

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

Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

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

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 20 avril 2016

Adviezen* van de K.C.M.L. uitgebracht in de Vergadering van 20 april 2016

* **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. **ST-JOSSE-TEN-NOODE (3.2)*****Square Victoria Regina, 41 – Tour Victoria Regina.
(site classé) **Démolition et reconstruction d'un immeuble partiellement compris dans le site classé du Jardin Botanique.**
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 12/04, reçue le 12/04/16.

L'Assemblée émet *un avis défavorable*.

Le parc du Jardin Botanique est classé par Arrêté Royal du 15/05/1964. Bien qu'en partie inclus dans l'emprise du site classé, l'immeuble (1978) n'a pas participé à la justification du classement et ne participe pas à son intérêt patrimonial.

Le projet a pour but la rénovation d'un immeuble de bureaux (la tour dite IBM) afin d'en faire un immeuble énergiquement performant, impliquant le remplacement de l'enveloppe et des installations techniques.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

Le projet de «relookage» de la tour (rhabillage en verre, élargissement d'étages, ajout d'un grand volume sphérique, ouverture du socle, façade surhaussée pour cacher le niveau technique) lui donnera plus de visibilité et d'ampleur qu'actuellement. Ces modifications altéreront de manière substantielle la perception globale du jardin ainsi que le panorama à partir du boulevard Botanique. Si la CRMS ne s'oppose pas au principe de rhabiller la tour, elle s'oppose au projet proposé. Elle demande de renoncer à tous les ajouts qui ne s'inscrivent pas strictement dans le volume actuel et à l'application d'un vitrage couvrant la totalité de la façade (l'on prévoira une proportion au moins équivalente à l'existant de matières minérales et poreuses).

Historique du site

Dès 1826, se constitue une société anonyme réunissant diverses personnes soucieuses de sauvegarder les collections botaniques, « la Société Royale d'Horticulture des Pays-Bas ». Celle-ci négocie l'achat d'un terrain de 6 ha le long de l'ancienne enceinte de la ville, entre la place Rogier et la Porte de Schaerbeek. Les travaux d'aménagement s'échelonnent de novembre 1826 à septembre 1829. Sur ce terrain en forte pente, diverses terrasses prennent place, descendant de la Porte de Schaerbeek jusqu'aux étangs du fond. On peut d'ailleurs associer à chacune de ces terrasses un style particulier, encore décelable aujourd'hui : le plateau supérieur est de style français, le plateau intermédiaire est de style italien et le bas du terrain, comprenant l'étang actuel, de style anglais. Prise dans d'inextricables dilemmes financiers, la Société d'Horticulture se défait du jardin en 1870, lequel est racheté par l'Etat belge. Les bâtiments de l'actuel Jardin Botanique sont dus aux talents conjugués de l'architecte Tilman-François Suys, du peintre décorateur Pierre-François Gineste et de Jean-Baptiste Meeus-Wauters, membre de la Société d'Horticulture. L'ensemble formé par les bâtiments et le Jardin Botanique était considéré comme l'un des plus prestigieux sites de Bruxelles, ce qui ne l'empêcha pas d'être régulièrement transformé et amputé. La reprise des travaux de la Jonction Nord-Midi en 1935 entame une partie du parc pour tracer l'actuel boulevard Saint-Lazare, qui le coupe en deux de manière irréversible. Les dernières serres, encore visibles en 1953, disparaissent au profit d'un espace dégagé. Lors de la construction de la tour IBM (arch. W. Bresseleers), achevée en 1978, les abords sont également aménagés, par la création d'un jardin (Jardin des Iris) et d'une plaine de jeu.

Actuellement sur ce site il ne subsiste rien des aménagements liés au Jardin Botanique et à l'Ecole d'Horticulture. L'interface entre le site de la tour et le Jardin Botanique est matérialisée par une clôture composée d'un muret en moellons surmonté d'une grille de teinte noire à environ quatre mètres de la tour.

Un aperçu synthétique des différentes étapes qui ont conduit à la réalisation de la tour dite IBM dans l'enceinte même du parc public est jointe en annexe.

Description du projet

Le projet concerne la tour, ses sous-sols et le dégagement de service périphérique à la tour; il ne concerne donc pas le jardin qui établit la continuité avec le Jardin Botanique existant ni le jardin aménagé en terrain de jeu.

Le projet consiste au démontage de la façade existante et son remplacement par une nouvelle façade double peau avec modifications de la volumétrie de la tour :

- recul des façades des trois premiers niveaux hors sol, pour laisser les colonnes apparentes et pour aménager un espace extérieur couvert ainsi qu'un escalier monumental côté square Victoria Regina;
- agrandissement (élargissement) du volume des étages 9 à 11 et des étages 12 à 22;
- aménagement d'un volume sphérique sur cinq niveaux (entre les étages 15 et 19) à l'angle sud-ouest (côté boulevard Saint Lazare);
- rehaussement de la façade jusqu'à la hauteur de la toiture de l'étage technique.

Les façades, aujourd'hui partiellement vitrées et partiellement recouvertes de panneaux métalliques (blancs pour les parties verticales, brunes pour les parties horizontales), seraient entièrement conçues en verre, avec une alternance de verre clair et de verre sérigraphié.

Le projet ne prévoit pas de modification de la clôture composée d'un muret en moellons surmonté d'une grille en fer forgé. Il est simplement prévu de nettoyer ces surfaces. Les murs en béton structuré seraient recouverts jusqu'au bas du couvre-mur, d'un mur végétal autonome.

Les compartiments des parkings ne sont pas modifiés ni le nombre d'emplacements; 86 emplacements vélos seraient ajoutés aux 40 déjà existants.

Avis de la CRMS

La Tour dite IBM fut érigée dans le droit fil des bouleversements du Jardin Botanique par les travaux menés par l'Office National de Jonction Nord-Midi. A l'époque, le projet de la construction d'une tour sur une partie du site classé suscita de vives protestations tant des Bruxellois que du Plan Vert, le service qui gère le Jardin. Celui-ci précisa que si un bâtiment devait tout de même être édifié, « *il devrait rester à l'échelle des arbres pour un observateur placé près du bassin circulaire : toute autre conception serait une usurpation architecturale qui déplacerait l'axe de composition et déséquilibrerait le site* » (voir DEGEMBE M-FR., « Côté jardin : botanique et parc public », in *Le Botanique de 1829 à nos jours*, CFC-éditions / Les Éperonniers / La Lettre volée, 1993).

S'il semble difficile de revenir sur les erreurs du passé, la CRMS estime qu'il faut tenter de ne pas augmenter l'assujettissement du jardin public à un immeuble qui ne devrait pas s'y trouver (voir annexe au présent avis). Or, c'est précisément ce que fait la demande actuelle de relookage de la tour : elle tente d'accroître le plus possible la visibilité de la tour dans le paysage bruxellois. La Commission ne peut, dès lors, souscrire au projet sur lequel elle émet un avis défavorable.

En effet, l'uniformité et la banalité existantes de la tour cèdent la place dans le projet à une succession d'événements architecturaux qui auront, de fait, une influence considérable sur la perception globale du jardin public et chargeront la silhouette de la tour en l'alourdissant davantage (accroissement de volume). La CRMS n'accepte pas non plus l'intégration du volume sphérique dans les étages supérieurs et à l'angle sud-ouest pour le même raison : il n'y a pas lieu de dialoguer avec, ni surtout de concurrencer, le Jardin et ses constructions d'origine.

Au lieu de miser sur une plus grande visibilité et une nouvelle « attractivité » de la tour, la CRMS plaide pour un traitement neutre et discret n'entrant pas en concurrence avec le Jardin classé et restant strictement cantonné dans le volume actuel (la façade ne serait pas prolongée pour cacher les techniques et aucun autre accroissement de volume n'est souhaitable).

Il est déconseillé d'appliquer des éléments en verre sur la totalité de la façade et suggère de prévoir une proportion équilibrée de parties pleines (de préférence des matières minérales et poreuses), ce qui peut contribuer à préserver un climat agréable au Jardin durant les fortes chaleurs estivales et pour diminuer les réflexions. On éviterait également les couleurs noirs et gris foncé.

Par ailleurs, le projet prévoit l'utilisation de la sphaigne dans la structure végétalisable qui recouvre les murs en béton structuré. En Belgique, la sphaigne étant strictement protégée, la CRMS demande qu'un autre type de substrat soit retenu.

Elle préconise également qu'un permis de chantier devra préciser sur plan les zones d'accès des véhicules, les emplacements des grues, les zones de dépôt de matériaux, etc. ainsi que les mesures de précaution prises en hauteur pour empêcher les chutes d'objets dans le parc.

En outre, la CRMS suggère de récupérer l'eau de pluie afin d'alimenter les sanitaires de l'immeuble.

Annexe à l'avis de la CRMS

Aperçu synthétique des différentes étapes qui ont conduit à la réalisation de la tour IBM dans le Jardin Botanique C'est un enchaînement de travaux destructeurs et la gestion déplorable par l'Etat belge des dégâts collatéraux occasionnés par ceux-ci au Jardin Botanique qui sont à l'origine de la construction de l'ancienne tour IBM dans l'enceinte même du parc public.

Les différentes étapes qui ont marqué cette évolution sont les suivantes

1. Suite à la réalisation de la Jonction Nord-Midi :
 - Réalisation du tunnel ferroviaire modifiant le relief du parc
 - Réalisation d'une nouvelle voie rapide longeant ce tunnel et divisant le parc en 2 parties (1953)
 - Elargissement de la rue Gineste au détriment du parc (1954)
 - Dédoublage du boulevard du Jardin botanique par une nouvelle voie rapide (boulevard Victoria Regina) au détriment du parc (1957)
 - Echange de parcelles expropriées pour cause d'utilité publique entre l'Office national de la Jonction Nord-Midi et l'Etat belge, prévoyant « l'agrandissement du jardin botanique » en échange de nouvelles constructions à ériger en bordure de celui-ci, côté est.
2. Adoption d'un PPA (05.12.1962) prévoyant le réaménagement et la construction de terrains situés à l'est du Jardin botanique (après restauration de celui-ci par René Pechère pour l'Exposition universelle de 1958).

3. Vente (le 21.02.1967) par l'Etat belge à 2 sociétés immobilière d'un terrain à bâtir et d'un volume en sous sol (1582 m2 au sol) destiné à la réalisation du parking souterrain de l'immeuble à édifier sur le terrain, à charge pour les sociétés d'étendre le jardin botanique sur cette dalle en y apportant 1m à 1,50m de terre arable et en le plantant selon les directives du Plan Vert. Endéans les 5 ans, « une tour et ses substructures (parking) doivent être réalisées.» L'opération permet à la fois de « valoriser les biens de l'Etat et d'augmenter l'espace vert public. »
 4. Le permis de bâtir est octroyé aux sociétés immobilières (24.04.1967). Elles ne le mettent pas en œuvre mais cèdent leurs droits et obligations à la société IBM. Les travaux de construction de la tour commencent en 1970. En 1975, la « nouvelle partie du jardin » est accessible au public. Elle sera ensuite transformée en terrains de sport
 5. L'ensemble de ces travaux d'infrastructures lourdes — auxquels s'ajoute la trémie de la ligne 2 du métro Bruxellois qui traverse le jardin de part en part dans le sens de la longueur — conduit au bouleversement complet du régime hydrologique et de l'écologie du jardin qui doit dorénavant être approvisionné en eau.
- En 1991, dans le cadre de la régionalisation, le jardin est finalement transféré à la Région de Bruxelles-capitale (20.09.1991) qui entreprend d'importants travaux pour le remettre en état, notamment en matière d'irrigation et de clôture.

Pour l'historique complet, voir : M.-F. Degembe, « Côté jardin : botanique et parc public », in *Le Botanique de 1829 à nos jours*, CFC éditions/les Eperonniers/La Lettre volée, 1993.

2. BRUXELLES (2.1057)***
(façades et toitures)

Rue Villa Hermosa, 10 – anc. laboratoires Delacre.

Restauration des façades et des toitures ainsi que sur le réaménagement des espaces intérieurs.

Demande de B.D.U. – D.M.S. du 09/02, reçue le 09/02/16. Examen du complément d'étude demandé en séance du 09/03/16, reçu le 15/04/15.

