêtre, soit par l'ajout d'un garde-corps amovible devant les parties ouvrantes du châssis si le balcon est fermé par ce type d'élément ;
- pour les balcons fermés : remplacement du simple vitrage par du feuilleté ou feuilleté isolant, ouverture par l'intérieur, mécanisme de fermeture encastré (plutôt que posé).

• Menuiseries : Dès l'origine, les châssis de fenêtres et de porte en bois ont présenté une certaine diversité dans les matériaux, la composition (avec et sans petits croisillons), le type d'ouverture (ouvrant, tombant) et dans les vitrages utilisés.

Il y a également des variantes entre le bloc 1 et le bloc 2 :

- bloc 1 : châssis de la façade avant entièrement en chêne et volets en résineux, en façade arrière, châssis des ensembles de portes et fenêtre des cuisines donnant sur les balcons entièrement en chêne mais portes des toilettes et des remises donnant sur ces balcons en résineux ;

- bloc 2 : châssis des façades avant et arrière partiellement en chêne et en résineux, volets en résineux, en façade arrière, portes des toilettes et des remises donnant sur ces balcons entièrement en résineux ;

- bloc 3 : les portes de garages du bloc 3 sont également en résineux.

En ce qui concerne les vitrages, on constate ici encore, une diversité de typologie dès l'origine : verre simple clair étiré dans tous les locaux de séjour, chambres de bonnes et caves, fixé par du mastic vitrier. Cette diversité est très peu observable en façade étant donné la configuration et la dimension des baies. Les locaux sanitaires et les remises sont quant à eux équipés de verre perlé, martelé, ou étiré (armé) également fixé au mastic vitrier. La cage d'escalier est, pour sa part, équipée de vitrages sous plomb doublés d'un verre de protection clair côté extérieur, fixé par des parcloches en bois. Des variantes apparaissent toutefois dès l'origine, en raison de desideratas de certains propriétaires tels que des vitraux dans certains locaux d'habitation. Des volets ont, par ailleurs, équipé certaines menuiseries privatives. Il s'agit de volets roulants en bois résineux, parfois munis d'un système de projection faisant office de pare-soleil. Ces éléments ont toutefois évolué dans le temps et ont été par endroit modifiés. Les châssis présentent certaines pathologies qui relèvent moins de dégradations du bois que de problèmes de bon fonctionnement : fermeture/ouverture du châssis, étanchéité, dégradation du masticage, etc. Certains châssis et volets seront restaurés ou remplacés par des éléments refaits à l'identique des modèles d'origine mais cela concerne une petite partie d'entre eux (ceux pour lesquels les propriétaires ont d'ores et déjà fait la demande dans le cadre du présent permis). Le reste des restaurations/restitutions se fera au fil du temps, selon les prescriptions du plan de gestion.

Toutefois, le projet prévoit la remise en peinture globale extérieure de l'ensemble des châssis (qu'il s'agisse de châssis originels ou restitués et quel que soit leur matériau : PVC, alu, bois, etc.) suivant le résultat de l'étude stratigraphique (vernis, imitation chêne, peinture unie mastic et brun noir), et ce, afin de rendre au monument une cohérence visuelle globale dans le cadre de la présente campagne de restauration. Le type de peinture (et non pas la teinte) est laissé au choix de l'entrepreneur uniquement pour les menuiseries existantes non originelles. Le choix sera fonction du matériau en présence (bois, alu ou PVC). Pour le reste (menuiseries d'origine ou restitution), des peintures à l'huile ou des alkydes gras sont prescrits. L'ensemble des menuiseries fera, par ailleurs, l'objet d'un resserrage (joint entre menuiserie et gros œuvre).

Il est proposé d'apporter des améliorations facultatives aux châssis d'origine et de les appliquer d'office aux châssis restitués. Il s'agit des améliorations suivantes (cf. 7.A5) :

- Remplacement du vitrage simple originel (tout en respectant la texture) par un vitrage feuilleté (acoustique et sécuritaire), un vitrage feuilleté isolant (acoustique, sécuritaire et thermique) ou un double vitrage mince à haute performance thermique ;

- Ajout d'un joint d'étanchéité entre ouvrants et dormant ;
- Ajout d'un coupe-air sous les portes donnant sur les balcons.

Le cahier des charges permet également, pour les menuiseries métalliques (fermetures des balcons et portes d'entrées en métal), le remplacement des vitrages simples d'origine (étiré ou armé) par des vitrages feuilletés de 6 à 7 mm d'épaisseur (U : 5.5 à 5.8) ou des vitrage simple à performance (U : 3 à 3.5) de 6 à 7 mm d'épaisseur. Il est toujours prévu, pour ces vitrages performants, que la surface extérieure soit en verre étiré faiblement ondulé afin de respecter l'aspect des vitrages anciens. Enfin, concernant les portes de garage, les menuiseries d'origine ont pu être clairement identifiées. Le projet 2012 porte sur la restauration complète de 5 portes d'origine, la restauration simplifiée de l'une d'entre elles et sur la mise en peinture de 6 (?) portes en bois non originelles. Le plan de gestion prévoit aussi le remplacement des portes qui ont été modifiées par des portes à l'identique des modèles d'origine, avec système d'ouverture basculant comme à l'origine.

d. Principales interventions prévues au niveau des abords et du jardin

- Modification de la configuration des marches, murets et paliers devant l'entrée 3 : outre le fait qu'ils soient en mauvais état, ces aménagements ne sont pas d'origine car ils masquent une partie du socle en granito et des fenêtres de façade. A l'origine, il ne devait pas y avoir de marches vers le jardin, mais vers le trottoir. L'étude historique fait état d'un aménagement devant l'entrée 3 mais il n'a pu exister en raison de l'entrée cochère qui n'a pas pu être ajoutée par la suite. Le projet prévoit une nouvelle configuration compatible avec la façade originelle en granito et avec les fenêtres, s'harmonisant avec ces matériaux. La pente carrossable qui existe vers l'arrière est ainsi réduite à 7,5% (au lieu de 11,5%).

- Restitution et réaménagement du jardin, voirie, trottoir et parking :

Un re-profilage des niveaux existants des jardins et du chemin d'accès est prévu.

Bloc 1 : Le projet prévoit le rétablissement du jardin et des clôtures du bloc 1 conformément à la situation originelle. Le mur de clôture et pilastres à front du trottoir sera démoli afin de restituer la situation originelle. Il est prévu que toutes les plantations soient enlevées dans le même objectif.

Bloc 2 : Le projet prévoit un aménagement de jardin en face du bloc 2 (dont l'aménagement originel n'est pas connu) respectant deux axes principaux de composition et de passage :

- prolongation de l'axe de composition du jardin du bloc 1 jusqu'au parking situé à l'arrière, avec vue sur le bloc 3 (garages). Cet espace en dur devant le bloc 3 servirait de parking (comme aujourd'hui) et d'espace de communauté.

- Un passage latéral en face des entrées 2 et 3 vers le jardin.

La composition de ce jardin serait articulée sur le rythme des entrées de la façade, à l'aide notamment des lampadaires originaux à remettre en fonction. La partie centrale du jardin, entre les accès 1 et 2, accueillerait une aire de jeux pour enfants. Cette zone serait recouverte de granulats de caoutchouc avec liant de résine polyuréthane de deux teintes différentes, s'harmonisant avec la couleur des chemins et des gazons. Cette zone serait clôturée à l'aide de treillis à mailles 50 cm x 50 cm, de 120 cm de haut, et comporterait des portillons d'accès.

Bloc 3 : Il n'est pas prévu de réaménager la terrasse qui existait jadis sur les boxes de garage du bloc 3. L'asphalte recouvrant le chemin privatif et le parking arrière sera enlevé et une nouvelle couche d'asphalte sera reposée. Le trottoir le long de l'immeuble est réaménagé en platine de grès naturels (15 cm x 15 cm) de couleur gris-brun, conformément à ce qui est visible sur les anciennes photos. Les bordures en pierre bleue sont redressées et mises à niveau.

4. ANALYSE DE LA CRMS

a. Interventions sur l'enveloppe des bâtiments

La CRMS encourage vivement ce projet qui vise la bonne conservation de l'immeuble et qui repose sur des études préalables solides. Elle souscrit à l'ensemble des interventions proposées pour la restauration des parties communes de l'immeuble classé. Ces interventions sont motivées, localisées et quantifiées ; les mises en œuvres sont précisément documentées et décrites dans le cahier des charges.

