

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 12 juillet 2017

*Séance organisée en raison de l'absence d'un quorum des 2/3 lors de la séance du 05/07/2017.
En application de l'article 11 § 2 point 5 du CoBat*, les avis conformes de l'agenda du 05/07/2017 sont
reportés à la présente séance 607B du 12/07/2017.
Le délai endéans lequel l'avis conforme doit être émis est prorogé de 15 jours.*

Adviezen* van de K.C.M.L. uitgebracht in de Vergadering van 12 juli 2017

*Vergadering georganiseerd omwille van het niet behaalde aantal van 2/3 van de leden tijdens de vergadering
van 05/07/2017.
In toepassing van artikel 11 § 2 punt 5 van het BWRO, worden de eensluidende adviezen van de dagorde van
05/07/2017 verdaagd naar de huidige vergadering 607B van 12/07/2017.
De termijn waarbinnen het eensluidend advies moet worden uitgebracht, is met vijftien dagen verlengd.*

* **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).

Avis de la CRMS émis en séance du 12/07/2017 / Adviezen van de KCML uitgebracht gedurende de Vergadering van 12/07/2017.

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
PUN	Permis unique
UV	Unieke Vergunning
PU	Permis d'urbanisme
SV	Stedenbouwkundige Vergunning
ZP	Zone de protection
VWZ	Vrijwaringszone
INV	Inscription à l'inventaire
INV	Ingeschreven op de inventaris
CLASS	Classement
BESCH	Bescherming

Demandes à examiner / Te onderzoeken aanvragen.

PERMIS UNIQUE

1. BXL-2.335

BRUXELLES. Place de la Bourse - Bourse de Commerce.

**(= Bourse et site comprenant l'espace public jusqu'aux alignements qui lui font face /
PERMIS UNIQUE : Réaffectation en *Belgian Beer Palace*.**

Demande de B.U.P. – D.M.S. du 09/06, reçue le 12/06/17, réunion du 23/06/17.

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

L'arrêté royal du 19 novembre 1986 porte classement comme monument de la Bourse des Fonds Publics sise boulevard Anspach, 80 à Bruxelles et comme site l'ensemble formé par cet édifice et le site qui l'entoure jusqu'aux alignements opposés, y compris la voirie publique.

Le palais de la Bourse est appelé à devenir un centre de découverte de la culture brassicole belge, organisé via un partenariat public-privé entre la Ville de Bruxelles et la fédération des brasseurs belges. Le projet, appelé à devenir une vitrine de la bière auprès d'un large public contribuera à la promotion du tourisme à Bruxelles et redonnera à la Bourse une nouvelle vie.

Lors de ses séances des 28/10/2015 et 14/12/2016, la CRMS a formulé deux premiers avis de principe sur le projet. La présente demande est le dossier de permis unique sur lequel la CRMS rend un avis conforme favorable sous réserves.

EN PREAMBULE

La CRMS continue de soutenir le projet car il inscrit la valorisation d'un patrimoine remarquable dans les défis de développements urbains. Mais elle regrette que les différentes remarques formulées dans ses avis précédents n'aient pas été substantiellement prises en compte. Le dossier de permis unique soumis aujourd'hui à l'avis conforme de la CRMS est peu modifié par rapport à la mouture de 2016, hormis une légère réduction du débord de la deuxième couverture de toiture (pour ne pas couvrir les statues) et la déclinaison du maillage des corbeilles au niveau de la couverture de toiture et au niveau des entrées latérales. La CRMS propose d'analyser chacune des interventions, de dresser un historique de ses avis et de clarifier/compléter ses remarques ; celles-ci sont rassemblées en début d'avis en guise de synthèse.

SYNTHESE DE L'AVIS (*l'avis complet est disponible auprès du secrétariat de la CRMS*)

AFFECTATION ET PROGRAMME

La CRMS se réjouit que le niveau du parterre soit librement et gratuitement ouvert au public. C'est un aspect très positif du projet qui permettra à tous d'apprécier l'intérieur remarquable de la Bourse. Mais quid de son usage ? Il y a là l'occasion d'offrir une partie proprement culturelle dans cet espace monumental. De la même manière, la CRMS recommande de donner un accès gratuit au niveau de la toiture. Enfin, elle demande que le niveau du soubassement ne soit pas un espace concédable, ni conçu comme tel, pour ne pas encourir le risque de voir s'y installer, à terme, des commerces ou grandes enseignes.