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

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

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

- à propos des façades : mener des essais préalables pour définir le ou les procédé(s) de nettoyage le(s) plus adéquate(s), prévoir au cahier des charges les recherches stratigraphiques complémentaires à prévoir en cours de chantier ainsi qu'une clause de remise en vernis et en peinture métallique pour permettre la restauration 'à l'identique' des portes et de la structure métallique ;
- conserver et restaurer les châssis de fenêtre existants, éventuellement munis d'un vitrage plus performant pour autant que la bonne conservation des façades et l'hygiène du bâti soient garanties ;
- maintenir l'extension du dernier étage de la façade Coudenberg moyennant des améliorations ponctuelles éventuelles ; la CRMS reste à la disposition du demandeur pour examiner un projet modificatif éventuel, plus en accord avec la typologie de la toiture d'origine l'immeuble ;
- envisager le maintien des menuiseries de la cour intérieure, éventuellement complétées par des nouvelles baies donnant accès aux futurs balcons. Cependant, leur installation dans la cour intérieure est fortement déconseillée par la Commission.

LE DOSSIER

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

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

- × le réaménagement et la réorganisation des 13 logements existants et la création de deux duplex dans les combles,

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

AVIS DE LA CRMS

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

En revanche, malgré les renseignements complémentaires fournis par l'auteur de projet, la demande de permis reste assez vague pour ce qui concerne certaines interventions sur les parties classées. Il s'agit plus particulièrement des mesures envisagées en matière de performance énergétique, étroitement liées aux questions sur le traitement des menuiseries extérieures.

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

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

1/ Les façades

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

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

2/ Les châssis

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

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

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

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

3/ L'extension en toiture côté Coudenberg

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

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

4/ La cour couverte

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

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

- 3. BRUXELLES (2.1424)*** **Bd du Midi, 61 et Lemonnier 216-218 – Perle Caulier.**
(façades et toitures de la maison **Transformation et extension (régularisation).**
Art nouveau sise 216, bd Lemonnier / **Demande de B.D.U. – D.M.S. du 12/04, reçue le 12/04/16.**
façade publicitaire de l'anc. brasserie
Express-Midi, sise 218, bd Lemonnier)**

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

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 2011 classe comme monument la façade de l'ancienne brasserie « Express-Midi » sise boulevard Maurice Lemonnier 218 et boulevard du Midi 61 à Bruxelles. L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 avril 1994 classe comme monument la façade et toiture de l'immeuble sis boulevard Maurice Lemonnier 216.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

La Commission émet un avis conforme favorable sur la demande de régularisation de l'étage construit derrière le mur acrotère du Perle Caulier (n°218) car une note de stabilité garantit sa faisabilité, ainsi que sur le volume à l'arrière de la toiture du Blérot (n°216) car invisible de l'espace public.

Elle formule également plusieurs réserves.

Ancienne brasserie Caulier sise 218 boulevard Maurice Lemonnier

Cet immeuble a été construit par les architectes Adrien et Yvan Blomme pour la brasserie Caulier en 1934. De style fonctionnaliste, la façade présente un angle arrondi avec le boulevard du Midi. D'un caractère essentiellement publicitaire, la façade présente une devanture de café largement ouverte sur la rue, avec un parement de carreaux vernissés noirs (remplacés lors de la restauration de 2014).

La partie supérieure de la façade est aveugle et porte l'inscription publicitaire « PERLE 28 CAULIER » en carreaux de céramique bleue.

Boulevard Maurice Lemonnier 216

Cette maison bourgeoise, jadis individuelle, a été construite par l'architecte Ernest Blérot en 1899(?) en style Art Nouveau. Le dernier étage a clairement été ajouté ultérieurement. Le rez-de-chaussée a été largement transformé et repeint récemment en orange vif.

Historique du dossier

Quatre infractions ont été constatées entre 2013 et 2014 :

- 19/06/2013 : devanture du Perle Caulier démontée et décapage de ses vitrines;
- 20/06/2013 : poutrelle remplacée dans l'ouverture dans le mitoyen, démolition et remplacement de la toiture, etc...

- 02/04/2014 : création de chambres d'hôtel, construction d'un nouveau volume en toiture du Perle, etc...;
- 08/04/2014 : construction d'un second étage au-dessus du Blérot, aménagement d'un hôtel de 32 chambres, etc...

Des travaux de régularisation de la devanture ont été réalisés et exécutés sous la surveillance de la DMS.

La CRMS avait émis un avis préalable défavorable en sa séance du 19/08/2015 (JMB/Bxl-2.1424/s.574) sur une surhausse qui dépassait le mur acrotère sans s'opposer à la régularisation de l'étage construit derrière la mur acrotère sous condition de fournir une note de stabilité prouvant que le bien n'est pas détérioré par cette intervention et que les caractéristiques constructives du mur aveugle ne sont pas modifiées par la nouvelle construction qui le touche, et sous condition que l'isolation n'ait pas d'impact sur la bonne conservation du mur acrotère. Cet avis préalable demandait également de prévoir la remise en état de la façade du rez-de-chaussée de l'immeuble de Blérot (boulevard Maurice Lemonnier 216) et que l'ouverture de passages entre l'immeuble Blérot et l'immeuble Blomme soient réversible. Il se félicitait, enfin, que l'immeuble Blérot s'était débarrassé du cabanon en toiture avant, réalisé en infraction.

Avis de la CRMS sur les parties protégées

La demande vise la régularisation du volume derrière le mur acrotère du Perle Caulier et la régularisation du volume arrière au niveau de la toiture de l'immeuble de Blérot.

La CRMS approuve le volume construit derrière le mur acrotère car une note de stabilité garantit la bonne conservation du mur acrotère et de la structure du Perle Caulier. Le volume à l'arrière de la toiture de l'immeuble de Blérot peut être accepté car celui-ci est invisible de l'espace public.

La CRMS émet par la même occasion plusieurs réserves

Le rez-de-chaussée de l'immeuble de Blérot est déjà totalement transformé (depuis plusieurs décennies) mais le demandeur n'apporte aucune amélioration à cette situation. Au contraire, l'arrière de la devanture est murée et transformée en sortie de secours, ce qui porte préjudice à la façade classée. La CRMS encourage également la remise en peinture dans la teinte d'origine ou une couleur neutre, de la devanture, actuellement peint en orange. Aucune indication n'est donnée en matière d'enseigne. Or, il est probable qu'une enseigne soit nécessaire pour signaler l'établissement hôtelier. Cette enseigne risque de constituer un problème par rapport aux façades classées... et surtout par rapport à la façade du Perle Caulier qui doit rester aussi graphique que possible, c'est-à-dire sans autre ajout.

4. BRUXELLES (2.922)***

(façades avant et arrière, poutraison anc. du plafond du 2^e étage et toiture, en ce compris la charpente, ainsi que la totalité des caves et des Mitoyens / zone Unesco)

Grand Place, 12A – Le Roi de Bavière.

**Placement d'un tableau électrique et d'une unité de froid en toiture arrière, pose d'un hydrofuge sur un mur mitoyen, percement d'un mur de la cour entre le n°12 et le n°13 (régularisation).
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 12/04, reçue le 12/04/16.**

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

SYNTHÈSE DE L'AVIS

La CRMS ne peut souscrire au principe de réaliser des travaux sans autorisation préalable. Elle estime regrettable que les interventions réalisées en infraction ne correspondent pas davantage à la spécificité du bâtiment et à son statut comme monument classé.

Toutefois, étant donné que la suppression et/ou le déplacement des dispositifs mis en œuvre serait sans plus-value sur le plan patrimonial, elle rend un avis favorable sur la demande à condition d'assurer un suivi régulier pour vérifier si le traitement du mur mitoyen assure soit compatible avec sa bonne conservation sur le moyen et le long terme.

Le Commission suggère que la future campagne de restauration des toitures, sur laquelle une demande est actuellement en cours, soit mise à profit pour rendre plus qualitatif le passage de la nouvelle hotte de cuisine et, le cas échéant, pour améliorer la couverture des plates-formes, aujourd'hui recouvertes de roofing (opter pour un matériau plus noble par exemple du zinc soudé).

REMARQUES ET OBSERVATIONS FORMULÉES SUR LA DEMANDE DE PERMIS UNIQUE

La présente demande de permis unique a trait au réaménagement du bien en horéca (*Hard Rock* café). Elle avait été précédée d'autres dossier introduits par le même demandeur aux sujets suivants :

- . demande de PU avec avis conforme de la CRMS portant sur les travaux d'aménagement intérieure,
- . PU délivré suivant la procédure de minime importance pour la restauration de la façade avant,
- . demande de permis unique relative à la restauration de la façade arrière et à la restauration des toitures, actuellement en cours d'analyse par l'administration.

Les travaux réalisés en infraction, consignés dans la présente demande et énumérées ci-après, ont fait l'objet d'un procès-verbal dressé en date du 23/05/2012. *Elles appellent les remarques et les observations suivantes.*

× Le traitement du mur mitoyen avec le n°13.

En raison du mauvais état de l'enduit qui recouvrait la tête de ce mur, celui-ci a été ragréé à l'aide d'un enduit à la chaux hydraulique prêt à l'emploi. Cette intervention n'appelle pas de commentaire, si ce n'est que la nature de

l'enduit de la façade arrière qui jouxte le mitoyen n'est pas connue (compatibilité ?) et que l'on aurait sans doute pu se passer de l'adjonction d'un treillis métallique d'armature.

En revanche, le traitement du retour latéral du mitoyen (côté n°13), non enduit avant les travaux, est peu approprié. La brique étant en mauvais état et pour éviter de faire appel à des techniques de maçonnerie pour la réparer, on l'a recouvert d'un même enduit prêt à l'emploi teinté dans la masse en rouge, recouvert de deux couches de durcisseur de pierre et de deux couches d'hydrofuge.

Ce traitement n'est pas le plus approprié (pores bouchées, badigeonnage, peinture ou enduisage rendus impossibles). Toutefois, ces travaux sont peu réversibles, à moins d'un décapage agressif mettant la brique (qui était déjà en mauvais état) de nouveau totalement à nu. Cette entreprise n'aurait de sens que si le traitement mis en œuvre s'avèrerait incompatible avec la bonne conservation du mur sur le moyen et le long terme. *La Commission demande donc d'assurer un suivi régulier à cet égard. Si des dégâts dus à la non-perméabilité du mur étaient constatés à l'intérieur du bâtiment (condensation, champignons, etc.), il conviendrait de procéder à l'enlèvement des couches existantes et à les remplacer par un traitement compatible avec la nature des maçonneries.*

- × La réalisation d'installations électriques avec percement de murs dans les caves classées,
- × le placement de conduits des hottes de cuisines avec percement des structures portantes classées,
- × le percement de la façade arrière pour l'aération du local frigo implanté au n°13,
- × le placement de systèmes d'air conditionné sur une des plateformes (toiture classée),
- × la réfection de la couverture de deux plates-formes en roofing avec isolation non détaillée.

Ces travaux auraient dû être évalués préalablement. Toutefois, la suppression et/ou le déplacement des dispositifs mis en œuvre seraient sans plus-value pour le patrimoine. *Il est toutefois regrettable que ces techniques n'aient pas fait l'objet d'un soin correspondant davantage à la spécificité du bâtiment et à son statut comme monument classé.* En outre, la présence de la structure de support des groupes de froid n'est pas de nature à simplifier une restauration des toitures. Cette campagne de restauration devrait d'ailleurs être mise à profit pour rendre plus qualitatif le passage de la hotte et, le cas échéant, pour mettre en œuvre un matériau plus noble sur les plates-formes, aujourd'hui recouvertes de roofing, (zinc soudé par exemple).

- × La présence d'une grue télescopique sur la Grand-Place,
- × l'ouverture de tranchées dans l'assise de la Grand-Place à hauteur de la façade,
- × le renforcement provisoire par des barres de métal du passage couvert du n°13 Grand-Place, non repris sur la demande de permis d'urbanisme.

Ces points concernaient des installations provisoires directement liées au chantier de transformation, ayant disparu avec l'achèvement de celui-ci.

En conclusion, moyennant les réserves formulées ci-dessus, la CRMS ne voit pas d'objection à la régularisation des travaux mentionnés ci-dessus.

5. UCCLE (2.94)***

**Av. L. Errera, 41 – Maison David et Alice Van Buuren.
Adaptation des techniques et travaux conservatoires intérieurs.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 25/03, reçue le 25/03/16.**

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

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 juin 2001 classe comme monument la totalité de la villa David et Alice van Buuren y compris le mobilier fixe par destination, les éléments de mobiliers et les œuvres d'art créés sur commande formant un ensemble inséparable de la maison. Le jardin qui entoure la maison est classé comme site par arrêté du 17/04/1997.