La CRMS émet cependant les observations ou remarques suivantes :

- Les enduits : la présence du poste 2.51.92 « enduit lisse sur isolation thermique – extérieur » du cahier des charges ne semble pas justifié (aucune surface ne semble concernée par ce type de travaux). *Cette intervention ne sera pas mise en œuvre dans le cadre du présent permis.*

- La fermeture des balcons : la CRMS s'interroge sur le poste 6.A4 du cahier des charges qui prévoit la possibilité de fermer les balcons des façades arrière et latérales par un châssis métallique inspiré de celui des balcons fermés dès l'origine. La demande de PU porte, en réalité, sur une seule nouvelle demande et sur le remplacement de 8 fermetures existantes. Cependant, la possibilité de fermer les balcons n'est pas vraiment motivée et, en tout état de cause, la plus grande partie des balcons demeure ouverte. Le dossier ne précise pas non plus si les fermetures existantes ont été autorisées par permis. *En l'absence de précisions à ce sujet, la CRMS ne souhaite pas « régulariser » d'office ces dispositifs et engager une situation à laquelle il est nécessaire de réfléchir à l'échelle du bâtiment, en fonction de critères (esthétiques, visuels, ...) et pas seulement à celle d'une demande ponctuelle*

- Les garde-corps :

- La CRMS approuve le principe de modifier systématiquement la hauteur des garde-corps de la façade avant afin

d'en préserver la cohérence. Cette mise aux normes n'est pas obligatoire, puisqu'il ne s'agit pas d'une nouvelle construction et que l'immeuble est une propriété privée, mais elle pourrait modifier de manière peu heureuse l'aspect de la façade arrière, laquelle, vu la hauteur de l'immeuble et sa position perpendiculaire à la rue, est visible de loin. Il apparaît toutefois, au vu des dessins de détails, que ces modifications seront très discrètes (il s'agit de simples barres métalliques). Au vu de l'aspect et des matériaux de la façade arrière (beaucoup moins uniforme que la façade avant enduite), ces variations seront finalement peu visibles.

- L'ajout de garde-corps devant les baies qui en sont dépourvues n'a encore été demandé par aucun propriétaire. Toutefois, il ne sera pas possible de s'opposer à ce type de demandes et le principe d'uniformiser les solutions via un futur plan de gestion est nécessaire. La question sera plutôt de décider (en fonction de l'impact visuel) pour certaines façades, s'il est envisageable dans le futur plan de gestion de laisser cette option à l'appréciation du propriétaire ou s'il faut éventuellement, en fonction de certains critères, envisager une solution plus globale.

- Concernant les mâts porte-drapeaux de la façade NNO qui ont disparu et qu'il est question de restituer, on lit au poste 6.A4 que ceux-ci ne seront plus en acier mais en aluminium. Au poste 6.60 du cahier de charges consacré à cette intervention, ce changement de matériau n'est toutefois pas mentionné. *Ce point sera clarifié.*

- Une étude du comportement thermique du bâtiment a été effectuée en vue d'en améliorer les performances. Il semble que les vérifications nécessaires aient été faites à cette occasion quant à la compatibilité du double vitrage mince proposé dans le cahier des charges pour les menuiseries en bois des façades avec le coefficient de résistance des murs. *Toutefois, les informations confirmant cet aspect devront être fournies et soumises à l'approbation préalable de la DMS.*

- Concernant le traitement des vitrages, la CRMS constate des divergences entre ce qui est annoncé au poste 7.A5 et aux postes 7. C3, C4, C5 : le poste 7.A5 prévoit du vitrage feuilleté, feuilleté isolant (U +/- 3) ou du double vitrage max 8 mm (U<1.5) tandis que les postes 7.C3 et suivants proposent du vitrage feuilleté 6 à 7 mm (U=5.5 à 5.8), un vitrage simple performant 6 à 7 mm (U=3 à 3.5) ou du double vitrage mince 11 mm (U=1.8 à 2). Renseignements pris, il apparaît que ce sont les informations figurant au point 7.A5 qui sont les seules à prendre en considération. *Cette contradiction sera éliminée dans le cahier spécial des charges.*

A noter que l'intitulé du point 6.C du cahier des charges est erroné : il s'agit du poste « Vitrierie pour menuiseries extérieures en métal » (et non en bois).

b. Jardins et abords

Questions et remarques générales :

- Les propositions relatives aux plantations (pp. 274-277) devraient être revues et complétées, notamment en tenant compte des recommandations suivantes :

- les peupliers d'Italie d'origine seraient replantés à l'identique ou remplacés par du peuplier tremble fastigié. Or, les peupliers ont un système racinaire traçant et puissant, exigeant de l'espace. Par ailleurs, ils atteignent rapidement une très grande hauteur. Leur plantation en limites du jardin risque d'être source de désordres aux maçonneries, revêtements et fondations présentes dans l'environnement proche. Mais il existe de nombreux cultivars à port fastigié et la restauration de ce jardin est l'occasion de choisir une essence moins problématique comme du chêne (par exemple Quercus robur 'Fastigiata', Quercus petraea 'Eastcolumn'). Cet aspect du projet sera revu.

- Le cahier spécial des charges prévoit deux types de haies en fonction de leur hauteur et du fait qu'elles sont ou non doublées. L'essence n'est pas spécifiée, mais il est recommandé de replanter une haie de troène comme à l'origine et en raison de son rôle structurant (c'est une des essences des articles 29 et 30 : « Ligustrum »). Deux plants de troène originels sont d'ailleurs encore présents de part et d'autre de l'escalier menant du bloc 1 au bloc 2 et la CRMS souhaite leur conservation, dans la mesure du possible. Il était d'usage, pour les doubles haies, de planter des essences de types et de couleurs différentes, taillées à des hauteurs différentes. Ces particularités devront être précisées. Enfin, il est conseillé de prévoir un chemin tout le long des doubles haies pour permettre leur entretien aisé.

- Le profil existant des jardins et du chemin d'accès est modifié. Les conséquences de cette modification sur les limites de la parcelle (configuration des murs mitoyens, soutènements, ...), sur les accès (entrée III) et sur la relation chemin d'accès/jardin sont-ils parfaitement maîtrisés ?

En corollaire de ceci, des modifications sont prévues concernant le niveau de départ, la largeur et la longueur de certains escaliers. C'est particulièrement le cas du nouvel escalier d'accès à l'entrée n° III. La CRMS accepte le principe de recomposer cet accès car l'escalier existant obstrue certaines baies de fenêtres de l'immeuble de manière maladroite. Mais, à cet endroit, la modification du niveau du chemin qui est proposée (70 cm) accuse la dénivellation, donne une autre importance à l'escalier (et exclu tout accès de plain-pied à l'immeuble). Cette dénivellation empêche aussi l'aménagement de marches dans l'axe de l'entrée (comme dans la situation existante) en raison de leur encombrement. Elle empêche donc aussi la sortie directe de l'immeuble vers le jardin. Enfin, elle exige l'installation de garde-corps au sommet de l'escalier qui compliquent l'écriture de l'ensemble. L'étude mériterait d'être poursuivie sur ce point et vérifiée par des coupes en travers.

- Le mur mitoyen de gauche sera fort visible : est-il bien appareillé et d'une belle configuration ? ou bien serait-il préférable de prévoir des haies plus élevées de ce côté ?

- De nombreuses vasques sont prévues dans les jardins ainsi que des socles pour accueillir des plantations et des sculptures. Ces dispositifs semblent excessifs (ceux situés en bordure de l'espace public risquent d'être vandalisés) et méritent d'être précisés.

- Les modèles de bancs et de jardinières devraient être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Les réponses à ces questions seront à soumettre à l'approbation préalable de la DMS, de même que celles qui concernent les remarques particulières.

Questions et remarques particulières :

1^{er} jardin

Le rétablissement du jardin et des clôtures du bloc 1 conformément à la situation originelle est prévue. Celle-ci est visible sur des photographies d'archives, notamment une photo prise depuis l'intérieur des jardins vers la rue. La CRMS demande que cette situation de référence soit précisément respectée (une barre transversale et 3 appuis intermédiaires).

2^e jardin

- Ne serait-il pas judicieux d'accuser davantage (par une limite physique ou plantée ?) une répartition en 3 chambres de verdure correspondant aux 3 parties de la composition de l'immeuble principal ? Ceci augmenterait la profondeur de champ que la composition du jardin met en valeur.

- Il est prévu d'implanter une plaine de jeux pour enfants au milieu de la composition. L'aménagement d'un jardin pour enfants sur le toit des garages (comme à l'origine) n'est peut-être pas d'un usage aisé et nécessiterait des mesures de sécurité. Néanmoins, l'aménagement d'une aire de jeu au milieu du site - avec engins divers et revêtements de sol synthétiques colorés - est très peu adapté au statut de ce jardin urbain de façade, très structuré. De même, la clôture prévue (1,20 m de haut) en treillis plastifié lourd, piliers en acier galvanisé et portillon serait regrettable. *La CRMS demande de revoir cet aspect du projet et de soumettre une proposition plus cohérente à l'approbation préalable de la DMS.*

- La question a été évoquée par la CRMS d'isoler le jardin du parking situé à l'arrière de la parcelle et de supprimer l'escalier ainsi que l'ouverture visuelle prévue dans le projet en bout de perspective (bloc 3). A noter que cette question est également liée au re-profilage des niveaux (voir remarques générales).