STABILITE

Le dossier de stabilité semble insuffisant pour garantir le réalisme technique des interventions dans le respect du bâtiment. Un des points délicats réside dans le phasage des travaux, dont le cahier des charges indique qu'il sera établi par l'entreprise, ce qui n'est pas acceptable (voir postes 8.1.1.25 et 26 « Phasage établi par l'entreprise »), la délicatesse de la tâche doit être définie par l'ingénieur au stade du permis unique. De ce phasage dépend la faisabilité ou non du travail. L'étude précise devra être soumise à l'approbation de la DMS. La CRMS est disposée à prêter son expertise à l'affinage des mesures.

L'ENTREE SAINT-NICOLAS

L'implantation du nouvel accès St Nicolas et le système de communication intérieur a été validé. Il n'est absolument pas remis en cause. Pour la CRMS, il s'agit du bon endroit dans le bâtiment mais aussi du bon endroit dans la ville. En effet, la Bourse fait face à l'artère piétonne naturelle et principale Nord-Sud du tissu spatial Bruxellois (rue du Midi, rue Neuve). En ce qui concerne l'angle concerné, la moitié nord de la Bourse a été construite sur l'ancienne rue du Cerfeuil qui faisait la liaison directe et visuelle entre la Grand-Place et le Marché au Beurre, disparu suite au voûtement de la Senne. Cet angle, face à l'église St.-Nicolas a donc une relation privilégiée très remarquable avec la Grande-Place qui se maintient sur tout le parcours depuis la Grand-Place jusqu'à la Bourse. Partant de cette scénographie urbaine, l'angle est l'endroit naturel et exposé pour une relation réussie et dynamisante entre la ville et la Bourse, renforcée à l'intérieur par le nouvel escalier monumental, donnant accès à la nef centrale.

Mais, dans sa forme (le projet est inchangé), la CRMS réitère son avis : à ce stade le projet n'apporte pas de réponse satisfaisante à une lecture de la massivité du socle. Le traitement des formes reste insatisfaisant (NB : aucune étude des flux n'a par ailleurs été réalisée permettant d'objectiver la largeur réellement nécessaire). Lors des séances de la CRMS, le sentiment était clair que la « bouche » d'entrée en "métal" devait être massive, et que la forme devait être une forme creusée, sculptée dans la masse comme si ce métal était la matière intérieure du socle en pierre bleue. La théorie de la "forme subtractive" a été relevée pour illustrer le propos : "*When regular form have fragments missing from their volumes, they can retain their identity if we perceive them as if they were whole and complete, we refer to these mutilated form as substrative forms*" (extrait de "theory of design form"). Le problème du projet pour la Bourse est qu'il a migré progressivement d'un début de design subtractif vers une expression additive : tôles, assemblages,

débordements sur la pierre bleue, etc. A noter que la perception de la soustraction de matière dans le socle (massif et régulier) doit être de mise à la fois de jour et de nuit, que le bâtiment est ouvert et fermé.

La CRMS regrette en outre que le laiton "plein" ait été abandonné pour du multiplex enrobé de plaques de laiton de 2 mm et que le granit soit remplacé par du granito. Cela révèle un décalage entre les ambitions initiales du projet et sa mise en œuvre concrète et suscite des interrogations sur la durabilité et le vieillissement des matériaux. C'est une situation urbaine exceptionnelle qui mérite une mise en œuvre exceptionnelle.

A défaut d'une révision du projet pour répondre à ses remarques, la CRMS demandera une solution plus prudente consistant à limiter l'ampleur des démolitions et à conserver les pierres existantes du soubassement au niveau de l'angle (sous les pilastres) et sous les descentes de charge, en respect de l'ordonnement et de la structure existante du bâtiment (les nouvelles entrées seraient dès lors réduites).

Dans tous les cas, le stockage des pierres démontées, au sein même du bâtiment, doit clairement figurer dans le dossier technique.