Les interventions proposées permettront de restituer le concept de lumière originel de la maison van Buuren et de retourner aux dispositifs techniques anciens tout en répondant aux normes en vigueur. Cette demande est approuvée sous réserve de :

- s'en tenir à l'éclairage historique du « studio » et de la cage d'escalier, sans rajouter des luminaires de type spots ;
- étudier plus en détail l'éventuelle installation d'un équipement multimédia discret dans la chambre à coucher et soumettre les plans définitifs sur ce point à l'accord préalable de la DMS ;
- confier la manipulation des œuvres, dont les luminaires les plus prestigieux, à des conservateurs restaurateurs d'œuvres d'art agréés ;
- après les travaux, retirer les appareils contemporains sur pied existants dans le salon noir et dans le salon de musique,
- limiter les remises en peinture aux zones concernées par les réparations prévues,
- réaliser un Masterplan, comprenant une étude de restauration globale ainsi qu'un phasage des travaux, aboutissant à une politique de gestion muséale adéquate, à soumettre à l'accord des Monuments et Sites dans un délai raisonnable et défini au préalable.

LA DEMANDE

La villa a été réalisée entre 1924 et 1928 selon les plans des architectes Léon Govaerts et Alexis Van Vaerenberg pour le compte du banquier et mécène hollandais, David van Buuren et son épouse Alice, collectionneurs d'art avertis. Entourée d'un vaste jardin conçu par Jules Buysens et René Péchère, la villa présente une architecture

proche de l'Ecole d'Amsterdam. Ses décors intérieurs constituent un ensemble Art Déco unique aménagé par des ensembliers renommés belges, français et hollandais.

La présente demande de permis unique vise la mise en conformité de l'installation électrique, y compris les prises, les interrupteurs et les luminaires ainsi que le système de détection d'incendie à chaque étage. Les interventions sont étudiées en fonction de la valeur architecturale de chaque pièce. A cette fin, le projet distingue les pièces de moindre valeur (billetterie au rez-de-chaussée, sous-sol, appartement du concierge) des espaces d'intérêt majeur (toutes les autres pièces).

Dans les pièces de grande valeur, le projet prévoit:

- × le renouvellement des installations électriques : liaisons horizontales alimentées via le sous-sol et via les combles ou via le plancher entre le rez-de-chaussée et le premier étage, dans lequel sont insérées plusieurs trappes,
- × l'installation de boîtiers émetteurs sans fil derrière chaque interrupteur permettant la remise en fonctionnement des boutons poussoirs d'origine et l'intégration d'un dispositif central de commande,
- × le maintien dans le salon de musique de la seule prise ancienne (produite par *General Electric*, firme créée en 1889 par Thomas Edison),
- × la restauration des dispositifs « yeux de Wendel » (cf. documents d'archives : R. Wendel possédait un siège sur la Cinquième Avenue à New-York, à Londres et à Paris),
- × le remplacement de certaines prises récentes par des prises postiches (plaquettes identiques à l'original) au cas où le câblage ne pourrait pas être remplacé aisément,
- × l'intégration de nouvelles prises à l'intérieur des cache-radiateurs ;
- × l'intégration de l'éclairage de sécurité à l'intérieur des luminaires existants,
- × l'installation de détecteurs sans fil,
- × le placement de films anti UV aux fenêtres du rez-de-chaussée, conformément au rapport sur la conservation préventive sur l'ensemble des décors, élaboré par l'Institut royal du Patrimoine artistique (août 2014),
- × la remise en valeur de la salle de bains qui sera rendue accessible aux visiteurs,
- × l'installation d'un équipement multimédia dans la chambre à coucher.

Dans les locaux secondaires, on vise :

- × la réalisation d'une installation électrique conventionnelle (pose apparente ; appareils de type ancien en bakélite ; appareils de détection ; éclairage de secours),
- × en sous-sol, le remplacement de plusieurs portes RF non conformes ,
- × dans les combles (appartement de la concierge), la mise en œuvre d'un compartimentage adéquat et, à cette occasion, le remplacement de la cloison en plaque de plâtre par une cloison vitrée et une nouvelle porte permettant de retrouver la vue vers l'escalier.

AVIS CONFORME DE LA CRMS

De manière générale, les interventions proposées respectent la valeur patrimoniale de l'ensemble. Elles permettront de restaurer certains dispositifs techniques exceptionnels pensés par les spécialistes de l'époque - comme General Electric et R. Wendel - et de retrouver les caractéristiques de la lumière conçue lors de la construction. Le dossier se fonde sur des recherches préalables complètes et pertinentes. *La CRMS rend donc un avis conforme favorable sur la demande sous réserve des remarques suivantes.*

L'éclairage du studio et de la cage d'escalier – c.d.ch., p. 12 / 14

Dans le « studio » au premier étage, les lampes TL posées contre les corniches seront remplacées par des dispositifs « yeux de Wendel » beaucoup plus discrets, que l'on retrouve aussi dans les salons du rez-de-chaussée. *Cette intervention est encouragée.*

En revanche, selon le projet pour la cage d'escalier et selon la variante proposée pour le « studio », des spots sur rail ou en applique viendraient compléter l'éclairage ancien. Dans la cage d'escalier, ils remplaceraient les deux spots existants assez volumineux éclairant les tableaux disposés de chaque côté de la grande armoire située sur le palier du premier étage.

La CRMS demande de revoir cette option, d'enlever les spots existants sur le palier, de restaurer et de remettre en état l'appareil d'origine existant à cet endroit (actuellement hors d'usage) et de renoncer à l'installation de nouveaux spots dans ces deux espaces.

Il conviendra, en effet, de retrouver l'éclairage historique dans les deux pièces de manière à rendre à la maison son atmosphère d'origine conçue pour les van Buuren (lumière changeante au gré des caprices du soleil et filtrée par les vitraux de la cage d'escalier, atmosphère sombre du bureau de David van Buuren).

L'installation d'un équipement multimédia dans la chambre à coucher – c.d.ch., p. 20

Dans la chambre à coucher des époux van Buuren (lit d'origine disparu) serait installé un équipement multi média. Selon le cahier des charges, un projecteur serait installé dans un des deux placards situés de part de d'autre de la loggia. Une des parois serait percée permettant la projection sur le mur côté couloir. *Ce volet de la demande n'est pas abouti et reste à étudier plus en détail.* Comment serait traité le mur sur lequel seraient projetées les images ? Considérant que la pièce comprend du mobilier d'origine, comment cette nouvelle salle de projection s'intégrera dans le circuit de visite ? La pièce sera-t-elle garnie de sièges pour permettre aux visiteurs de visionner les films confortablement ? Ne serait-il pas envisageable d'installer un grand écran de télévision plat intégré adéquatement pour éviter de percer les murs ?

En l'absence d'un projet muséographique d'ensemble, tout aménagement de ce type devrait être discret et faire l'objet d'une concertation préalable avec les Monuments et Sites. *Les plans définitifs seront soumis à l'accord préalable de la DMS.*

La manipulation des luminaires

La CRMS demande que toutes les manipulations des œuvres, dont notamment les luminaires les plus prestigieux, soient effectuées par des *conservateurs/restaurateurs d'œuvres d'art agréés*. Les recommandations contenues dans rapport de conservation préventive de l'IRPA seront observées (visite du musée effectuée en août 2014). La dépose exceptionnelle de ces appareils devrait être l'occasion de les faire inspecter par un spécialiste dans le domaine du verre.

L'enlèvement des luminaires contemporains après les travaux

Deux appareils contemporains sur pied ont été placés l'un dans le salon noir et l'autre dans le salon de musique. *Ils devront être retirés après la réalisation des travaux car ils déparent les décors et produit un faisceau lumineux beaucoup trop intense.*

Les réparations ponctuelles des plafonds du cosy corner

Afin de déterminer la composition et la couleur du plafond du cosy corner qu'il faudra réparer après la dépose de plusieurs appareils, des recherches préalables seront confiées à l'IRPA. *Cette méthodologie n'appelle pas de remarques. Cependant, les remises en peinture devront rester limitées aux pièces concernées par les présentes réparations.* Toute autre intervention future sur les revêtements muraux et sur les plafonds sera inscrite dans un plan global de restauration de la maison (voir ci-après). L'ensemble des décors des salons du rez-de-chaussée devront faire l'objet d'une étude globale afin de garantir la cohérence d'ensemble (voir aussi avis CRMS du 12/11/2014).

La réalisation d'un Masterplan

De manière générale, la Commission insiste sur l'urgence de réaliser un *Masterplan* comprenant une étude sur la restauration de l'ensemble du bien et aboutissant à une politique de gestion adéquate du Musée. Les travaux de restauration devraient se réaliser par phases successives selon un ordre de priorité à définir également dans ce plan (voir l'avis CRMS du 12/11/2014 à propos du revêtement mural des salons). Le plan de gestion devra être présenté dans un délai raisonnable (par exemple une année à compter de la réception du refus de permis des tapis afin que la réintégration des tapis d'origine dans leur emplacement d'origine soit effectuée dans la même foulée).

Ce plan d'ensemble devra permettre d'urgence de mettre en place une véritable *politique de conservation-restauration* de la maison classée en totalité avec son jardin. Le rapport établi en août 2014 par la cellule Conservation préventive de l'Institut royal du Patrimoine artistique, devra être pris en compte dans l'établissement des priorités.

6. UCCLE (2.94)***

**Av. L. Errera, 41 – Maison David et Alice Van Buuren.
Remplacement des tapis d'origine de la salle à manger.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 25/03, reçue le 25/03/16.**

La CRMS se prononce *défavorablement* sur l'enlèvement et le stockage des tapis d'origine de la salle à manger ainsi que sur leur remplacement par des copies non conformes aux originaux. Elle demande de remettre les tapis originaux en place et d'étudier un nouveau circuit de visite de façon à ce qu'ils ne soient plus piétinés par les visiteurs tout en restant visibles. Un Masterplan, comprenant une étude de restauration globale du bien ainsi qu'un phasage des travaux, aboutissant à une politique de gestion muséale adéquate, devra être soumis à l'accord des Monuments et Sites dans un délai raisonnable et défini au préalable.

L'arrêté du 28 juin 2001 classe comme monument la totalité de la villa David et Alice van Buuren y compris le mobilier fixe par destination, les éléments de mobiliers et les œuvres d'art créés sur commande formant un ensemble inséparable de la maison. L'ensemble des cinq tapis de sol de la salle à manger qui font l'objet de la présente demande, est classé en tant que mobilier créé sur commande, immeuble par destination. Le jardin de la maison est classé comme site par arrêté du 17/04/1997.

LA DEMANDE

Cette villa a été réalisée entre 1924 et 1928 selon les plans des architectes Léon Govaerts et Alexis Van Vaerenberg pour le compte du banquier et mécène hollandais, David Van Buuren et son épouse Alice, collectionneurs d'art avertis.

Entourée d'un vaste jardin conçu par Jules Buysens et René Péchère, la villa présente une architecture proche de l'Ecole d'Amsterdam. Ses décors intérieurs constituent un ensemble Art Déco unique aménagé par des ensembliers renommés belges, français et hollandais.

Le mobilier de la salle à manger en palissandre massif, plaqué de sycomore avec rehauts d'ébène, est dû à l'atelier malinois J. Wynants. Il est complété par des luminaires et une tapisserie de Jaap Gidding, par des tableaux réalisés sur commande par Gustave Van de Woestyne ainsi que par les tapis concernés par la demande.

Intitulé « la Galerie botanique », cet ensemble a été réalisé vers 1928 par les manufactures d'Aubusson selon les cartons de Maurice Dufrene. Il compte cinq pièces adaptées aux dimensions de la salle : le grand tapis à 12 réserves de plantes et de fleurs, trois carpettes et une galerie reprenant les mêmes motifs stylisés. Ceux-ci se

détachent sur un fond noir pourvu d'une bordure colorée qui permet une différenciation par rapport au parquet teinté lui aussi en noir.

Les tapis témoignent de la place importante occupée par le textile dans l'aménagement intérieur de la villa et s'intègrent parfaitement à l'espace donnant sur le jardin tout en contribuant à la symbiose entre l'intérieur et l'extérieur.

Les tapis ont une première fois été restaurés vers 2006 avec l'aide du Fonds Baillet-Latour de la Fondation Roi Baudouin. Après avoir été remis en place, il ont continué à se dégrader, raison pour laquelle le musée a opté pour la réalisation de copies actuellement exposées in situ. Cette opération s'est déroulée sans autorisation préalable. La situation illicite a été constatée par la DMS en 2015, suite à quoi le musée a introduit la présente demande de permis unique. Celle-ci vise à régulariser les interventions suivantes :

- le nettoyage des tapis d'origine et leur stockage au sein du musée, dans l'ancienne cuisine désaffectée,
- leur remplacement par des copies exposées dans la salle à manger.