Actuellement, le bloc 3 n'est pas visible depuis le jardin car il est masqué par une haie mélangée qui permet aussi de cacher le stationnement de quelques véhicules. Le projet ne propose pas de supprimer ces emplacements de parking qui existent de longue date et que la configuration des lieux permet — ce que la CRMS peut admettre. La haie prévue dans le projet (1,35 m) a une hauteur suffisante pour les soustraire à la vue depuis le jardin et il n'est sans doute pas sans intérêt d'organiser une vue profonde à travers l'enfilade des 3 jardins qui s'étagent vers un quatrième espace (en supprimant les emplacements de voitures situés au droit de l'ouverture et de l'escalier afin de dégager la vue). Dans le cas — très souhaitable — où l'aménagement des toitures du bloc 3 (terrasse, jardin) serait envisagé (futur plan de gestion), une telle articulation constituerait une bonne connexion de cet aménagement sur le jardin.

Mais la question du re-profilage complet des niveaux, de la succession des jardins et du chemin d'accès reste posée. Dans le cas où cette partie du projet serait revue, l'étagement des jardins et l'aboutissement de l'axe se poseraient probablement en d'autres termes. *Par conséquent, la CRMS demande de poursuivre l'étude à ce sujet et de la documenter par des coupes en travers. Elle s'offre pour accompagner l'auteur de projet dans cette réflexion qui mérite d'être poussée plus loin.*

L'implantation de quelques bancs au soleil, le long de la haie de séparation avec le parking pourrait également être envisagée.

Pour conclure, la CRMS se réjouit de la qualité de ce dossier et engage l'auteur de projet à répondre aux quelques questions qui demeurent posées, en particulier sur l'aménagement des abords. Elle lui propose s'il le souhaite d'accompagner ses réflexions sur le jardin et se réjouit de prendre connaissance, dans les mois qui viennent, du futur plan de gestion patrimoniale en cours d'élaboration afin d'assurer la pérennité des Pavillons français sur le long terme.

Annexe à l'avis conforme de la CRMS du 9 décembre 2015 relatif à l'immeuble Les Pavillons français

Historique du bien

Le complexe à appartements du 282 rue du Noyer, également dénommé « Les Pavillons français » fut construit entre 1931 et 1935 selon des plans de Marcel Peeters de 1931, sur une longue parcelle perpendiculaire à la rue tandis que la façade latérale est alignée sur la rue.

Il s'agit d'une construction à gradins comprenant un bloc central flanqué de deux ailes plus basses. La première aile, dénommée bloc 1 et située côté rue du Noyer, fut construite en 1931 tandis que les deux suivantes constituant le bloc 2 furent seulement construites 3 ans plus tard, en 1934 et présentent de ce fait des variantes au niveau de certains aménagements intérieurs, davantage influencés par le style moderniste. Les garages situés en font de parcelle et formant le bloc 3 furent réalisés en 1935. Devant l'immeuble se trouve un jardin et le chemin d'accès vers les garages.

L'immeuble comporte 16 travées, soit 6 dans le premier bloc côté rue, idem pour celui du milieu et 4 dans le dernier. La façade longeant la rue du Noyer compte 7 travées. La hauteur la plus élevée de l'immeuble est de 16 niveaux hors sol, les parties plus basses ayant 13 niveaux hors sol, soit un gabarit nettement plus élevé que les

maisons de maître et petits immeubles à appartements qui l'entourent. Sa hauteur et sa situation font des Pavillons français un point de repère dans le quartier.

Le bâtiment se compose d'une ossature en béton avec façades en briques. La façade avant et la façade latérale sont recouvertes de crépi, alors que les briques sont apparentes sur les façades arrière. Les deux niveaux inférieurs forment le socle du bâtiment et sont recouverts de granito couleur anthracite. Des oriels courent tout le long de la façade à partir du troisième niveau. Aux 3^e et 10^e niveaux, les oriels sont liés par des balcons. Au treizième niveau des ailes latérales se trouvent également des balcons qui courent sur toute leur largeur. A l'étage supérieur du bloc du milieu se trouve un balcon similaire. Les travées sont séparées par une sorte de lésène, ce qui accentue l'expression verticale. La façade est décorée par un motif de dentelle à la base des oriels, sur les encadrements des portes d'accès et sous les surplombs. Les seuils de fenêtres sont en imitation pierre blanche.

Une partie des menuiseries est en bois, le reste ayant été remplacé par du PVC et de l'aluminium, de dimensions identiques mais présentant des profils beaucoup plus larges. La typologie des châssis est uniforme, à l'exception des fenêtres cintrées du dernier étage du bloc central.

Au rez-de-chaussée se trouvent les entrées, les halls d'entrée avec les boîtes aux lettres, le bureau du concierge et divers espaces actuellement exploités pour les vélos, une salle d'attente et un espace initialement destiné à un restaurant. L'entresol, réservé initialement au personnel domestique, comprenait de petites chambres (chambres de bonnes) et salles de bains. Les étages supérieurs comprenaient des appartements de tailles différentes, avec un nombre variable de chambres à coucher. Les halls d'entrée possèdent un sol couvert de petits carrelages en mosaïques claires, des plinthes en travertin et un lambrissage en bois clair, abritant les boîtes aux lettres. Le hall d'entrée du bloc 1 est richement décoré de peintures murales et de vitraux, contrairement aux autres halls, plus sobres et aux plafonds plus bas. Dans le bloc 1 se trouve encore l'ascenseur d'origine, exécuté en bois, tout comme les châssis intérieurs, et entouré d'une grille en acier. Les escaliers autour de l'ascenseur sont en bois et les paliers des étages du bloc 1 sont recouverts de parquet. Bien que les parties communes des deux blocs suivent un schéma de conception et une décoration similaires, les matériaux utilisés et la qualité de la finition ne sont clairement pas les mêmes d'un bloc à l'autre. Ainsi, les escaliers et les paliers dans le bloc 2 ne sont pas en bois, mais en granito. Les balustrades des escaliers y sont en béton et les rampes en pierre naturelle noire. Les ascenseurs dans ce bloc ont été complètement modernisés. Les cages d'escalier sont éclairées par des vitraux. Les détails sont très soignés dans tout le bâtiment. La finition (grilles de radiateurs, lampes, poignées de portes, moulures décoratives aux plafonds) est très homogène et d'origine dans presque tout l'immeuble.

Les abords des bâtiments peuvent être subdivisés en 3 parties : la cour, les garages ainsi que le jardin incluant une voirie privative. La cour, situé le long de la façade arrière, n'est pas classée. Le jardin est situé le long de la façade avant, séparé de l'immeuble par une voirie privative asphaltée et un trottoir menant aux garages. Il est constitué de pelouses en terrasses, bordées de murets que ponctuent des luminaires en colonnette de fonte portant un globe de verre. Il comporte deux parties : la partie avant, face au bloc 1 et à front de la rue du Noyer, et la partie arrière, face au bloc 2, dont le fond masque les garages conçus en 1935, implantés en fond de parcelle (bloc 3).

Un plan de l'architecte Peeters daté de 1931 représente la partie du jardin situé à l'avant et aurait été réalisé dans les grandes lignes comme en témoignent des photos d'archives. Il s'agit d'un jardin régulier, constitué d'un espace rectangulaire disposant de deux accès depuis la voirie privative ponctués de luminaires. La partie centrale de cet espace est revêtue de graviers, et des peupliers d'Italie marquent les limites de ce premier jardin. Une marche flanquée de deux vasques fleuries mène sur une petite terrasse précédant un large escalier aboutissant à la seconde partie du jardin. Le plan représente plusieurs parterres de fleurs, ainsi qu'une double haie de troène en délimitant les contours. Une balustrade était prévue pour séparer les deux parties du jardin. Le jardin fut rénové en 1971, avec reconstruction du muret à front de rue, en moellons de pierre bleue. Celui-ci était prévu en granito selon les plans du projet, comme le socle du bâtiment, avec une balustrade en fer forgé et non 2, comme c'est le cas actuellement.

Il n'y a pas de plans d'origine ou de photos anciennes du jardin arrière. Des luminaires ponctuent les accès au jardin face aux entrées des blocs 1 et 2. L'accès à l'entrée 3 et le trottoir ne sont pas d'origine.

Les garages sont situés en fond de parcelle. La cour faisant face aux boxes sert d'aire de manœuvre et de parking. A l'origine, le toit des garages servait d'aire de jeux pour enfants. Il est pourvu d'une balustrade et d'un escalier d'accès mais il est désormais inaccessible aux enfants suite à sa rénovation.

- B. Avis rendus dans le cadre de l'élaboration de plans de gestion patrimoniale selon les dispositions des articles 242 § 3ou 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. / Beschermingsvoorstellen 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).

- 10. BRUXELLES (3.111)**
(avant 1932 /
zp des Bains de Bruxelles***)

**Place du Jeu de Balle.
Demande de classement comme site de l'ensemble de la place du Jeu de Balle émanant de l'asbl *Pétitions Patrimoine*.
Courrier de B.D.U. – D.M.S. du 18/11, reçue le 18/11/15.**

L'Assemblée émet un *avis favorable* sur le principe du classement comme site de l'ensemble de la place du Jeu de Balle et des bâtiments qui la bordent.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris acte de cette demande le 19 juin 2015.