ENTREES LATERALES DES TYMPANS

Pour les entrées latérales, la CRMS demande un retour à une composition tripartite assurant une lecture des descentes de charge par le maintien des éléments en pierre sous les colonnes, et ce en réponse à différents points :

- Sa demande réitérée d'inscrire l'intervention dans un plus grand respect des fondamentaux de l'édifice et de réduire l'emprise des démolitions ;
- Le traitement des entrées latérales ne peut pas entrer en concurrence avec l'entrée Saint-Nicolas. Elles doivent rester plus modestes. Elles ne bénéficient pas de la même implantation stratégique que l'entrée Saint-Nicolas.
- Les risques en termes de stabilité. L'ouverture de la baie fait 7,7 m. Pour une telle portée les déformations instantanées et différées seront significatives et le risque de fluages existe, sans que le projet ne permette de donner des garanties. Par ailleurs, aucune solution au problème de l'accroissement des charges locales au sol n'est mentionné. La CRMS craint que l'entreprise ne suppose une démolition-reconstruction d'une partie plus importante de la façade latérale, ce qui serait inacceptable dans un bien classé. Des colonnes intermédiaires permettraient d'alléger l'ampleur des interventions structurelles ;
- La question du désenfumage : la CRMS demande de revoir la question du désenfumage pour que le dessin des portes puisse s'exprimer indépendamment d'un besoin de si grandes ouvertures à cet endroit. Elle demande d'envisager un autre système (asservissement des grands châssis qui s'ouvriraient en cas de coupure de courant ?).

Le stockage des pierres démontées, au sein même du bâtiment, doit clairement figurer dans le dossier technique.

LE SOL DE LA GRANDE NEF

La CRMS n'a pas d'objection concernant la nouvelle proposition d'adapter sensiblement la couleur du granito selon les essais de finitions et demande que le cahier des charges prévoit de soumettre les échantillons et mock-up à l'approbation de la DMS. Ailleurs, là où le granito n'est pas prévu (tel que dans les bas-côtés), la CRMS demande la restauration des sols en place et/ou leur restitution s'ils ont disparu.

LA FERMETURE DES SALONS LATERAUX

La CRMS doute que les affectations projetées pourront réalistement être implantées dans les salons latéraux sans installations fixes, ne fut-ce que pour des raisons acoustiques. Elle s'interroge en outre sur la nécessité d'une brasserie de 133m² dans un des salons tandis qu'une autre brasserie se trouve au même niveau côté rue du Midi, en lieu et place de l'ancienne brasserie. La CRMS demande que les bas-côtés de la grande nef restent ouverts et publics et, qu'en aucun cas, il ne soit porté préjudice à la monumentalité et la spatialité de la grande nef. En aucun cas, des installations fixes et/ou des cloisonnements ne pourront encombrer cet espace.

LA TOITURE, LA TERRASSE ET SA COUVERTURE

La différence avec le projet de 2016 est minime. On note une diminution du débord des toitures au-dessus des statues et la déclinaison de la maille de la corbeille sur la pergola. Le geste architectural léger initial visant à couvrir une terrasse est abandonné au bénéfice d'un établissement/étage complet, avec 2 lignes de toiture.

L'implantation d'une telle surface commerciale au détriment d'un accès libre et non payant à un espace de terrasse pour tous paraît d'autant plus regrettable que le projet prévoit déjà quelques 763m² destinés à l'Horeca (cuisine-restaurant de 221m² au niveau du soubassement, brasseries de 195m² et restaurant de 347m² au + 1) voire 1115 m² si l'on compte le commerce complémentaire de 219m² au +3 (affectation non précisée) et la brasserie de 133m² dans un des 4 salons latéraux. Compte tenu des larges offres en horeca proposées à l'intérieur du bâtiment, la CRMS s'interroge sur la nécessité d'une telle emprise en toiture, non sans conséquences sur le patrimoine.

En outre, l'emprise de l'établissement est telle qu'il ne subsiste qu'un couloir de terrasse à l'air libre d'1,64 m côté Grand Place, et des largeurs de 3,96 m côté rue de la Bourse et de 4,07m côté rue Maus. Les plus belles vues ne sont pas réservées à la terrasse. Ceci oblige quasiment les visiteurs à entrer dans le bar pour admirer la vue. Une si grande surface de toiture risque en outre d'assombrir la terrasse (tel que cela figure sur. Les simulations 3D). A l'intérieur du skybar, le volume fermé qui abrite les circulations (ascenseurs et escaliers d'accès aux sanitaires) est implanté à un endroit qui, lui aussi, offre de belles vues du côté de la Grand Place. L'autre escalier d'accès apparaît par ailleurs comme un escalier de service.

Afin de répondre au principe de réversibilité et à la demande de la CRMS, il est proposé un système constructif (pour la toiture du skybar et la pergola) reposant sur des piliers cruciformes, eux-mêmes boulonnés dans le béton. La construction pourra dès lors, à terme, être démontée et évacuée par grue.