AVIS CONFORME DE LA CRMS

Les interventions effectuées sans autorisation préalable dans la salle à manger portent préjudice à la cohérence d'ensemble et l'intérêt patrimonial de la pièce. Les copies des tapis d'origine actuellement en place s'intègrent mal dans l'ensemble décoratif patiné de la salle à manger dont ils déstructurent l'harmonie aujourd'hui marquée par le passage du temps et dénotent avec l'ensemble du rez-de-chaussée. *La CRMS rend dès lors un avis conforme défavorable sur l'enlèvement et le stockage des tapis originaux ainsi que sur leur remplacement par des copies non conformes aux originaux.* Au vu de la valeur exceptionnelle de la maison Van Buuren, cette opération est inacceptable sur le plan patrimonial. En effet :

- ni le stockage des tapis d'origine, ni la réalisation de copies ne s'inscrivent dans une gestion muséale pertinente,
- la réalisation de « copies » n'a pas été fondée sur des recherches préalables poussées,
- les nouveaux tapis présentent des différences significatives par rapport aux originels :
 - originaux confectionnés à Aubusson (département de la Creuse en France), mondialement connue pour ses tapisseries depuis le XV^e siècle >< copies fabriqués au Népal. Pour rappel, la *tapisserie d'Aubusson* est inscrite sur la liste représentative du patrimoine culturel immatériel de l'humanité par l'UNESCO depuis 2009;
 - originaux probablement réalisés au nœud turc (environ 400 nœuds m²) >< copies réalisées au nœud tibétain (80.000 à 100.000 / m²) : ces techniques respectives donnent au velours des nouveaux tapis un rendu totalement différent de l'original,
 - matériau du velours d'origine non identifié >< nouveaux tapis réalisés en laine d'Himalaya (laine de chèvre) ;
 - nouveaux coloris déterminés selon les teintes actuelles existantes des tapis originels, à savoir des teintes altérées par les UV et les usures mécaniques ; les nouvelles teintes (trop pastel) contrastent disgracieusement avec le fond noir.

Dans l'objectif de retrouver la cohérence d'ensemble de la salle à manger, *la CRMS demande de remettre les originaux en place (après avoir placé des films anti UV aux fenêtres) et d'étudier un nouveau circuit de visite de façon à ce que ceux-ci ne soient plus piétinés par les visiteurs, tout en restant visibles.* Les nouveaux tapis pourraient être utilisés lors de soirées exceptionnelles à la place des anciens qui seront alors prudemment enroulés et temporairement remisés dans un local dont l'atmosphère sera contrôlée et correspondra aux standards en la matière.

De manière générale, la Commission insiste sur l'urgence de réaliser un *Masterplan* comprenant une étude sur la restauration globale du bien ainsi qu'un phasage des travaux, aboutissant à une politique de gestion adéquate du Musée. Les travaux de restauration devraient se réaliser par phases successives selon un ordre de priorité à définir également dans ce plan (voir l'avis CRMS du 12/11/2014 à propos du revêtement mural des salons). Le plan de gestion devra être présenté dans un délai raisonnable (par exemple une année à compter de la réception du refus de permis des tapis afin que la réintégration des tapis d'origine dans leur emplacement d'origine soit effectuée dans la même foulée). Ce plan d'ensemble devra permettre d'urgence de mettre en place une véritable *politique de conservation - restauration* de la maison classée en totalité avec son jardin. Le rapport établi en août 2014 par la cellule Conservation préventive de l'Institut royal du Patrimoine artistique, devra être pris en compte dans l'établissement des priorités.

7. **BRUXELLES (2.1705)*****
(façades, toiture, structures
portantes et caves de l'ensemble
classé formé par les n° 38 et 39)

Place du Grand Sablon, 38
Restauration de la toiture.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 15/04, reçue le 15/04/16, visite du
11/12/15.

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

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 novembre 2005 classe comme ensemble certaines parties des immeubles sis 38 et 39, place du Grand Sablon à Bruxelles. La façade avant, la toiture, les structures portantes et les caves de la maison sont protégées.

La CRMS émet un avis favorable sur la demande sous les réserves suivantes :

- le remplacement des chevrons sera limité aux éléments ne pouvant plus être récupérés ou comprenant des risques pour la stabilité ;
- dans la mesure du possible, les planches anciennes des planchers seront conservées ;
- le remplacement des velux/tabatières ou le placement de nouvelles tabatières se fera au moyen de modèles de type traditionnel. Il en va de même pour les lanternes ;
- la toiture sera seulement isolée par l'extérieur.

La demande porte sur la restauration de la toiture de la maison située au n°38 de la place du Grand Sablon. Cette opération, qui comprend la remise en état et la restauration de la toiture classée, cadre aussi dans la proposition d'aménager 3 chambres d'hôtes dans les combles qui accueillait jusqu'aujourd'hui un appartement en duplex. Le changement d'affectation de cette partie de la maison fera partie d'une demande séparée.

La CRMS et la DMS ont effectué une visite le 11 décembre 2015 pour examiner les travaux nécessaires pour remettre la toiture en état, notamment au niveau de sa stabilité. La demande actuelle inclut les recommandations qui ont été formulées lors de cette visite.

Les travaux prévus par le projet sont :

- Charpente

Une inspection visuelle de la charpente a permis de distinguer les modifications apportées à différentes époques à la charpente et de révéler plusieurs problèmes de stabilité plus ou moins importants. A l'origine, le faite était perpendiculaire à la rue avec une façade en pignon. Aujourd'hui, il est parallèle à la rue pour la partie avant (notée « volume X » dans le plan) mais il est resté perpendiculaire à la rue pour la partie arrière (volume Y). Les fermes originelles sont conservées à leur place d'origine mais les deux fermes avant (A et B) qui ne sont plus contreventées par les pans de toiture ont légèrement basculé vers l'arrière et sollicité le pignon arrière également légèrement incliné vers l'extérieur. Le projet propose les interventions structurelles suivantes :

. stabilisation des charpentes (fermes A et B) non liaisonnées aux pans de toiture :

Ces deux fermes seront liaisonnées par des éléments en bois et bloquées par des bracons métalliques inclinés (passant dans les cloisons d'une salle de douche) de manière à ramener les efforts horizontaux dans le plan du plancher. Celui-ci sera également renforcé et ancré dans le mitoyen.

La CRMS accepte ces interventions.

- assainissement de la charpente :

Les différentes pièces ont été systématiquement examinées et repris dans un bordereau indiquant leur état de conservation. Certaines pièces de bois sont rompues, pourries (vermoulues ou attaquées par des insectes), affaiblies, mal appuyées, etc. ; d'autres ont disparu. Les pièces seront soit remplacées à l'identique » (même essence, même section) là où c'est nécessaire, soit greffées, renforcées, doublées ou redressées. Les interventions récentes seront supprimées et remplacées si nécessaire par des renforcements plus respectueux de la charpente d'origine afin de la remettre en valeur. Les chêneaux seront vérifiés.

La CRMS accepte ces interventions qui tiennent compte des caractéristiques de la charpente originelle qui restera visible après les travaux. Elle constate cependant que les plans indiquent la totalité des chevrons comme à remplacer au troisième étage dans le volume Y ainsi qu'au quatrième étage dans les volumes X et Y. Lors de la visite, il est clairement apparu que beaucoup de ces éléments sont en très mauvais état mais sans doute pas tous. *La Commission demande, dès lors, de limiter le remplacement aux seuls éléments irrécupérables ou instables.*

- Planchers

Certaines interventions sont prévues au niveau des planchers pour résoudre des problèmes liés à des interventions un peu malheureuses, par exemple la fermeture d'une ouverture d'escalier sans renforcement du plancher. Plusieurs planchers ont été recouverts de panneaux sur lambourdes. Ces panneaux seront retirés, les planchers originaux sont à larges planches assez irrégulières. *Celles-ci devraient être au maximum conservées.*

- Pignon arrière du volume X

Ce pignon présente une inclinaison vers l'extérieur et s'appuie sur une petite ferme (C) à laquelle il manque une contrefiche. Cette ferme s'est déformée et a déséquilibré le pignon. En outre, plusieurs briques de ce pignon sont farineuses et ont perdu toute résistance.

Suite à la réunion sur place, on propose de démolir la partie du pignon la plus dégradée (celle qui s'appuie sur la ferme) et de la remplacer par une structure légère en bois. Cette démolition ne concerne pas la partie supérieure de la façade arrière qui présente un plus grand intérêt patrimonial (encadrement d'une baie de fenêtre d'origine en pierre et brique).

La CRMS souscrit à cette proposition.

Outre ces interventions structurelles, le projet prévoit le nettoyage des charpentes ainsi que leur traitement curatif et préventif. Les zingueries seront remplacées dans les règles de l'art tout comme la couverture en tuiles présentant actuellement plusieurs modèles. Enfin, la toiture sera isolée. La note explicative mentionne une « isolation extérieure et intérieure ». *La Commission recommande de se limiter à une isolation par l'extérieure de la toiture.* La surépaisseur ne sera, en effet, pas visible depuis l'espace public de la place du Grand Sablon puisque la façade est à pignon.

- Fenêtres de toiture

Le velux existant dans le pan arrière (côté gauche) de la toiture du volume X sera remplacé. En outre, on propose de placer 2 nouvelles tabatières à l'arrière, une dans le volume Y et une dans le volume Z. Dans la toiture couvrant le deuxième étage, 2 tabatières seront remplacées. Le dossier prévoit 2 types de fenêtres de toiture: des tabatières de type traditionnel (Cast) pour le deuxième étage et le lanterneau du hall d'entrée et des velux pour les troisième et quatrième étages. *La CRMS préconise de placer partout des tabatières / lanterneaux de type traditionnel (modèles à soumettre à l'approbation de la DMS).*

- Châssis

Un inventaire des châssis existants des 3^e et 4^e étages a été dressé. Ils seront tous restaurés hormis deux châssis appartenant aux façades arrière (CH 7 et CH 11). Le simple vitrage sera remplacé par un verre feuilleté de 6 mm d'épaisseur. Ils seront repeints avec une peinture à l'huile de lin dans le ton existant correspondant à celle des châssis des étages inférieurs. Les quincailleries seront remises en état et remplacées.

La CRMS approuve ces travaux.

Enfin, *la CRMS souscrit au réaménagement des espaces sous combles (3^e et 4^e étages) pour y aménager 3 chambres d'hôtes.* Tout comme le logement qui y existait antérieurement, ces chambres seront accessibles via une entrée latérale indépendante du restaurant situé au rez-de-chaussée. Les espaces en question seront compartimentés avec des cloisons légères pour créer deux chambres au troisième étage et une « suite » au quatrième étage, chacune équipée d'une salle de bain ainsi que d'une salle à manger commune.

- 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. / Bescherminsvoorstellen of voorstellen tot inschrijving op de bewaarlijst vanwege de K.C.M.L. (art.222-§1 210-§1 du COBAT/van het BRWO).

8 UCCLE (2.190)
(avant 1932)

Av. Winston Churchill, 228 (arch. E.J. MISSU) – Villa *Le Puy Fleury*.

Renouvellement de la proposition de classement émanant de la CRMS (cfr. avis du 09/01/13) .

L'Assemblée réitère sa proposition de classement.

Conformément aux dispositions du CoBAT et à la décision prise par la CRMS en sa séance du 20 avril 2016, l'Assemblée propose au Gouvernement d'entamer la procédure de classement comme monument de la maison sise au 228, avenue Winston Churchill et de la conciergerie située dans le jardin en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique.

Le 17 septembre 2003, la CRMS proposait le classement de la villa pour sa valeur intrinsèque et comme l'un des derniers témoins de la première urbanisation de l'avenue Churchill (ancienne avenue Longchamp) au début du XXe siècle.

Restée sans suite pendant près de 10 ans, cette proposition fut une nouvelle fois confirmée par la Commission le 9 janvier 2013 et la procédure de classement fut entamée par le Gouvernement par arrêté du 18 juillet 2013. Dans le cadre de l'enquête préalable au classement, la CRMS a émis, en sa séance du 12 février 2014, un avis favorable sur la demande de classement définitif du bien.

Toutefois, le Gouvernement ne s'étant pas prononcé dans le délai légal de 2 ans, la procédure devint caduque en août 2015.

La CRMS regrette que la procédure n'ait pas abouti. Pour autant, elle estime que la valeur du bien est inchangée et que la proposition de classement reste pleinement pertinente.