Cette demande de classement émane de l'ASBL *Pétitions Patrimoine* et porte sur l'ensemble de l'espace public de la place qui fut aménagée en 1863 (à l'emplacement de l'ancienne usine de locomotives et de machineries de la « Société du Renard ») et où se déroule depuis 1873 le marché aux puces appelé «le Vieux Marché» dont l'intérêt folklorique est mis en avant dans la demande. Celle-ci porte également sur l'intérêt historique, archéologique, esthétique, technique, artistique et folklorique de la place publique et de plusieurs édifices qui la bordent (intérieurs et/ou extérieurs), qui définissent son identité et qui sont significatifs de son histoire, de son esthétique et de son aménagement d'origine. Il s'agit de l'église de l'Immaculée Conception, de l'ancienne demeure du sacristain au n°23, de l'ensemble des maisons néoclassiques aux n°s 24 à 31 ; de l'ancienne Caserne des Pompiers au n°s 50 à 70 et de l'ancien abri anti-aérien se trouvant sous le sol de la place.

Actuellement, ces biens figurent à l'inventaire du patrimoine architectural du pentagone. Le périmètre concerné est lui-même partiellement compris dans la zone de protection des bains de Bruxelles, sis rue du Chevreuil 28. La place du Jeu de Balle se trouve en espace structurant.

La demande de classement est motivée de la manière suivante :

1. La place du Jeu de Balle

L'intérêt historique de la place du Jeu de Balle, créée au XIX^e siècle, s'appuie sur le fait qu'elle reflète une évolution urbanistique majeure liée à l'assainissement du quartier face au phénomène de surpopulation urbaine dû à l'afflux de population dans la ville suite à la révolution industrielle. Son intérêt technique se situe au niveau de son pavage en pavés de porphyre oblong, provenant du quai du Bois à Brûler, recyclés et posés suivant la technique traditionnelle en 1913. Son intérêt esthétique et artistique est lié à son aménagement sobre et de qualité, et son intérêt folklorique (et culturel) à la présence du célèbre Vieux Marché qui en fait le centre de la vie commerciale et culturelle du quartier populaire des Marolles, le lieu de subsistance du dialecte bruxellois mais aussi des petits métiers liés au Vieux Marché. Il faut encore insister sur le potentiel archéologique du sous-sol de la place.

2. L'église paroissiale de l'Immaculée Conception

De style éclectique d'inspiration néo-romane, cette église est édifiée entre 1852 et 1870. La demande est motivée par son intérêt historique, comme équipement représentatif de l'évolution historique du quartier au XIX^e siècle, et par son intérêt esthétique et artistique reflété dans le soin apporté à son exécution, notamment les stèles commémoratives sur sa façade, son portique d'entrée, ainsi que l'autel et le pavage au sol intérieur. L'orgue de l'église (« modern style », 1917) est dû au facteur Emile Kerkhoff et présente un intérêt technique (notes spécifiques dues à la transmission pneumatique tubulaire selon le brevet Kerkhoff).

3. Les huit maisons de style néoclassique sises aux n°s 24 à 31

Situé entre l'église et la rue de l'Economie, cet ensemble de huit maisons néoclassiques date de 1866. Leur intérêt historique, esthétique et artistique est justifié car elles font partie du bâti originel de la place et témoignent de l'évolution du quartier. La demande vise au minimum les façades, toitures et structures internes, qui sont d'origine.

4. L'ancienne demeure du sacristain sise au n° 23

Cette maison néoclassique (1862) figure également dans la demande pour son intérêt historique, esthétique et artistique.

5. L'ancienne caserne des pompiers aux n°s 50-79

De style éclectique et construite entre 1861 et 1863 par l'architecte Joseph Poelaert, cette ancienne caserne figure dans la demande pour son intérêt historique, esthétique et artistique, technique. Bien que transformée et réaffectée aujourd'hui en logements et commerces, elle présente une architecture soignée et d'une exécution de grande qualité. Ses éléments décoratifs ont une valeur artistique (portique surmonté de sculptures). La valeur technique de la construction se situe au niveau de la structure interne, des colonnes en fonte supportant des plafonds à voussettes créent de grandes hauteurs sous plafonds (aujourd'hui partiellement complétées de niveaux à mi-hauteur lors de la rénovation en appartements) ainsi que de larges escaliers en pierre bleue.

6. Un ancien abri anti-aérien

Demeuré intact dans le sous-sol de la place, il est aménagé en 1942 sous l'ordre de l'occupant allemand. Son intérêt est historique comme un rare témoin du patrimoine défensif bruxellois liée à la Seconde Guerre mondiale, et technique lié à la remarquable technique de construction du plafond en briques posées selon la technique des arcs de cloître afin de pallier aux pénuries de métaux et de béton pendant l'occupation. Son intérêt archéologique est lié à son statut de trace résultant d'activités humaines passées et dotée d'une valeur testimoniale intrinsèque, à la lumière de l'évolution récente de l'archéologie contemporaine. Par ailleurs, le sous-sol de la place contient probablement des vestiges de l'ancienne usine de locomotives du Renard, qui pourrait éclairer le passé industriel du lieu.

La CRMS reconnaît un intérêt indéniable à la place du Jeu de Balle et des bâtiments qui la bordent, pour les raisons motivées ci-dessus. *Par conséquent, elle émet un avis favorable sur la proposition émanant de l'asbl Pétitions Patrimoine et demande à la DMS de proposer au Gouvernement d'ouvrir l'enquête préalable au classement de manière à documenter plus précisément les lieux –en particulier la forme urbaine déterminée par cette place et ses parois– pour préciser l'étendue exacte du classement éventuel.*

- 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 BWRO).

Nihil.

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.

11. BRUXELLES (2.2524)^o

(zone de protection des biens
place du Vieux Marché
aux Grains, 50-52)***

Rue des Chartreux, 64.

Modification de commerce en appartement, transformation de la sis façade du rez-de-chaussée, division d'un logement unifamiliale en 3 appartements, couverture de la cour.

Demande de la Commission de concertation reçue le 25/11/15.

L'Assemblée émet un avis défavorable.

Le projet concerne une maison traditionnelle sous pignon à gradins, remontant au XVIIe siècle. Elle est reprise dans l'inventaire du patrimoine immobilier du Pentagone et située dans la zone de protection des biens classés de la place du Vieux Marché aux Grains, 50-52.

La demande vise la régularisation de différents travaux réalisés sans autorisation : la modification de la destination du commerce du rez-de-chaussée en un appartement une chambre avec couverture complète de la cour arrière, la transformation de la façade au niveau du rez-de-chaussée et la division du logement unifamilial des étages en trois appartements une chambre à raison d'un appartement par niveau.

La CRMS se prononce défavorablement sur le projet qui dénaturerait l'architecture de la maison. Le projet propose, en outre, une trop grande densité de logements non qualitatifs (chambre sans fenêtre au rez-de-chaussée et peu d'éclairage sous combles), qui dérogent sur plusieurs points au RRU.

Le dessin du rez-de-chaussée de la façade est inacceptable : sa composition est inadéquate et les matériaux mis en œuvre sont de qualité médiocre.

La CRMS déplore également la disparition des profils des châssis anciens ainsi que la mise en peinture dans une teinte orangée de la façade. Enfin, la construction complète de la cour, empiétant sur la parcelle à l'arrière ne peut pas être autorisée.

Pour conclure, la CRMS ne souscrit pas à la régularisation des travaux réalisés sans permis. Elle demande de restaurer la façade dans les règles de l'art et de recomposer le rez-de-chaussée de manière qualitative, tout en respectant la typologie de la façade ainsi que l'alignement. En outre, le programme devrait être revu à la baisse afin d'assurer de meilleures conditions d'habitabilité.

12 FOREST (2.133)°

(zp de l'immeuble sis av. Molière, 177 /
angle Brugmann 176 / avant 1932)

Avenue Molière, 124 (arch. A. NYST).

Rénovation et extension.

Demande de la Commune du 17/11, reçue le 18/11/15.

Le projet concerne une maison mitoyenne unifamiliale (rez+4) due à l'architecte Alfred Nyst (1925) d'inspiration Art-déco. Elle est située dans la zone de protection de l'immeuble d'angle sis avenue Molière 124 et avenue Brugmann 176. La demande vise à la rénovation, la transformation et l'extension du bien.

Description du projet

Le projet porte sur plusieurs aspects liés à la configuration de la maison.

-La maison présente quatre pièces en enfilade sur 20m de profondeur, du -1 au +3. Les pièces centrales étant enclavées, des puits de lumière ou d'air permettaient de leur apporter de la lumière à travers des dispositifs très qualitatifs. Le projet prévoit d'évider une partie de la troisième pièce du +1 au +3 afin d'apporter de la lumière au niveau de vie (+1) et d'éclairer le noyau de distribution verticale.

-L'installation d'un ascenseur à la place de l'office et monte-plats, desservant tous les niveaux à côté de la cage d'escalier dans la troisième pièce en enfilade.