En effet, la « Villa du Puy Fleuri » et sa conciergerie constituent, avec la villa classée de l'architecte Pelseneer située au n°51, un des derniers témoins représentatifs des constructions d'origine de l'ancienne avenue Longchamp – actuelle avenue W. Churchill. La villa présente un intérêt intrinsèque important qui marie une apparence pittoresque appartenant au style anglo-normand avec un intérieur éclectique bien préservé. Sa typologie de villa trois façades ainsi que l'organisation de la parcelle, qui permet des vues profondes vers la conciergerie à travers le jardin planté, s'inscrivent dans le *park system* appliqué par Victor Besme aux grandes avenues arborées tracées au début du XXe siècle au sud de Bruxelles, créées à proximité de la Forêt de Soignes et dans le prolongement du Bois de la Cambre.

La villa est une œuvre de jeunesse de l'architecte bruxellois Émile Jean Julien Missu (1899-1945) qui fit toute sa carrière à l'étranger, notamment à Shanghai, au service du Crédit Foncier d'Extrême-Orient de 1928 à 1941 puis à Elisabethville (Lubumbashi), à celui de la Compagnie Foncière du Katanga de 1941 à 1945. Son parcours professionnel particulier explique qu'on ne lui connaît pas d'autres réalisations en Région bruxelloise. Ce phénomène est assez emblématique d'une facette souvent ignorée de la profession et de l'exportation du savoir-faire des architectes bruxellois à l'étranger, auprès d'importantes sociétés immobilières.

C'est donc tout à la fois pour son intérêt intrinsèque, pour sa valeur de vestige et de support à un paysage urbain pittoresque mais fort fragilisé, articulé sur la forêt, mais aussi pour sa valeur de témoin d'une pratique architecturale méconnue et qui a laissé peu de trace en métropole, que la CRMS demande de protéger cette villa ainsi que l'environnement qui l'accompagne, à savoir son jardin et son bâtiment annexe.

Par conséquent, la CRMS propose au Gouvernement d'entamer une nouvelle procédure de classement comme monument de la totalité de la villa et de la conciergerie située dans le jardin en raison de leur intérêt historique, artistique et esthétique.

A cette fin, une description sommaire du bien est transmise ainsi que la motivation de la protection.

La zone de protection proposée par la CRMS comprend les trois parcelles de gauche (incluant les n°222 à 226) et la parcelle de droite (incluant les n°232 à 236) entourant le bien sur lequel porte la présente demande.

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 / va n het BWRO).

Nihil.

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

9. UCCLE (2.172)*

(inscrit à l'inventaire des sites / avant 1932 / comprend plusieurs arbres remarquables de la Région / jouxte la zp de la maison Steenhout sise 57, av. Napoléon***)

Av. du Prince d'Orange / 49-51 – Propriété Fond'Roy (arch. C. DAMMAN).
Rénovation et extension du château, démolition des annexes,
création d'un parking souterrain et réaménagement du parc.
Demande de B.D.U. – D.U. du 04/04, reçue le 05/04/16, visite le 19/04/16.

L'Assemblée émet *des remarques*.

Ces remarques font suite à la visite du 19 avril 2016 à laquelle les représentants de la CRMS ont participé en présence de l'auteur de projet et du paysagiste.

La propriété Fond'Roy figure à l'inventaire des sites de la Région. On y recense 17 arbres remarquables de la Région. La propriété jouxte également la zone de protection de la maison Steenhout, sise 57 avenue Napoléon.

Historique de la propriété

Le château fut construit sous la direction de l'architecte bruxellois Camille Damman pour le compte de Monsieur Berckmans (1909-1910). Acquis par la Royale belge en 1948, la propriété fut transformée en un centre sportif et récréatif destiné aux membres du personnel et à leurs familles. C'est à cette période que la vaste loggia sous arcades sera construite en façade nord. En 1973, le nouveau propriétaire, le Maréchal Mobutu, entreprend plusieurs transformations du château avant de revendre la propriété en 1998 au Cercle de Lorraine qui entame une nouvelle phase de travaux intérieurs. A nouveau revendue, la propriété fait à présent l'objet d'un vaste projet de rénovation et d'extension du château pour le réaffecter en une habitation unifamiliale, accompagné du réaménagement complet de son parc.

Réaménagement du parc

Le projet se présente comme une interprétation libre de la situation existante, inspirée de celle du parc Tournay-Solvay à Boitsfort. L'idée principale consisterait à prolonger le parc paysager de type anglais depuis les abords du château jusqu'aux anciens terrains de sport (deuxième partie du site vers le nord). Le terrain serait largement reprofilé et les bassins d'eau agrandis pour servir de bassin d'orage.

Les travaux de remodelage du terrain incluent également ceux liés à la création d'un second niveau en sous-sol, sous et au-delà du château.

Ces travaux, particulièrement conséquents, ne seront pas sans impact sur la relation du château avec les différentes parties du parc et les perspectives qui en découlent. Au vu de l'évolution de la propriété et de son intérêt, *la CRMS regrette que le projet ne soit pas fondé sur une étude historique* qui aurait contribué à développer une vision plus cohérente du site, tout en prenant davantage en compte la présence de plusieurs zones différentes et des éléments significatifs qui le composent (conciergerie, écuries, pavillons de jardin, mur d'enceinte, étangs, chemins, plantations, etc.). Une consultation rapide d'anciennes photos aériennes (Bruciel) livre d'emblée une première série d'informations documentant l'évolution des différentes parcelles du site et des chemins.

La CRMS encourage le demandeur à exploiter les sources historiques pour élaborer un projet qui s'inscrive davantage dans l'évolution et « l'esprit » du lieu.

Par ailleurs, plusieurs aspects du projet devraient être davantage documentés comme le système hydraulique et/ou motivés comme l'extension des étangs comme bassins d'orage. L'intégration ou non de la partie arrière du site dans la partie paysagère et la création d'un nouveau cheminement dans le site sont-elles pertinentes à l'échelle du parc ?

La proposition de démolir le pont rustique en béton armé (imitation bois), flanqué de part et d'autre d'une rocaille, semble également prématurée. Bien qu'il semble en mauvais état, sa restauration ne pourrait-elle être envisagée dès lors qu'il contribue, tout comme les deux kiosques, à l'esprit paysager du parc. Si la restauration du pont s'avère toutefois impossible, celui-ci devrait être remplacé par un dispositif adéquat qui permette de préserver les rocailles qui le jouxtent. Les deux kiosques devraient être conservés, ce qui est prévu, et restaurés.

Par conséquent, à ce stade du dossier, la CRMS ne peut approuver la proposition d'aménagement du parc sans qu'une étude complémentaire approfondie du site et de son histoire n'ait été menée. Cette étude devrait aboutir à un projet cohérent pour l'ensemble du site, s'inscrivant dans sa continuité et mettant davantage en valeur ses caractéristiques paysagères et dendrologiques qui ont justifié son inscription à l'inventaire des sites de la Région.

Rénovation du château

L'objectif visé étant de retrouver l'aspect originel du château, toutes les parties ajoutées au fil des années seraient démontées, en ce compris la vaste loggia et les fenêtres de toiture (type velux) alors que d'autres éléments significatifs seraient reconstruits (oriel, terrasse, cheminées, etc.).

De manière générale, la CRMS observe que les travaux ainsi projetés devraient contribuer à une remise en valeur du bâtiment de C. Damman, ce qui est positif.

Cependant, la Commission fait part de ses réticences quant à l'ajout d'un second sous-sol projeté sous la totalité (salle de projection et cave à vin) et au-delà du bâtiment (garage pour 16 véhicules). En effet, hormis le coût très significatif d'une telle entreprise, la CRMS qui s'interroge sur l'ampleur surdimensionnée du programme pour une habitation unifamiliale (d'après l'intitulé de la demande), estime que l'ajout d'un deuxième sous-sol ne semble pas raisonnable et comprend un risque significatif de désordres en cours de travaux. *Elle décourage, dès lors, cette intervention lourde.*

10. FOREST (2.136)

(zp du bien sis 32, rue Marconi****)

Rue Marconi, 41.

Construction d'une maison de quartier et réaménagement de la zone cour et jardin en intérieur d'îlot (contrat de quartier « Albert »).

Demande de B.D.U. – D.U. du 06/04, reçue le 06/04/16.

L'Assemblée émet un *avis favorable*.

La demande consiste en la construction d'une nouvelle maison de quartier et le réaménagement d'une partie de l'intérieur d'îlot en espaces récréatifs et paysagers. Le projet s'inscrit dans le cadre du contrat de quartier durable « Albert » (CQDA).

La parcelle concernée se situe en face de l'immeuble classé de logements sociaux situé rue Marconi 32, construit en 1901 par l'architecte Léon Govaerts dans un style Art nouveau géométrique.

La nouvelle construction viendrait fermer la dent creuse existant à cette hauteur de la rue Marconi, entre le Centre Récréatif pour Personnes Retraitées (CRPR) et un immeuble de logements récemment achevé. La maison de quartier se prolongerait en une annexe basse perpendiculaire, orientée vers l'intérieur de l'îlot. Ces nouveaux volumes seraient construits en briques et équipés de châssis en alu laqué teinte ocre.

Le projet porte également sur le réaménagement complet de la zone de cour et jardin en dégageant totalement l'intérieur de l'îlot de ses constructions actuelles (terrasse, pistes de pétanque, agoraspace, potager, etc.). Les nouveaux aménagements auraient pour objectif de recréer un espace paysager multifonctionnel à destination des différents usagers du quartier (zone à caractère privatif pour les seniors, pistes de pétanque, espace ludique polyvalent et potager collectif).

A l'examen du projet, il apparaît que les constructions projetées ne portent pas préjudice à l'immeuble classé qui se situe en face, rue Marconi. Le nouveau « parc » intérieur, à la fois minéralisé et verdurisé, devrait quant à lui contribuer à améliorer la situation existante et redynamiser le quartier.

11. BRUXELLES / N.O.H. (2.2534) Ransbeek-, Meudon-, Bosduifstraat.

(vwz van het Meudonpark ***)

Oprichting van een passief gebouwencomplex.

Aanvraag van B.S.O. – D.S. van 04/04, ontvangen op 05/04/16.

De Vergadering formuleert *bemerkingen en aanbevelingen*.

DE AANVRAAG

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoogt de bouw van een complex met 42 passiefwoningen voor ouderen, een conciërgewoning, een polyvalent zaaltje en een ondergrondse parkeergarage in Neder-Over-Heembeek.

Het terrein bevindt zich gedeeltelijk in de vrijwaringszone van het beschermde Meudonpark. Het vertoont een sterke helling en is begrensd door de Ransbeekstraat ten noorden, de lager gelegen Bosduif- en de Meudonstraat in het zuiden en door een dwarsweg die beide assen verbindt (volgens het rooilijnplan van 1933 bestemd als straat van 12m breed). Het langsprofiel vertoont momenteel een niveauverschil van ongeveer 9 m. Deze zone behoorde vroeger tot de dorpskern van Neder-Heembeek, gelegen tussen de kanaalzone en het hoger gelegen Over-Heembeek en ontstaan rond de Sint-Pieterskerk waarvan enkel de toren bewaard is. Hier bevonden zich voor de verstedelijking van Neder-Over-Heembeek verschillende boerderijen wat de langgerekte perceelsstructuur verklaart.

De nieuwbouw zou bestaan uit twee bouwvolumes: een lager gelegen woonblok aan de Meudonstraat en een ander aan de Ransbeekstraat, haaks ingeplant t.o.v. de straat, langsheen de binnenweg die wordt aangelegd als voetgangers- en fietsverbinding (enkel via de Ransbeekstraat toegankelijk voor hulpdiensten). Deze weg is met de Meudonstraat verbonden door een brede trappenpartij. De gevelbekleding van het geheel zou bestaan uit figuurglas en lichtgroene, geglazuurde tegels.

ADVIES VAN DE KCML

De bouw van woningen voor ouderen wordt zeker aangemoedigd. Ook de heraanleg van de dwarsweg vormt een positief element van het project aangezien het bijdraagt tot de ontsluiting van de dorpskern. Toch meent de Commissie dat het ontwerp op architecturaal en stedenbouwkundig vlak nog voor verbetering vatbaar is.

Volgens de plannen worden de terreinprofielen immers sterk gewijzigd. Het maaiveld wordt gevoelig opgehoogd zodat de gebouwen prominent aanwezig zullen zijn in de omgeving, wat niet aangewezen is volgens de Commissie. Dit betreft vooral de zone aan de Meudonstraat en langsheen de nieuwe dwarsweg. Ook het binnengebied wordt volledig opgehoogd.

De KCML stelt voor het ontwerp verder te bestuderen om een vloeiender integratie van de woonblokken in hun omgeving tot stand te brengen. Daarbij moet men uitgaan van het bestaande relief en de huidige beplanting zoveel mogelijk behouden. Dit zou resulteren in een coherenter bebouwing maar ook de omvang (en de kosten) van de werken terugdringen en de relatie van de woningen tot het omliggende groen en tot het beschermde park in het bijzonder verbeteren, wat de bewoners en de omwonenden enkel ten goede kan komen.

De Commissie vraagt dan ook het ontwerp op volgende punten aan te passen.

** Het bestaande landschap respecteren, zowel op het perceel als in zijn relatie tot de aangrenzende zones.* Daartoe zou men een grondige observatie moeten uitvoeren van de bestaande elementen zoals historische relicten, zichtrelaties, reliëf, perceelgrenzen, intimiteit van het perceel, beplanting, enz. Deze elementen en hun historische evolutie zou beter gedocumenteerd moeten worden, bijvoorbeeld a.d.h.v. oude luchtfoto's (brugis, Hemels Brussel).

Deze werkwijze zou toelaten de randvoorwaarden nauwkeuriger te bepalen en bepaalde beperkingen van het ontwerp te definiëren. In de mate van het mogelijke zou men ophogingen, vergravingen en de aanleg van overgedimensioneerde harde infrastructures in het binnengebied moeten vermijden. Die leiden immers tot moeilijk integreerbare zones die breuken in het bestaande weefsel vormen en erg kunstmatige aansluitingen vereisen (keermuren, scherpe taluds, trappenpartijen (voor ouderen...)). De Commissie vraagt het ontwerp op dit vlak verder te bestuderen en te onderzoeken op welke wijze men de bestaande landschappelijke kwaliteiten selectief kan behouden en verfijnd integreren eerder dan dit landschap te wijzigen zoals in voorliggend ontwerp het geval is.

** Het gabariet van de nieuwbouw beperken tot een gelijkvloers met twee verdiepingen, te rekenen vanaf het bestaande terreinprofiel, met het oog op een betere integratie van het wooncomplex in het landschap*

Het is wenselijk te opteren voor een compactere bouwvorm langsheen de Meudonstraat overeenkomstig de principes van de passiefbouw (bijkomende bouwoppervlakte). De voorziene bouw van een "belvédère" uitgevend op de kanaalzone (4 bouwlagen) of het creëren van een zichtvenster dat de twee bouwblokken scheidt vanaf de eerste verdieping, lijken trouwens weinig zinvol in het gegeven landschap want ze bieden slechts uitzicht op een parkeerterrein, een silo en op de industriële gebouwen langs het kanaal.

** De afbraak van de woning aan de Meudonstraat benutten om een adekwate aansluiting te creëren met het bestaande gevelfront van de jaren 1960-1970, tegenover de kerktoren:*

- *De zijgevel van de nieuwbouw die de afbraakwoning moet vervangen, verbeteren op architecturaal vlak (volgens het ontwerp krijgt dit onderdeel het statuut van een weinig aantrekkelijke zijgevel). Dit is erg belangrijk aangezien deze nieuwbouw zich in de as van de Bosduifstraat zal bevinden en dus erg beeldbepalend is voor de omgeving van de kerk (de weg maakt hier een bocht).*
- *Een passende aansluiting creëren tussen de nieuwbouw aan de Bosduif- / Meudonstraat, het naastliggende pad voorzien in de as van de Bosduifstraat (boven op de ondergrondse parking) en de percelen 200Z2 en 201H. Welke bestemming voorziet men voor laatstgenoemd terrein na de voorziene aankoop ervan door de Grondregie van de Stad Brussel ? Volgens de huidige plannen is deze zone uitgewerkt als een weinig aantrekkelijke restruimte die geen ruimtelijke integratie tot stand brengt tussen de verschillende delen van het complex maar het geheel veeleer versnipperd. De Commissie suggereert het pad aan te leggen als een kwaliteitsvolle wandelruimte met integratie van de groene zone op de hoek met de Bosduifstraat.*

** De aanlegplannen van de zone langsheen de Meudonstraat verbeteren en de stedenbouwkundige kwaliteiten van deze oude as, die ter hoogte van het bouwterrein het uitzicht van een 'holle weg' aanneemt, respecteren:*

- *een groenbuffer behouden tussen de kanaalzone en de Ransbeekstraat en daarbij de bestaande groenmassa maximaal benutten. Het concept van de voorziene boomgaard met wadi is hiermee niet verenigbaar aangezien het niet voldoende densiteit biedt en weinig ruimtelijk verweven is met het project. Een appelgaard is op deze helling trouwens weinig zinvol en kan best elders, bijvoorbeeld in het binnengebied, aangelegd worden;*
- *de toegang tot de ondergrondse parking beter integreren op landschappelijk vlak. Volgens het voorliggend project wordt deze toegang uitgegraven in de helling naast de nieuwe trappen, in de as van de Meudonstraat komende van het kanaal. Deze aanleg zou ten koste gaan van een coherente aanleg van dit deel van de straat en zou het gezicht op de beschermde kerktoren en op het Meudonpark niet ten goede komen. De toegang zou ook afbreuk doen aan de leesbaarheid van de trappenpartij en aan de architectuur van de hoger gelegen gevels. De voorgestelde aanleg is bijgevolg niet in overeenstemming met de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteiten van de betreffende zone en moet verbeterd worden (de toegang eventueel op een andere plaats voorzien).*

** De groenaanleg van het woningencomplex verder bestuderen (zie boven)*

De ontwerpplannen voorzien bloemenweiden en intensief gemaaide grastapijten als onderbegroeiing van inheemse boomsoorten. De intensieve zones zijn onder meer voorzien op de taluds langsheen de Meudonstraat, waar men toch extensief onderhoud verwacht. Het ontwerp is dan ook erg onderhoudsintensief. Werd er een onderhoudsplan opgesteld dat met deze moeilijkheden rekening houdt ?

** De materiaalkeurze van de dwarsweg herzien en opteren voor een discretere en geïntegreerde bekleding (geen rood asfalt en beton). Het ontwerp in de dwarsweg voorziet 50 fietsstallingen (en 20 aan de toegang van de Ransbeekstraat in de doorgang achter het hekken). Welk uitzicht hebben de fietsrekken ? Hoe kunnen ze ter hoogte van de dwarsweg beter in de omgeving geïntegreerd worden ?*

12. WOLUWE-ST-PIERRE (2.193) Avenue Charles Thielemans, 22-24.

(zone de protection de l'église
Saint-Pierre)***

**Transformation d'un immeuble avec modification du volume et
changement partiel d'affectation.**

Demande de la Commune du 23/03, reçue le 24/03/16.

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

La demande concerne un bâtiment de tendance moderniste édifié pour la Poste, construit par l'ingénieur-architecte Decastiaux en 1934 (du Service des Bâtiments des Postes). Il jouxte la zone de protection de l'église Saint-Pierre sise au Parvis Saint-Pierre. Le bâtiment consiste en deux volumes. Un premier volume à l'avant-plan, d'une hauteur de deux niveaux et large de quatre travées et couvert d'une toiture à croupes de tuiles vertes soulignée par une corniche largement débordante ; ce bâtiment est flanqué de part et d'autre par un volume d'une travée, sous toit plat, percé d'une entrée. Un second volume, à gauche, situé en retrait et composé de deux niveaux le complète (arch. G. Somers, 1956). Les matériaux des façades principales sont la brique jaune et la pierre bleue. Tous les châssis d'époque, probablement en acier, ont été remplacés par des châssis en bois ou en PVC. À l'arrière, un grand volume d'un niveau abrite la salle des facteurs (aujourd'hui inutilisée) ; les façades sont couvertes d'enduit de ton gris et d'ardoises. À l'origine, le bureau de poste, situé au rez-de-chaussée du volume principal, était complété d'une vaste salle des facteurs avec quai de déchargement ; à l'étage des locaux destinés à l'administration, un réfectoire et quelques locaux techniques. Aujourd'hui, la Poste n'occupe plus qu'une petite partie du bâtiment : le bureau de poste proprement dit et une petite zone à l'arrière pour le personnel (back office). Le reste du bâtiment est désaffecté.

Description du projet

La demande vise à réhabiliter la majeure partie du bâtiment : la Poste reste localisée dans la vaste salle du rez-de-chaussée du bâtiment principal (à droite), la salle du personnel est déplacée en façade avant du bâtiment secondaire (à gauche), la grande salle des facteurs (à l'arrière) devient le parking pour les résidents, les deux volumes sont surhaussés de deux niveaux. Cette surhausse condamne la toiture à croupes de tuiles vertes. La surélévation, composée de différents volumes, se veut irrégulière et propose une certaine monumentalisation de la façade avant. Le projet condamne également l'entrée de gauche (du personnel) et son vestibule pour y déplacer le back office de la Poste. En effet, l'accès au parking ainsi qu'aux logements se partagerait l'entrée cochère à l'extrême gauche. A l'intérieur, un ascenseur est placé et la cage d'escalier est remplacée (changement de sens). Les volumes composant la surhausse sont recouverts de panneaux de fibre ciment de ton gris clair. Pour ce qui concerne les châssis : le bâtiment principal garderait ses châssis en bois mais ceux-ci seraient peints en gris foncé ; ceux du bâtiment à gauche seraient remplacés par des châssis en aluminium également de ton gris foncé.

Avis de la CRMS

L'église Saint-Pierre protégée n'est pas impactée par la demande. La CRMS se prononce favorablement sur le principe de réaffecter une partie du bien en logement mais estime que le programme est trop lourd et ne permet pas de préserver suffisamment les qualités de la construction existante. La distinction claire entre les deux bâtiments, accentuée par le contraste entre la grande toiture à croupes du bâtiment de droite et la toiture plate du bâtiment de gauche, disparaîtra au profit d'un ensemble moins lisible aux volumes variés et modifiera le rapport de force entre les deux bâtiments. Pour cette raison, la CRMS demande de maintenir la toiture à croupes, qu'elle considère comme un élément architectural et volumétrique significatif. Cette toiture pourrait éventuellement bénéficier de fenêtres de toiture dans les parties inférieures des versants (avant et latérales) et d'extensions en façade arrière. De plus, la CRMS n'accepte pas que l'entrée cochère serve à la fois pour les voitures et pour les résidents. Elle demande de revoir le plan du rez-de-chaussée afin que l'entrée existante du bâtiment du gauche avec son vestibule continue à servir d'entrée pour les résidents, quitte à reporter la salle du personnel à l'arrière, au détriment de quelques places de parking (il y a 16 emplacements pour 11 appartements).

13. BRUXELLES (2.2535)

(ZP de l'ancienne maison communale
de Laeken)***

Rue Tielemans, 8.

**Démolition d'un garage et construction d'un immeuble à appartement.
Demande de la Commission de concertation du 16/03, reçue le 18/03/16.**

La demande porte sur la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de logements. La parcelle concernée est située dans la zone de protection de l'ancien hôtel communal de Laeken de la place Emile Bockstaël.

Le nouvel immeuble présenterait un gabarit de R + 4 (avec le dernier niveau légèrement en retrait). Il comprendrait 17 logements ainsi qu'un parking souterrain pour 13 voitures, accessible depuis le point le plus bas dans la rue Tielemans. La façade avant serait revêtue de briques rouges au rez-de-chaussée et d'un crépi gris aux étages. Les châssis seraient en aluminium laqué de teinte claire; la porte de garage en aluminium gris anthracite.

La Ville de Bruxelles a fait une 1^e analyse urbanistique de la demande qui montre que le projet dérogerait sur de nombreux points aux règlements urbanistiques en vigueur, notamment au RRU ainsi qu' à un permis de lotissement qui a été délivré antérieurement.

Avis de la CRMS

- La CRMS constate que le nouvel immeuble serait fort visible depuis le boulevard Emile Bockstael en raison de son implantation tout près de l'angle de la rue Tielemans. Le tracé de la rue Tielemans présente, en effet, un angle très aigu par rapport à ce boulevard. Les numéros pairs de la rue (2 à 14) sont, dès lors, fortement visibles depuis le boulevard. La 1^e partie de la rue est, en outre, en forte pente ce qui accentue cette visibilité.

Afin d'assurer une bonne intégration du nouvel immeuble dans le tissu urbain, la CRMS estime que le gabarit du nouvel immeuble devrait suivre celui de l'immeuble située à l'angle du boulevard E. Bockstael (n°218-220). Or, dans le projet actuel, la hauteur de corniche du nouvel immeuble serait trop haute. Dès lors, la CRMS demande de revoir le gabarit de manière à ne pas dépasser la hauteur de corniche des n°s 218/220 du boulevard E. Bockstael. Cette diminution de gabarit permettrait, par ailleurs, de répondre plus au moins aux prescriptions du RRU (ainsi qu'à celles qui conditionnaient les permis de lotissement déjà délivrés).