-L'obturation du passage cocher, menant aux deux emplacements de parking situés dans le bâtiment en fond de parcelle. Cette disposition, très caractéristique de la typologie des hôtels de maître, présente, selon la note explicative, deux inconvénients majeurs : celui de traverser le jardin avec les véhicules et pour se rendre au logement de fonction prévu à l'étage du bâtiment arrière. Il est donc prévu de fermer le passage cocher à hauteur de la troisième pièce en enfilade pour y créer un garage fermé et d'aménager un second emplacement dans le volume du hall restant. Cela permettrait de créer une pièce de séjour au niveau du jardin pour le logement de fonction situé dans le bâtiment arrière et de créer un « salon d'été » en communication directe avec le jardin en façade arrière du bâtiment principal.

-Le dégagement du jardin du passage des véhicules permet une certaine valorisation du jardin et de l'intérieur de l'îlot : une terrasse attenante à chacun des bâtiments est aménagée ainsi qu'une zone de jardin de pleine terre entre celles-ci.

-Pour accéder au premier étage depuis le rez-de-chaussée, les deux escaliers existants sont maintenus, celui d'apparat aboutissant dans la deuxième pièce en enfilade et l'escalier desservant tous les niveaux. Les baies entre pièces sont élargies pour exacerber la vocation de réception et d'espace de vie à l'étage. Une terrasse est créée en façade arrière sur l'annexe existante, qui est abaissée et élargie. La terrasse se développe sur la toute la largeur de la façade, ce qui nécessite la rehausse du muret mitoyen de 145cm sur la largeur de la terrasse.

-De manière générale, les éléments les plus caractéristiques de la maison semblent conservés, notamment (« et de manière non exhaustive »), les mosaïques en façade avant, l'escalier d'apparat menant au premier étage, les luminaires et boiseries réalisés sur mesure.

-La terrasse existante au quatrième étage est réaménagée.

-Les terrasses en façade arrière étant orientées au nord, le projet prévoit une terrasse complémentaire en toiture afin de bénéficier de l'ensoleillement. Des retraits sont réalisés en façade avant et par rapport au mitoyen de droite de sorte que la terrasse ne semble pas visible depuis la rue et ne donne pas de vues droites ni obliques vers le voisin du n°126. L'escalier principal et l'ascenseur se prolongent jusqu'à ce niveau.

-Les châssis en acier (aujourd'hui peints en blanc) seraient remplacés par de l'aluminium thermolaqués noirs avec des profils assez fins dans l'objectif de garder le caractère de la maison tout en améliorant les performances énergétiques. Les mosaïques existantes et le cimentage couleur pierre de France seront rénovés. La façade arrière dont les baies sont modifiées est isolée et recouverte d'un enduit blanc.

Avis de la CRMS

La CRMS estime qu'il s'agit d'un bien que son style Art-déco élégant et sa typologie si particulière pour Bruxelles, se distingue des hôtels de maître habituels et mériterait une protection.

Une partie des interventions projetées respectent les caractéristiques principales de la maison. La CRMS pourrait ainsi approuver l'extension en toiture et l'aménagement d'une terrasse sur le toit côté rue pour autant que ceux-ci ne soient pas visibles à partir de l'espace public. De la même manière, elle pourrait souscrire au placement de l'ascenseur ainsi qu'aux transformations des étages. Elle émet cependant des remarques sur plusieurs interventions prévues qui risquent de dénaturer ce bien d'exception. Il s'agit en particulier de la transformation du passage cocher en emplacements de parking. Cette intervention est dommageable car il s'agit à la fois d'une perte des caractéristiques typologiques et spatiales de ce passage mais également de l'apport de nuisances au sein même de la maison : la résistance au feu qui sera exigée pour isoler le parking des locaux de vie anéantira les caractéristiques architecturales et décors du passage cocher. La CRMS émet également de fortes réticences à propos du remplacement des châssis en façade avant. Les châssis actuels (en acier) semblent en parfait état. Vus de la façade à rue, certains châssis semblent doubles, ce qui permettrait assez aisément, et au minimum, la conservation des châssis extérieurs. Les nouveaux châssis projetés seraient en aluminium, matériau qui, malgré les progrès accomplis, ne parvient toujours pas à égaler l'élégance des anciens châssis en acier (profil et finesse). Pour ce qui est de la couleur, la CRMS suggère une petite étude stratigraphique afin de documenter la couleur originelle avec précision. La CRMS insiste également sur la nécessité absolue de maintenir toutes les mosaïques

en façade avant. En effet, le plan B10 montre que les mosaïques du trumeau central des premier et second étages disparaissent, ce qui constituerait une perte irrémédiable de l'une des principales caractéristiques décoratives du bien.

Le projet présentant des qualités mais également des interventions irréversibles sur un bien exceptionnel, la CRMS souhaiterait visiter le bien afin d'évaluer plus précisément l'impact des interventions projetées. Elle se tient à disposition du demandeur pour expliciter son avis et éventuellement suggérer des améliorations au projet sur le plan patrimonial. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des suggestions complémentaires.

13. BERCHEM-STE-AGATHE (2.42) Rue du Zénith, 48.

(zp du Kattbroeck***)

Isolation extérieure, remplacement des châssis et rénovation de l'entrée.

Demande de la Commune du 19/11, reçue le 30/11/15.

L'Assemblée émet *un avis défavorable*.

La demande porte sur une maison bel étage des années 1950 située en recul par rapport à la voirie publique. Elle est située dans la zone de protection du site classé du Kattenbroeck et forme un ensemble avec les n°46 et 50 situés de part et d'autre et visiblement édifiés par le même architecte. Le quartier dans lequel la maison s'inscrit se caractérise, par ailleurs, par une prédominance de ce type de maisons avec des façades en briques. La façade du n°48 possède comme ces deux voisines un parement de brique animé par un léger ressaut au niveau du 1^{er} étage reposant sur un lit de briques posées verticalement. Le n°48 a conservé sa porte d'origine, tout comme le n°46. La porte du n° 50 a été remplacée. Les châssis des trois maisons ont été remplacés par des châssis en PVC blanc. Les portes de garage d'origine des 3 maisons ont été remplacées par des portes sectionnelles en PVC blanc. Les corniches des 3 immeubles ont été recouvertes d'un revêtement en lattes de PVC.

Malgré ces transformations inadéquates, les 3 maisons continuent à être perçues comme un ensemble dans lequel l'architecte a introduit quelques variations dans le traitement du parement qui personnalisent chacune des habitations. Si les maisons ne présentent pas un intérêt intrinsèque sur le plan patrimonial, leur style est néanmoins typique de l'époque, notamment en ce qui concerne l'usage des matériaux : parements de briques, fenêtres horizontales avec prédominance des divisions tripartites, portes d'entrées ajourées protégées par des ferronneries, etc.

Les murs de façades, sont du type « murs creux » (voir plan n°1 de la situation existante). comme c'est souvent le cas dans ce type de maisons à partir des années 50. La coulisse est visible dans la coupe de l'allège des fenêtres du 1^{er} étage, mais n'est-elle pas présente partout.

Le projet prévoit la rénovation complète de la façade avant de la maison au n°48, située au centre de l'ensemble, y compris la zone de recul. Les principales interventions prévues sont :

- le remplacement des châssis existants en PVC blanc par des nouveaux châssis en PVC (teinte gris moyen) à triple vitrage ;
- l'isolation par extérieur de la façade avant au moyen de plaques de polystyrène expansé graffité de 10 cm, recouvert d'un enduit de teinte gris clair. Une isolation éventuelle de la façade arrière n'est pas mentionnée dans le dossier;
- la remise en peinture dans une teinte gris moyen de la corniche existante ;
- la rénovation de la zone de recul : enduisage des murets, pose d'un nouveau dallage en pierre bleue dans l'allée de l'entrée, placement d'un nouvel escalier en pierre bleue et d'une nouvelle balustrade en acier galvanisé.

Avis de la CRMS

Pour plusieurs raisons, la CRMS se prononce défavorablement sur la demande.

Le projet entraînerait, en effet, la perte de l'unité des 3 façades. L'isolation et l'enduisage du parement impliquerait la perte du parement originel en brique et démarquerait aussi la façade du milieu du reste de l'ensemble. La modification des divisions de fenêtre et le remplacement de la porte d'entrée nuirait également à la cohérence de l'ensemble. Le remplacement de la porte d'entrée existante (probablement d'origine) par une porte standard en PVC sans rapport avec le modèle d'origine serait peu qualitatif et effacerait l'une des dernières éléments originels de la façade. Le remplacement des châssis avec modification des divisions (deux parties de vitrage au lieu de trois) renforcerait la rupture visuelle avec les façades voisines. L'utilisation du PVC est, par ailleurs, fortement déconseillé même si les châssis existants sont déjà en PVC. La CRMS plaide pour l'utilisation d'un matériau plus noble et durable qui s'inscrit davantage dans l'architecture existante. En outre, on constate que la demande de permis d'urbanisme concerne uniquement la façade à rue et ne donne aucune information sur le projet d'amélioration énergétique de la maison dans son ensemble. En l'absence de ces informations, la nécessité d'isoler la façade à rue par l'extérieur n'est pas démontrée et n'est peut-être pas prioritaire dans les mesures pouvant être prises pour améliorer la performance énergétique globale de la maison. Seul un projet global et ambitieux pourrait éventuellement justifier la perte sur le plan architectural et urbanistique, occasionnée par l'isolation extérieure de la façade située au centre de l'ensemble. Etant donné que cela ne semble pas le cas, la Commission demande de renoncer à l'isolation par l'extérieur de la façade avant.