- En ce qui concerne les matériaux prévus en façade avant, la Commission demande de les revoir et de les harmoniser davantage avec les matériaux des façades côté boulevard E. Bockstael située près de l'angle avec la rue Tielemans. Elle préconise la mise en œuvre d'un soubassement en pierre bleue et un crépi de teinte clair aux étages.

- L'aménagement de l'entrée du garage près de l'angle avec le boulevard Bockstael ne serait pas très valorisant pour la perception du nouvel immeuble. La Commission recommande de déplacer cette entrée à l'autre extrémité de l'immeuble (ce qui devrait être possible car cette porte donne accès à un ascenseur de voitures).

- La façade latérale gauche du nouvel immeuble jouxte un passage menant vers un complexe industriel en intérieur d'îlot jouxtant à son tour le chemin de fer. La CRMS s'interroge sur le futur statut de ce passage qui pourrait jouer un rôle dans la création d'une liaison piétonne entre la place Emile Bockstael et le site de Tour & Taxis. Elle demande à la Ville d'être attentive à ce point. Le cas échéant, le traitement du pignon latéral du nouvel immeuble pourrait être revu en fonction d'un éventuel changement de statut de ce passage.

Pour conclure, la CRMS demande de revoir le projet selon les remarques mentionnées ci-dessus. Elle décourage, par ailleurs, les autres dérogations aux RRU sollicitées dans la présente demande.

14. ANDERLECHT (2.240)

Rues des Deux Gares, des Marchandises, des Goujons.

Lotissement du site « Marchandises ».

Demande de la Commune du 18/03, reçue le 01/04/16.

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

L'îlot concerné est proche de l'ancienne Ecole Vétérinaire (classée comme monument et site). Il est compris dans une ZICHEE et contigu à un espace structurant.

Le projet Citygate I mené par CITYDEV porte sur trois îlots dont l'îlot « Marchandises » (le seul à faire l'objet de la demande de lotissement) pour un total de 42.103 m² dont 32.888 m² de logements conventionnés.

Un Citygate II, conservant du bâti industriel, existe de l'autre côté du chemin de fer par rapport à l'îlot « Marchandises ».

Le projet Citygate I a fait l'objet d'un Masterplan (67 pages) qui comporte aussi des orientations concernant les espaces publics. Il couvre les trois îlots. Le lotissement « Marchandises », qui fait l'objet de la présente demande, n'en constitue donc qu'une partie.

Le Masterplan

Celui-ci reprend quasiment les alignements / fronts bâtis d'origine. Cependant :

- Une voirie privée est créée entre le chemin de fer et l'îlot « Marchandises ».
- La partie d'îlot « Goujons » est agrandie aux dépens de l'espace public (place des Goujons), constitué actuellement d'une accumulation d'îlots directionnels. Cependant, la percée visuelle depuis la rue des Goujons n'est pas affectée. Le pont à deux arches y reste parfaitement visible.

Les gabarits prévus vont majoritairement de R+4 à R+6, avec l'exception notable de l'angle rue du Dr Kuborn / rue des Deux Gares qui fait R+12. Le programme est mixte, la partie « Marchandises » comporte un Bâtiment à Usages Multiples (BAM).

En matière d'espaces publics (et de mobilité), le projet va dans le sens d'une réappropriation plus urbaine des voiries actuelles, ce qui est à encourager.

Ces lieux sont, en effet, le résultat de tracés viaires d'origines très diverses.

Quand A. Payen construisit la deuxième gare du Midi, il l'accompagna de la future place de la Constitution et des rues Fonsny et de France (20 m). Toutefois, cette dernière ne fut achevée qu'au moment de la réalisation de la Jonction Nord Midi, soit un siècle plus tard. Le réseau viaire complémentaire, tracé par Besme (1866) dans une logique d'îlots industriels, comportait en particulier la rue Bara (18 m). Lorsque, en raison de la croissance du trafic voyageurs de la gare du Midi, une nouvelle gare de marchandises fut créée (gare de la Petite-Île) ainsi que la rue des Deux Gares (20 m), le lien avec le centre-ville se fit via la rue Bara (et non la rue de France

inachevée). L'avant de la gare de la Petite Île fut généreusement dimensionné et le pont du chemin de fer (quatre arches, L28) conçu en conséquence (début XX^e).

Ce n'est que bien plus tard (années '60 et '70) que le boulevard Industriel fut créé sur une largeur de 40 m. L'idée originelle de réaliser une autoroute urbaine le long du canal, du sud au nord, ne fut jamais réalisée. Cependant, le boulevard Industriel est resté un axe important de pénétration, entre le Ring et la gare du Midi / Petite Ceinture.

Ce rôle de pénétrante lourde est remis en cause depuis un certain temps, tant aux travers des plans communaux (PCD Anderlecht demandant la transformation en boulevard urbain, 2015) que régionaux, en particulier le Schéma Directeur Midi (2016) et son volet mobilité accompagné par l'Administration régionale.

L'aménagement proposé par le Masterplan (pages 38 et 40) s'inscrit dans la logique de cette transformation du boulevard Industriel en boulevard urbain.

- Le rond-point allongé créé entre le pont de chemin de fer et Kuborn transforme en place publique ce qui n'est aujourd'hui qu'un espace de transition sur une voie rapide.
- La place des Goujons est simplifiée, dégageant un espace public utilisable.

Dans ce contexte d'îlots renouvelés et d'espaces publics rendus plus urbains, la présence d'un immeuble élevé (R+12) pourrait poser question.

- Sa taille correspond à la taille minimale d'un immeuble de grande hauteur, tel que défini dans l'étude BUUR de 2012 relative à la « Définition des principes généraux de localisation et d'intégration des bâtiments élevés ».
- Il s'inscrit dans la perspective finale du boulevard Industriel, là où l'on passe à des voiries de caractère plus urbain.
- Il ne s'inscrit pas dans la perspective du boulevard de la Révision, qui commande l'aménagement symétrique de l'ancienne Ecole Vétérinaire.
- Son ombre portée ne nuit pas à cette dernière.
- Par contre, il sera certainement bien présent par rapport au site sauvegardé de l'ancienne Ecole vétérinaire.

Par conséquent, avant d'être entériné, ce gabarit devrait faire l'objet d'une analyse paysagère approfondie pour en vérifier la pertinence à courte et longue distances, avec une éventuelle adaptation de sa hauteur et de sa silhouette à la clé.

La demande de permis de lotir

La demande ne concerne que l'îlot « Marchandises » et s'inscrit parfaitement dans le contexte du Masterplan.

On y associe logements conventionnés, bâtiment à usages multiples (BAM), équipements, en trois lots. Le BAM est implanté parallèlement au chemin de fer dont il est séparé par la nouvelle voirie privée mentionnée plus haut. *Le fonctionnement de cette voirie et son articulation avec l'espace public (fermeture ?) restent toutefois à préciser.* Un équipement sportif est prévu.

Le rapport des incidences est assez complet, il ne mentionne pas d'enjeux patrimoniaux particuliers (point 4.2). Le pont de chemin de fer, non classé, présente un intérêt, mais le lotissement n'en contrarie pas la visibilité. *La coupe 2 montre cependant qu'il serait intéressant que le « Brico » situé hors périmètre soit reconstruit en recul, de façon à mieux dégager la place et mettre davantage en valeur ce pont.*

Les gabarits ne sont globalement pas excessifs. *Toutefois, du côté du boulevard Industriel, deux niveaux de moins auraient été les bienvenus (coupe 2).*

En matière d'esthétique des constructions, les prescriptions sont relativement souples. Elles interdisent les rez-de-chaussée aveugles ou aveuglés et le PVC est proscrit pour les menuiseries – toutes mesures à encourager.

Conclusion

La CRMS rend un avis favorable sur la demande de lotissement sous réserve de diminuer de deux niveaux le gabarit vers le boulevard Industriel et de préciser l'articulation de la voirie privée parallèle au chemin de fer avec l'espace public.

Pour ce qui concerne des éléments situés en dehors de la demande de lotissement, la CRMS demande de vérifier la pertinence et l'impact du gabarit de 12 niveaux proposé par rapport au paysage urbain.

15. SAINT-GILLES (2.82)^o
(avant 1932)

Chaussée de Charleroi, 50.

Transformation, extension avec modification du volume, modification de la fonction de restaurant en hôtel.

Demande de la Commune du 25/03, reçue le 01/04/16.

La demande concerne une maison de maître de style néoclassique (4 travées, R + 2 étages + combles) dessinée par l'architecte Désirée Botquenne en 1880. Le bien est repris à l'Inventaire du patrimoine monumental de Saint-Gilles. Il se distingue par de très belles écuries de style éclectique à l'arrière et par une décoration de grande qualité à l'intérieur. Malheureusement, les décorations intérieures avaient déjà été modifiées lors de l'affectation en horeca; la CRMS avait émis un avis favorable le 12/06/1995 dans lequel elle avait spécifiquement demandé de ne pas altérer le décor stucqué et peint et de maintenir les vitraux sur place. Le

28/06/1995, la CRMS demandait l'inscription du bien sur la liste de sauvegarde, restée sans suite. L'abandon du bien pendant plusieurs années a bien entendu contribué à sa dégradation.

Description de la demande

La demande vise une rénovation et transformation lourde : le changement de destination d'un restaurant en un hôtel de 27 chambres. Pour ce faire, le projet prévoit une rehausse de gabarit de trois niveaux et une augmentation de la profondeur du volume existant et la modification totale de la façade arrière. Afin de 'dématérialiser le volume de la rehausse et minimiser sa prédominance sur le corps de bâtiment', la façade sera composée d'une double peau constituée, du côté de la rue, d'une résille métallique (panneaux perforés en aluminium brut). Le projet prévoit l'ajout de deux ascenseurs : l'un à l'arrière gauche de l'arrière bâtiment et l'autre dans les parties à grande valeur patrimoniale des pièces d'apparat (pièce du milieu, côté pièce avant).

Il faut noter que la demande ne donne aucun détails sur la faisabilité structurelle (stabilité), ni sur l'impact de l'ascenseur et du nouvel escalier sur les décors, ni sur les dimensions exactes des sections de l'ossature ou sur les systèmes de fixation de la résille métallique.

Avis de la CRMS

Il est regrettable que cet hôtel de maître ait été à l'abandon depuis plusieurs années ; la conservation de ces décors stuqués en a fortement souffert.

La CRMS estime que le projet est trop interventionniste, ambitieux et dommageable vu la qualité du bien. La rehausse de trois niveaux défigurerait de manière permanente la lisibilité des proportions et des dimensions intrinsèques à cet hôtel de maître néoclassique ainsi que sa typologie. L'ajout de l'ascenseur dans les pièces d'apparat est spécialement nuisible pour les décors stuqués et les divisions caractéristiques d'un hôtel de maître néoclassique. De même, l'implantation d'un nouvel escalier au deuxième étage aura certainement des répercussions structurelles sur le plafond du premier étage. Par contre, la CRMS ne s'oppose pas aux extensions arrières, puisqu'on maintient les écuries, et à la transformation de la façade arrière.

La CRMS est d'avis que le projet devrait être retravaillé de manière à mieux respecter les caractéristiques patrimoniales du bien.

La CRMS demande par ailleurs que les prescriptions urbanistiques soient strictement respectées.

16. BRUXELLES (2.2453)

(Unescovrijwaringszone rond hotel
Van Eetvelde***)

Avenue Palmerston, 18 (arch. L. Govaerts, 1900).

Rénovation et aménagement d'un hôtel de maître.

Demande de la Commission de concertation du 11/04, reçue le 13/04/16.

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

La demande concerne une maison de maître inscrite à l'inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles et située dans la zone de protection Unesco de l'hôtel Van Eetvelde (patrimoine mondial), sis avenue Palmerston 2 (arch. V. Horta, 1899-1900) ainsi que dans la zone de protection du site classé formé par les squares Ambiorix, Marie-Louise, Margueritte et l'avenue Palmerston.

L'immeuble est un exemple représentatif de l'œuvre de l'architecte Léon Govaerts (1900).

Le garage en sous-sol a été rajouté dans les années 1950. La grande lucarne en toiture avant n'est pas d'origine (non datée); les menuiseries extérieures semblent être d'origine mais ne sont pas documentées.