14. WOLUWE-ST-PIERRE (2.177)° Rue André Fauchille, 20.

(avant 1932)

Construction d'une extension, remplacement des châssis arrière et création d'une terrasse plantée.

Demande de la Commune du 02/12, reçue le 02/12/15.

La demande concerne l'extension d'une maison unifamiliale qui est reprise à l'Inventaire du patrimoine architectural (arch. Victor Creten, 1926). Elle vise à aménager l'annexe existante située entre l'habitation et le garage et à ajouter une nouvelle extension de deux niveaux au-dessus du garage existant ainsi qu'à remplacer les châssis de la façade arrière.

Les façades et la volumétrie de l'extension seraient traitées de manière contemporaine (bardage en bois teinté Teck, châssis en aluminium thermolaqué noir, traverses devant les portes fenêtres en métal noir, façade arrière en crépis teinté sur isolant).

Les châssis en bois situés au rez-de-chaussée et au premier étage de la façade arrière de l'habitation existante donnant sur la cour et faisant face à la nouvelle extension seraient remplacés par des châssis en aluminium thermolaqué noir. Ceux en bois du second étage seraient peints en noir.

La CRMS n'émet pas de remarque particulière sur l'extension au-dessus du garage, ni sur l'aménagement de l'annexe entre l'habitation et le garage. Elle demande par contre de ne pas mettre en œuvre des châssis en aluminium de teinte noire sur la façade arrière de l'habitation existante et de privilégier le maintien (et éventuellement la restauration) des châssis existants en bois, qui conviennent mieux au style et à l'époque du bien. Elle demande également de strictement respecter les prescriptions urbanistiques en vigueur.

15. SCHAERBEEK (2.303)

(ZP de l'école Fernand Blum*** /

Avant 1932)

Avenue de Roodebeek, 69 (arch. J. JACOBS).

Rénovation intérieure et extérieure

Demande de la Commune du 30/11, reçue le 02/12/15.

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

La demande porte sur une maison appartenant à un ensemble de six maisons ouvrières construites entre 1878 et 1880 pour Félix Mommen.

A l'origine, il s'agissait d'un ensemble plus important, composé de cinq maisons situées à front de rue, aujourd'hui démolies, et de huit maisons plus modestes en intérieur d'îlot dont deux furent démolies lors de la construction des écoles n°11 et 13 (Athénée Fernand Blum) par l'architecte Henri Jacobs. Les maisons conservées sont reprises à l'inventaire du patrimoine immobilier ; elles sont également situées dans la zone de protection de l'école Blum, classée comme monument.

Implantées parallèlement à la rue, les maisons sont accolées trois par trois et dos à dos, sous une toiture commune. Un passage sous les maisons latérales permet l'accès aux maisons arrière (côté nord) via les jardins privatifs (servitude de passage). La maison concernée par la demande est la dernière du côté nord. De ce côté les parements de façades sont en briques, peints en blanc. Or, du côté sud les façades sont enduites. Considérant l'état des briques et des joints des façades nord, on peut supposer que l'ensemble des façades était enduites à l'origine. Une petite recherche historique devrait permettre de vérifier cette hypothèse. Du côté sud, la toiture est équipée de lucarnes ; au nord elle est pourvue de tabatières.

Les principales interventions prévues par le projet sont ;

- le remplacement des châssis par des nouveaux châssis « identiques » en bois ou en PVC de teinte rouge;
- le remplacement de la porte d'entrée par une porte en bois partiellement vitrée ;
- le remplacement des 2 tabatières existantes par 4 velux (3 dans la partie basse du versant et 1 dans la partie haute).
- le remplacement de l'escalier par un escalier demi tournant balancé impliquant la modification de la trémie et des planchers existants,

- la démolition de certaines parties des murs porteurs ;

- le réaménagement de l'intérieur;

Avis de la CRMS

- En ce qui concerne les châssis, l'utilisation du PVC doit être proscrit. La Commission demande d'opter pour du bois tout en reproduisant le plus fidèlement possible le modèle des châssis d'origine. Les châssis ne devraient pas être peints en rouge (comme c'est le cas aujourd'hui) mais dans la teinte d'origine. Un petit sondage stratigraphique sur les châssis anciens devrait permettre d'identifier cette teinte.

- Le remplacement de la porte d'entrée par le modèle en bois proposé est admissible. La porte devrait être peinte dans la même teinte que celle des châssis et sa mise en œuvre être soignée.

- La demande ne mentionne pas d'intervention sur le parement en briques de façade. Or, celui-ci ne semble pas en très bon état de conservation. Il est, dès lors, recommandé de prendre des mesures pour remettre la façade en état. Dans ce cadre, une petite recherche devrait permettre d'identifier la finition d'origine (cf. supra). Selon les résultats, on pourrait soit envisager d'enduire la façade (éventuellement avec un enduit isolant mince – type

Unilit, par ex.), soit procéder à son rejointoiement et sa remise en peinture avec des produits adéquats (mortiers à base de chaux, peinture minérale respirante).

- Le remplacement des tabatières existantes par des velux peut être admis. Toutefois, le velux qui est prévu dans la partie haute de la toiture (près du faîte) ne devrait pas être autorisé car il serait très visible depuis l'école classée. L'éclairage naturel (indirect) de la salle de bain pourrait être assuré par des impostes vitrées dans les portes intérieures.

- le portillon qui clôture le jardin de la maison, de facture récente, devrait être amélioré: son aspect lourd et peu transparent nuit, en effet, à la perspective à travers des jardins. Il conviendrait de le remplacer par un élément plus léger et discret (ou, au minimum, de le repeindre dans une teinte neutre).

16. SAINT-GILLES (2.29)^o
(avant 1932)

Rue Blanche, 29 (arch. L. GOVAERTS).

Transformation d'un immeuble d'équipement d'intérêt collectif en logements avec modification de volume et aménagement de parkings souterrains.

Demande de la Commune du 26/11, reçue le 30/11/15.

La demande concerne la transformation d'un vaste hôtel de maître avec dépendance en six logements et un bureau et l'aménagement d'un parking pour sept voitures sur la totalité de la superficie de la parcelle.

L'hôtel de maître à front de rue a été construit en 1915 par l'architecte Léon Govaerts pour M. Paul Henricot et transformé en 1939 par l'architecte Georges Dedoyard. Il se présente comme un immeuble R+2+ étage sous mansard de style Beaux-Arts (Louis XIV), conçu autour d'un escalier d'apparat se déployant jusqu'au deuxième étage et fermé par un contre-lanterneau ovale. L'immeuble a conservé sa disposition et ses décors d'origine, à peine retravaillés en 1939 par Dedoyard. Une visite effectuée le 8 mai 2014 a confirmé la qualité exceptionnelle de l'ensemble.

L'hôtel comprenait, à l'origine, un jardin et un garage avec logement du chauffeur en fond de parcelle desservi par une rue intérieure donnant rue Veyt. Utilisé depuis les années 1980 par la « Maison des Femmes » en équipement, il s'est vu adjoindre une salle de réunion dans le jardin.

Quatre arbres (quatre érables, dont deux très imposants) ont poussé dans les interstices des volumes construits, et donnent une importante masse végétale très bien placée au centre de l'îlot qui profite à tout le bloc de maisons et masque un mur d'un immeuble rue Veyt.

La CRMS avait examiné un premier projet de transformation et émis un avis en date du 19/5/2014 dans lequel elle :

-ne souscrivait pas à l'aménagement d'un parking souterrain sur la totalité de la parcelle et demandait de conserver une partie de la parcelle en pleine terre et d'y replanter des arbres de haute tige ;

-demandait de conserver dans son entièreté la cage d'escalier qui se développe sur deux niveaux, y compris le contre-lanterneau, et proposait un surhaussement d'un niveau à condition de laisser le lanterneau complètement dégagé ;

-demandait de préserver les éléments architecturaux de grande qualité (cheminées, vitrail peint, mobilier intégré) ;

-pouvait admettre le remplacement de l'ancienne dépendance par un petit immeuble abritant quelques appartements, de manière à « délester » le programme de l'hôtel de maître –quitte à autoriser une augmentation de la superficie au sol et du nombre de niveaux de cette ancienne dépendance.

Le nouveau projet

Le nouveau projet répond partiellement aux demandes développées ci-dessus.

-La sauvegarde d'éléments patrimoniallement intéressants. La cage d'escalier et le puit de lumière seraient entièrement préservés de manière à garder sa fonction de distribution principale de la bâtisse. A cet égard, le plan de tous les étages serait réorganisé. Le palier du premier étage serait par contre remodelé –déplacement des grandes portes vitrées impliquant des interventions sur les lambris et les moulures. On conserverait plus de cheminées, de mobilier intégré ainsi que les vitraux par rapport au premier projet, ce qui est positif.

-En plus du substrat de 30cm, il est proposé de reconstituer une zone de pleine terre identique à celle qui existe et l'aménagement de trois grands bacs afin de permettre la plantation de cinq arbres à haute tige.

-La rehausse de l'ancienne dépendance est abandonnée.

-L'intervention sur la façade arrière viserait à redonner plus de cohérence architecturale à l'ensemble (briques, verticalité des ouvertures).

-L'aménagement d'une terrasse derrière le muret de couronnement avec des bacs de verdure permettant d'éviter l'ajout d'une balustrade visible en façade avant.

-La construction d'un parking souterrain avec reprise en sous-œuvre serait sans impact pour le noyer royal.

L'avis de la CRMS

La CRMS estime que plusieurs efforts ont été consentis dans ce deuxième projet afin de préserver davantage d'éléments architecturaux d'origine et elle en félicite le demandeur. Elle regrette par contre que le nombre de logements impose le cloisonnement et le remodelage du palier du premier étage de la cage d'escalier qui perd

ainsi son échelle. Elle avait suggéré dans son avis précédent d'alléger le nombre de logements dans la bâtisse principale en augmentant la capacité de l'ancienne dépendance, or la nouvelle demande n'exploite pas cette solution. La CRMS ne peut également accepter le parking souterrain sur la totalité de la superficie de la parcelle et maintient sa demande de conserver une partie de la parcelle en pleine terre et d'y planter des arbres de haute tige.

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

17. JETTE (2.40)
(zp du parc Titeca***)

Drève de Dieleghem, 81.
Création d'un étage sur une maison unifamiliale d'un niveau.
Demande de la Commune du 24/11, reçue le 30/11/15.

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

La demande concerne une maison unifamiliale quatre façades à un seul niveau plus un étage sous combles. Elle est située dans la zone de protection du parc Titeca et jouxte le site classé.

Une première demande (avis CRMS jmb/JET-2.40/s.577 du 23/10/2015) visait à modifier la toiture à quatre pans en toiture à la mansard avec chiens assis, à agrandir et modifier certaines baies, à remplacer les châssis existants en PVC par des châssis en aluminium anthracite ainsi qu'à ajouter une terrasse en bois à l'angle nord-ouest. La CRMS n'avait pas émis de remarques sur les interventions prévues car elles n'avaient pas d'impact sur le site classé voisin. Elle précisait qu'il fallait éviter que des engins de chantier circulent sous l'aplomb des couronnes des arbres.

La nouvelle demande diffère fortement du projet antérieur. Un étage à toiture plate serait ajouté sur le niveau existant. Les façades de briques seraient enduites et les fenêtres accentuées par un bardage en Twinson de couleur noire. Pour le reste (modification de baies, châssis en aluminium, ajout d'une terrasse), la demande correspond à la demande antérieure.

La CRMS insiste pour qu'une certaine cohérence soit préservée par rapport aux nombreuses constructions de ce lotissement qui se caractérisent précisément par leurs toitures en pente. Par ailleurs, elle réitère sa remarque sur les engins de chantier. Concernant les débordements des arbres du site classé sur la parcelle concernée ; la CRMS suggère une taille raisonnée préventive afin d'éviter que le propriétaire élimine lui-même les branches qui surplombent son bien. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires au projet.

18. FOREST (2.132)
(zp Abbaye de Forest*** /
avant 1932)

Rue de la Station, 34.
Modification du nombre d'unités d'habitation, transformations
intérieures, création d'un couloir vitré vers le bâtiment arrière,
réhabilitation du bâtiment arrière, transformation des annexes arrière,
végétalisation des toitures plates, rénovation et isolation de la façade
arrière (régularisation).
Demande de la Commune du 09/11, reçue le 12/11/15.

Le projet concerne un immeuble d'inspiration néoclassique datant d'avant 1932. Il est situé dans la zone de protection de l'Abbaye de Forest et de ses jardins. La demande vise à régulariser la division de la maison unifamiliale en trois logements avec changement de destination du bâtiment arrière (atelier) comme extension du logement du rez-de-chaussée, la réalisation d'un nouveau volume vitré reliant les bâtiments avant et arrière, la fermeture des balcons arrière, la transformation et isolation de la façade arrière, la modification de la façade à rue, la végétalisation des toitures plates. La CRMS n'émet pas de remarque particulière sur les interventions à régulariser mais demande que les prescriptions urbanistiques soient strictement respectées. Elle constate par contre que les châssis en façade avant sont en PVC. Elle demande de prévoir ceux-ci en bois s'inspirant de la situation d'origine afin d'améliorer la qualité patrimoniale du bien.

S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

19. **SCHAERBEEK (2.301)**
(zp du bien sis à l'angle de la
ch. de Haecht / rue de l'Est, 2***)

Chaussée de Haecht, 243.
Construction d'une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière, aménagement d'une terrasse en façade arrière, construction d'un arrière bâtiment, création d'une lucarne dans le versant de toiture avant, modification de la répartition des logements, modification des caractéristiques esthétiques de la façade (régularisation).
Demande de la Commune du 09/11, reçue le 12/11/15.

La demande concerne la régularisation de plusieurs infractions urbanistiques constatées par la Commune de Schaerbeek le 22/04/13. Le bien se situe dans la zone de protection du bien sis à l'angle de la chaussée de Haecht et de la rue de l'Est, 2.

Les interventions à régulariser sont : la réduction du nombre de logements de 5 à 3 ; la construction d'une annexe au rez-de-chaussée de la façade arrière ; l'aménagement d'une terrasse au rez-de-chaussée arrière ; la construction d'un arrière bâtiment ; la création d'une lucarne dans le versant de la toiture avant.

La CRMS n'émet pas de remarque particulière concernant les infractions observées car elles n'ont pas d'impact sur le bien protégé. Par contre, elle demande de ne pas régulariser le velux en haut de la toiture avant mais de se limiter à un seul niveau de velux (au niveau de la lucarne). Elle s'interroge par contre sur l'intitulé de la demande qui mentionne « modifier les caractéristiques esthétiques de la façade » alors que les plans ne montrent aucune différence entre l'existant et le projet. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

20. **SCHAERBEEK (2.302)**
(à côté de l'atelier G. Guffens ** /
zp de l'église Saint-Servais*** /
avant 1932)

Place Lehon, 5.
Construction de lucarnes en toiture avant, transformations intérieures, aménagement d'un logement dans les combles et d'une terrasse sur une toiture au 2^{ème} étage (régularisation).
Demande de la Commune du 24/11/15.

La demande concerne un immeuble de style éclectique (avant 1932) situé à côté de l'atelier G. Guffens inscrit sur la liste de sauvegarde et dans la zone de protection de l'église Saint-Servais.

Elle vise à régulariser plusieurs interventions : transformations intérieures ; aménagement des combles ; création de 3 lucarnes en toiture avant et de plusieurs fenêtres de toit en toiture avant et arrière ; création d'une terrasse sur l'annexe arrière au niveau du 2^e étage.

La CRMS n'émet pas de remarque particulière sur les transformations intérieures, sur la terrasse arrière au second étage ainsi que sur l'aménagement des combles pour autant que le nombre de fenêtres de toit en toiture avant soit revu à la baisse. En effet, la façade et sa toiture avant sont très visibles depuis l'espace public et il ne s'agit pas de percer la toiture sur plusieurs niveaux (trois lucarnes, surmontées de trois fenêtres de toit, surmontées de deux fenêtres de toit). La Commission demande de se limiter uniquement aux trois lucarnes. L'éclairage des combles peut être assuré par les fenêtres de toit du versant arrière. La CRMS demande de strictement respecter les prescriptions urbanistiques en vigueur.

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

21. **UCCLE (2.312)**
(zp de la villa Vandeveldde
sise av. Houzeau, 99***)

Avenue Houzeau, 120.
Remplacement et modification des châssis et portes.
Demande de la Commune du 10/11, reçue le 12/11/15.

La demande concerne une villa comprise dans la zone de protection de la villa Vandeveldde (arch. Yvan et Adrien Blomme, 1936). Réalisée en style pittoresque, probablement au début du XX^e siècle, la villa concernée semble avoir été transformée dans les années 1950-60. Elle a conservé plusieurs éléments originaux tels que ses façades en briques et les balustrades en bois peint, les toitures en forte pente avec corniches en saillie, etc. La demande vise à remplacer et à modifier les châssis et portes : châssis en bois oscillo-battants à double vitrage avec ajout de croisillons plats en bois appliqués dans les impostes.