La demande vise la rénovation globale du bien et le réaménagement complet de l'intérieur.

De toute évidence, étant située dans la zone de protection d'une maison Art nouveau reconnue au titre de patrimoine mondial, la maison constitue un bien d'exception qui mériterait d'être protégé eu égard à sa qualité architecturale représentative de la tendance Art nouveau géométrique au tournant du siècle.

La CRMS avait émis un avis défavorable sur un premier projet en date du 29/01/2015 (AVL/JMB/BXL-2.2453/s.565) dans lequel elle demandait :

- de fournir des détails pour ce qui concerne le nettoyage de la façade avant;
- de privilégier le maintien et la restauration des châssis existants lorsqu'ils sont anciens à leur remplacement systématique et d'améliorer leur performances énergétiques;
- d'enlever la lucarne en toiture avant;
- le maintien du jeu des volumes existants (annexes, étages) en façade arrière, du respect de la hiérarchie des baies et du maintien de la teinte claire des châssis et de l'enduit;
- de ne pas ajouter de volume en façade arrière pour le nouvel ascenseur et de trouver un meilleur emplacement pour celui-ci;
- à l'intérieur, de maintenir, au minimum, l'ouverture entre l'entrée et la cage d'escalier (ne pas la fermer par un vestiaire) et de préserver le dispositif décoratif des deux colonnes qui séparent la pièce du milieu et la pièce arrière.

La demande actuelle propose quelques modifications qui répondent partiellement à l'avis CRMS : la lucarne avant est remplacée par deux lucarnes (une grande et une petite), la façade arrière est moins remaniée que dans le premier projet, la cage d'ascenseur a baissé d'un niveau (2^{ème} étage), le vestiaire n'est pas fermé.

La CRMS n'est pas favorable au remplacement de l'actuelle lucarne en toiture avant par deux lucarnes de tailles différentes. Celles-ci ne conviennent ni au style ni à la qualité esthétique du bien et sont, en outre, situées très

hautes. La CRMS ne s'opposerait pas au remplacement de la lucarne existante par des lucarnes plus petites et plus basses mais continue de privilégier l'enlèvement de celle-ci afin de revenir à la situation antérieure (l'éclairage naturel pourrait être assuré par deux ou trois fenêtres de toiture (de type Cast par exemple)).

En façade arrière, des efforts ont été fournis pour ce qui concerne la volumétrie et la hiérarchie des baies, ainsi que pour ce qui concerne le volume ajouté pour l'ascenseur. La CRMS ne s'y oppose plus.

La CRMS réitère également sa remarque sur les châssis : privilégier leur maintien et la restauration lorsqu'ils sont anciens au lieu de systématiquement les remplacer.

À l'intérieur, l'accessibilité du vestiaire est maintenue, c'est qui est positif. Pour le reste, la CRMS ne peut que répéter ce qu'elle avait exprimé lors de son premier avis et suggérer de préserver le dispositif décoratif des deux colonnes qui séparent la pièce du milieu et la pièce arrière

En façade avant, le projet prévoit le nettoyage et la restauration de la façade, les ferronneries seraient sablées et repeintes. Le nettoyage de la façade avant (pierre blanche rehaussée de motifs végétaux stylisés d'influence Empire et soubassement en pierre bleue à bossages) devrait être effectué avec le maximum de précautions quant aux matériaux et aux détails architecturaux. La CRMS suggère à l'architecte de prendre éventuellement contact avec la Direction des Monuments et des Sites de la Région bruxelloise afin de définir le meilleur procédé de nettoyage.

17. BRUXELLES (2.2533)°
(zp du Palais d'Egmont*** /
avant 1932)

Boulevard de Waterloo, 57 / rue du Grand Cerf, 26.
Changement d'affectation du 1^{er} étage de logement en commerce
(régularisation partielle).
Demande de la Commission de concertation du 31/03, reçue le 31/03/16.

La demande concerne une maison à double corps de belle facture néoclassique. Le bien figure à l'inventaire du patrimoine du Pentagone de Bruxelles. Il est également compris dans la zone de protection de l'ensemble classé du Palais d'Egmont.

La demande vise le changement d'affectation des lieux, comprenant initialement deux commerces au rez-de-chaussée et un logement sur les trois étages supérieurs en une nouvelle affectation de deux commerces au rez-de-chaussée plus un commerce au premier étage et un seul logement sur les deux autres niveaux (dont un seul aménagé). Aucune intervention n'est projetée en façade avant ni en toiture.

Le dossier ne documente pas l'intérieur du bien mais d'après les plans, quelques aménagements seraient envisagés aux étages (déjà réalisés ?).

A l'examen du dossier, il apparaît que la demande constitue un enjeu sur le plan urbanistique plutôt que patrimonial. Néanmoins, à toutes fins utiles, la CRMS encourage le demandeur à conserver et tirer parti des éléments qui présenteraient encore un intérêt sur le plan patrimonial.

Le cas échéant, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi à donner à ces conditions.

18. BRUXELLES (2.2278)
(zp de l'Hôtel Astoria***)

Rue Royale, 160.
Construction de trois annexes sur les trois façades en retrait du 8^{ème}
étage et remplacement de deux chambres d'hôtel en une salle de sport
(régularisation partielle).
Demande de la Commission de concertation du 24/03, reçue le 25/03/16.

La demande concerne un immeuble R+7+1 étage en retrait qui abrite un hôtel (années 1960-70). Le bien est partiellement situé dans la zone de protection de l'hôtel Astoria sis rue Royale, 101.

La demande vise la construction de trois annexes de 53m² au dernier étage (8^{ème}) implanté en retrait par rapport aux trois façades à rue et le remplacement de deux chambres d'hôtel au même étage en une salle de sport. Il s'agit d'une annexe de type véranda destinée à la suite présidentielle (côté Royale), d'une annexe de type chambre (à l'opposé de la rue Royale) et d'une annexe pour la salle de sport (côté Vésale). Ces annexes sont conçues avec des châssis en aluminium de teinte gris argenté. La façade de l'annexe de la salle de sport serait composée de panneaux de type trespas (gris anthracite) avec des châssis en aluminium.

A l'examen du dossier, il apparaît que les interventions n'ont pas d'impact sur le bien classé à proximité. La CRMS demande que les prescriptions du RRU soient strictement respectées. Le cas échéant, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi à donner à ces conditions.

19. IXELLES (2.539)

(zp du parc Jadot et de l'anc. Hôtel
Canonne*** / avant 1932)

Rue du Bourgmestre, 6-10.

**Démolition d'un entrepôt et construction d'un immeuble de logements
avec parking en sous-sol.**

Demande de la Commune du 24/03, reçue le 29/03/16.

La demande concerne un entrepôt (avant 1932 ?) abritant une activité de menuiserie et de restauration de meubles. Le bien est situé dans la zone de protection du parc Jadot et de l'ancien hôtel Canonne, sis 15 rue du Bourgmestre. A front de rue, il présente à sa gauche un immeuble à appartement de quatre étages avec rez-de-chaussée commercial et à sa droite des maisons unifamiliales R+3+toiture.

Le projet prévoit la démolition de l'entrepôt et la construction d'un immeuble de logements (R+4+1 étage en retrait) avec parking en sous-sol (11 emplacements).

La CRMS n'émet pas de remarque particulière sur le projet de démolition et de construction d'un immeuble car il n'aura pas d'impact sur l'immeuble protégé. Elle demande que les prescriptions du RRU soient strictement respectées. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

20. SAINT-GILLES (2.378)

(zp de l'anc. clinique du Dr Van Neck***)

Rue Henri Wafelaerts, 64.

**Modification de la façade avant et du nombre et de la répartition des
logements, construction d'une lucarne en toiture arrière et ajout de deux
velux en toiture avant.**

Demande de la Commune du 24/03, reçue le 31/03/16.

La demande concerne une maison unifamiliale qui abrite 4 appartements. Le bien est situé dans la zone de protection de l'ancienne clinique du Docteur Van Neck sise rue Wafelaerts 53 et est repris à l'inventaire du patrimoine architectural de la Commune (arch. Paul Le Clerc et frères, 1902).

La demande vise la mise en conformité de l'aménagement du bâtiment : agrandissement de l'appartement du rez-de-chaussée en y joignant une partie du sous-sol (duplex), la modification des combles en vue d'y créer un appartement d'une chambre avec construction d'un chien-assis en toiture de la façade arrière et la création de deux velux dans la partie supérieure de la toiture avant.

A l'examen du dossier, il apparaît que ni les interventions réalisées, ni celles projetées en façade arrière et à l'intérieur ont un impact sur le bien classé. En revanche, la CRMS décourage l'ajout de deux velux dans la partie supérieure de la toiture avant, visibles depuis l'espace public, qui risquent de dénaturer le bien et sa perception dans la rue. S'il y a lieu, la DMS proposera à la Commission de Concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet.

21. BRUXELLES (2.332)°

(zp de l'ensemble de maisons
traditionnelles sises quai au Bois
à Brûler, 14-16 et 25-27*** /
avant 1932)

Quai aux Briques, 26.

**Aménagement de 7 logements avec modification de volume
(régularisation partielle).**

Demande de la Commission de concertation du 06/04, reçue le 08/04/16.

La demande concerne un immeuble composé d'une maison avant et d'un bâtiment arrière situés dans la zone de protection de deux ensembles de maisons traditionnelles sises quai au Bois à Brûler 14-16 et 25-27. Le bien qui daterait du XVII ou XVIIIe siècle est également inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural du pentagone de Bruxelles.

Suite à un permis octroyé en 1969, l'immeuble a subi des modifications intérieures qui ont porté le nombre de logements à 7 unités : 6 appartements dans l'immeuble avant et 1 logement à l'arrière avec un rez-de-chaussée destiné à l'occupation d'une profession libérale. Certaines modifications ont été apportées pour utiliser le volume disponible et les toitures. Un accès à une terrasse en toiture a été aménagé au-dessus de la maison arrière avec la construction d'une véranda vitrée contre le mitoyen droit (déjà réalisée). Le duplex du deuxième étage dispose également d'un accès à une terrasse aménagée sur la toiture plate du deuxième étage. Cet aménagement occasionne un problème de vues directes. L'entrée cochère de l'immeuble a été maintenue, mais son étroitesse et le passage obligé des habitants ne permettent plus de l'utiliser pour des véhicules ; raison pour laquelle le garage a été transformé en habitation. La demande porte également sur la modification du rez-de-chaussée de la maison arrière afin d'y aménager une chambre et un salon.

A l'examen du dossier, il apparaît que les interventions à régulariser et projetées ne porteraient pas atteinte aux caractéristiques patrimoniales du bien. En revanche, la CRMS, qui constate que les boîtes aux lettres sont installées devant la fenêtre en façade à rue, recommande vivement de les déplacer pour ne plus obstruer la fenêtre. Elle invite également les propriétaires à réenduire la façade (sur base d'une petite étude historique) afin que l'immeuble retrouve ses caractéristiques d'origine et pour protéger la maçonnerie ancienne.

En ce qui concerne les autres transformations, on veillera à respecter strictement les prescriptions du RRU.

Le cas échéant, la DMS proposera à la Commission de concertation des conditions supplémentaires pour améliorer le projet. Si ces conditions sont retenues dans l'avis de la Commission de concertation, il appartiendra à l'autorité délivrant le permis d'urbanisme de surveiller le suivi à donner à ces conditions.

**22. WOLUWE-ST-PIERRE (2.192) Avenue Jules de Trooz, 56 / angle Charles Thielemans, 46.
(avant 1932) **Modification des vitrines du rez-de-chaussée commercial.
Demande de la Commune du 08/04/16.****

La demande concerne un immeuble d'angle à pan coupé, réalisé durant l'entre-deux-guerres en style Beaux-Arts. Il revêt un important intérêt architectural et s'inscrit dans un front bâti cohérent. Le bien est occupé au rez-de-chaussée par un espace commercial, aujourd'hui affecté en horeca.

Le projet vise le remplacement des deux vitrines fixes, situées de part et d'autre de l'entrée donnant sur l'angle, par des châssis à guillotine munis d'une imposte ouvrante. Les menuiseries seront réalisées en bois peint en blanc tout comme les autres châssis de l'immeuble.

A l'examen du dossier, il apparaît que ces interventions n'auraient pas d'impact négatif sur l'intérêt des biens classés situés aux environs et n'en modifieraient pas le contexte. Pour autant que les menuiseries soient réalisées avec soin et dans les règles de l'art, les travaux n'entraveront pas la valeur architecturale de l'immeuble en question. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de concertation, des remarques complémentaires sur la demande.