La CRMS n'émet pas d'objection à ces remplacements. Elle demande toutefois que les croisillons soient de vrais petits bois structurels (non collés) et réalisés dans les règles de l'art. Elle demande de strictement respecter les prescriptions urbanistiques. S'il y a lieu, la DMS formulera en Commission de Concertation des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

22. WOLUWE-ST-PIERRE (2.173) Avenue Orban, 74.

**Rénovation avec construction d'une annexe, création d'une lucarne en toiture arrière, modification des châssis en façade, création d'une nouvelle baie, remplacement de la porte de garage, isolation de la toiture, création de nouvelles fenêtres de toit et abattage d'un arbre.
Demande de la Commune du 12/11, reçue le 13/11/15.**

La demande concerne la rénovation et la transformation d'une maison unifamiliale quatre façades de style cottage :

- création d'une annexe en façade arrière, largement vitrée et orientée vers le jardin ;
- création d'une lucarne en façade arrière à la place d'une petite fenêtre double ;
- remplacement de tous les châssis à l'exception du châssis de la cage d'escalier de la façade latérale gauche. Ce châssis avec les vitres en couleur sera préservé. Afin d'assurer une nouvelle performance thermique et acoustique, un double châssis sera réalisé du côté intérieur de ce châssis. Les nouvelles fenêtres auront une simplification de la modénature en réduisant le nombre de croisillons ;
- création d'une nouvelle baie au premier étage en façade latérale gauche ;
- modification de la grande baie vitrée de la cuisine en façade arrière ;
- rafraîchissement de la façade en conservant ses couleurs actuelles ;
- remplacement de l'habillage en PVC brun de la corniche par un habillage de type Eternit Cedral Board de teinte blanche ;
- remplacement de la porte de garage par une porte sectionnelle dont le dessin et les divisions seront identiques à la porte existante ; elle sera refaite 'à l'ancienne' en chêne, panneaux, moulures ; les ébrasements seront refaits en chêne ;
- isolation de la toiture (entre les chevrons) ;
- remplacement des tuiles par des tuiles de teinte similaire ;
- modifications des fenêtres de toit existantes et création de nouvelles fenêtres de toit ;
- abattage d'un sapin se situant à 1m de la limite latérale gauche du terrain et qui penche vers la maison.

La grande majorité des interventions tendent à préserver les caractéristiques stylistiques du bien et à en améliorer les performances énergétiques. Ces interventions peuvent être autorisées.

La CRMS demande, en revanche, de limiter les fenêtres de toit à la partie basse de la toiture et de ne pas les superposer en deux rangées. Si le remplacement des châssis s'imposait en raison de leur mauvais état de conservation, la Commission préconise de les refaire à l'identique des châssis d'origine (croisillons des fenêtres en façade à réaliser au moyen de vrais petits bois, non collés sur les vitrages). S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

23. WOLUWE-ST-PIERRE (2.174)° Rue Jean Deraeck, 71.

(avant 1932)

**Transformation et extension d'une maison unifamiliale.
Demande de la Commune du 16/11, reçue le 17/11/15.**

La demande concerne une petite maison unifamiliale qui figure à l'inventaire du patrimoine architectural (1902) et qui s'inscrit dans une rangée de maisons semblables. La notice de rue de l'inventaire rapporte que, comparée aux autres voies de la Commune, la rue Jean Deraeck conserve les enfilades de petites maisons les plus homogènes. La demande porte sur la régularisation du sol des annexes arrière existantes et de la terrasse (conformes au RRU), ainsi que sur leur démolition et reconstruction suivant le gabarit maximum donné par le RRU. En façade avant, les travaux se limitent au renouvellement des finitions et des menuiseries à l'identique afin de respecter le caractère de l'ensemble des maisons. A l'arrière, la lucarne existante est agrandie ; les menuiseries en PVC seraient remplacés par du bois. La CRMS approuve les interventions projetées car elles tendent à préserver les caractéristiques stylistiques et matérielles du bien en améliorant son confort. Elle demande de strictement respecter les prescriptions urbanistiques en vigueur. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

24. WOLUWE-ST-PIERRE (2.175)° Rue Jean Deraeck, 50.

(avant 1932)

**Transformation et extension d'une maison unifamiliale.
Demande de la Commune du 18/11, reçue le 19/11/15.**

La demande concerne la transformation et l'extension d'une maison éclectique unifamiliale qui est reprise à l'Inventaire du patrimoine architectural (arch. Fr. Vanvlasselaer, 1911). Elle s'inscrit dans une rangée de maisons semblables. La notice de rue de l'Inventaire rapporte que, comparée aux autres voies de la Commune, la rue Jean Deraeck conserve les enfilades de petites maisons les plus homogènes.

La demande porte principalement sur la transformation et l'extension du bâtiment en façade arrière. La nouvelle extension vient remplacer de petites extensions existantes et serait isolée. Il est également prévu de

remplacer les châssis en bois de la façade avant par des châssis en aluminium et d'ajouter une fenêtre de toit en toiture avant et une en toiture arrière.

La CRMS n'émet pas de remarque particulière sur ces interventions qui tendent à préserver les caractéristiques stylistiques et matérielles du bien en améliorant son confort. Elle demande par contre de ne pas mettre en œuvre des châssis en aluminium mais de prévoir des châssis en bois s'inspirant de la situation d'origine, qui conviennent mieux au style et à l'époque du bien ainsi qu'à l'alignement. Elle demande de strictement respecter les prescriptions urbanistiques en vigueur. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

25. WOLUWE-ST-PIERRE (2.176) Avenue de l'Escrime, 119.
(avant 1932) **Transformation et extension d'une habitation unifamiliale.**
Demande du 30/11, reçue le 30/11/15.

La demande concerne la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale. Jumelle du n°117, elle date probablement d'avant 1932. La demande vise à aménager une cage d'ascenseur dans l'extension existante en façade arrière, à agrandir la cuisine au rez-de-chaussée et à créer une extension à l'étage comprenant la cage d'ascenseur et une nouvelle salle de bain. Cette extension serait revêtue d'un bardage en bois peint en blanc.

La CRMS n'émet pas de remarque particulière sur les différentes interventions projetées. Elle constate toutefois que les châssis sont en PVC. Elle demande de remplacer ces châssis en PVC par des châssis en bois qui s'inspirent de la situation d'origine et qui seraient plus qualitatifs. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques et recommandations complémentaires sur le projet.

26. BRUXELLES (2.2522)° **Rue du Marché aux Fromages, 21.**
(zp de l'ensemble classé des maisons **Changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial, transformation**
situées 1, 3-3A, 11, 22 et 24 / **de la devanture, remplacement des châssis du 1^{er} étage, restauration des**
zp de la rue des Eperonniers, 43-73 / **châssis des 2^e et 3^e étages.**
avant 1932 / zone tampon Unesco) **Demande de la Commission de concertation du 10/11, reçue le 13/11/15.**

L'Assemblée émet *des remarques*.

La demande concerne un bien qui figure à l'inventaire du patrimoine architectural du pentagone (fin XVIIe-début XVIIIe siècle). Il se situe dans la zone de protection de l'ensemble classé des maisons sises 1, 3-3A, 11, 22 et 24 rue du Marché aux Fromages ainsi que dans celle des biens sis rue des Eperonniers, 43-73. Il est également compris dans la zone tampon Unesco délimitée autour de la Grand-Place.

La demande vise à régulariser le changement d'utilisation du rez-de-chaussée commercial en night shop avec maintien du logement au 1^{er} étage. Cette demande s'accompagne de l'aménagement d'une nouvelle devanture commerciale : maintien des trumeaux en pierre bleue et de la poutre en bois ; habillage de la structure d'un bardage en acier CORTEN perforé et placé en saillie de 5cm par rapport au nu de la façade ; menuiserie en aluminium de couleur ; intégration du caisson du volet à la nouvelle devanture (avec volet ajouré) et pierre bleue sablée. Les châssis du 1^{er} étage seraient remplacés. Ceux des 2^e et 3^e étages seraient restaurés.

A l'examen du projet, il apparaît que la façade actuelle est peu qualitative et qu'un projet de rénovation serait le bienvenu. Le projet proposé modifie cependant radicalement l'aspect de la façade et de l'alignement par la composition et le choix d'un nouveau bardage en acier Corten.

La CRMS estime que tant la composition de la nouvelle vitrine que le choix de l'acier Corten ne sont pas pertinents dans le contexte patrimonial de la zone Unesco du centre-ville. *Elle demande de revoir totalement le projet de devanture et de respecter le règlement communal de la zone Unesco (composition classique avec allège, imposte, châssis en bois, etc.).*

En ce qui concerne le remplacement des châssis des baies du 1^{er} étage, la Commission demande de restituer des châssis qui soient appropriés à l'architecture néoclassique du bâti d'origine (profils, divisions, sections, matériaux, etc.).

27. UCCLE (2.346) **Rue de Stalle, 25.**
(zp du parc Raspail***) **Placement d'un dispositif publicitaire.**
Demande de la Commune du 20/11, reçue le 25/11/15.

La demande concerne une maison située dans la zone de protection du parc Raspail.

Elle vise le placement d'un dispositif publicitaire de 17m² avec passerelle sur le pignon latéral d'une maison. Le dispositif serait placé au-dessus d'un commerce (garagiste) et composé d'un panneau de type Black Light éclairé de l'intérieur. La CRMS demande de veiller au respect strict du Titre VI du RRU en matière de publicités et enseignes en zone restreinte, d'application aux zones de protection. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.