Le projet étant relativement inchangé, la CRMS réitère son avis précédent d'inscrire la nouvelle intervention contemporaine dans le profil de F. Malfait, en ce compris pour la toiture pergola. Elle demande de réduire l'emprise du Skybar au bénéfice d'une terrasse à l'air libre bénéficiant des plus belles vues et permettant de s'y promener librement avec aisance. Elle demande également de renoncer à une double ligne de toiture et de recourir à une toiture légère, discrète et réversible dans un matériau de qualité qui en outre, sera structurellement léger.

Il s'agit aussi de revoir les éléments structurels et les implantations des circulations afin de favoriser des vues libres vers la Grand-Place. L'implantation des deux escaliers devrait être réévaluée en ce sens. Il s'agira aussi de revoir le choix du vitrage du skybar, à très faible facteur solaire (0,28), car il conduit à une réflexion lumineuse importante et à une coloration des vitrages, ce qui a un effet esthétique indésirable.

Enfin, le niveau de toiture figure parmi les circulations payantes, ce à quoi la CRMS demande de renoncer pour offrir un accès au patrimoine pour tous.

LE SITE ARCHEOLOGIQUE ET LES CORBEILLES DE LA RUE DE LA BOURSE

La CRMS demande qu'un espace distinct consacré à l'histoire de la Bourse et de sa construction ne soit pas oublié en préambule au site archéologique. Elle insiste sur la nécessité de protéger les vestiges archéologiques pendant toute la durée des travaux. Le cahier des charges doit contenir une clause décrivant ces mesures de protection. La CRMS demande de coordonner l'aménagement en surface du site archéologique avec le projet général de l'aménagement de voirie.

La CRMS demande que les vitres au-dessus du site archéologique soient à même hauteur que la voie publique afin que cette intervention soit durable et indépendante des corbeilles prévues. La réalisation de l'étude sur la condensation des vitrages (à charge de l'entrepreneur) doit prendre en compte les niveaux hygrométriques propres au site archéologique pour veiller à ne pas porter préjudice à la bonne conservation des vestiges.

Pour la création des passages permettant le parcours dans le site archéologique (entre la Bourse et le site ainsi que 5 percements dans le site), l'utilisation du câble diamanté est proposée. Conformément à un rapport établi par Francis Tourneur, la CRMS demande l'ajustement des paramètres de l'outil en fonction de la situation et de la constitution particulière de chaque mur à percer. Avant toute découpe, les murs devront être injectés afin de recréer la cohésion nécessaire.

Pour les traitements biocides, nettoyage efflorescences de sel & consolidation (assainissement de la surface murale), la CRMS adhère au principe de traitement différencié en fonction de l'état de dégradation constaté et des supports à traiter mais demande de renoncer à l'utilisation de produits à base de ciment, trop rigides par rapport aux matériaux souples dont sont constitués les vestiges archéologiques.

La CRMS souscrit au rebouchage des murs en maçonnerie pour rendre les espaces anciens plus lisibles (le rebouchage est décrit comme un appareillage de briques pleines posé au mortier avec rejointement ton sur ton) mais elle demande qu'il soit réalisé discrètement (tout en étant identifiable et réversible) pour ne pas attirer l'attention du visiteur. Un essai sera soumis à l'approbation de la DMS.

De manière générale, tous les démontages et travaux devront être approuvés et suivis par la DMS (Département Archéologie) qui devra pouvoir effectuer les relevés nécessaires avant toute démolition/démontage (dans le cas où ces relevés n'existeraient pas) et documenter tout élément nouveau qui apparaîtrait durant ces travaux. Lors des travaux d'égouttage, il est également demandé de laisser le Département Archéologie faire le suivi utile.

La CRMS n'a pas d'objection sur la nouvelle proposition d'édicule de sortie mais, au vu de la coupe BB, elle demande de vérifier la hauteur libre et les épaisseurs.

LE DOME

La CRMS fait remarquer qu'il s'agit d'un espace techniquement et esthétiquement remarquable qui mérite une conservation et une restauration ainsi que le maintien d'un climat approprié. Les techniques de désenfumage et autres implantations techniques devront y être intégrées de manière réversible tenant compte de la valeur patrimoniale du lieu.

SIGNALETIQUE

La CRMS demande de renoncer à toute signalétique pouvant endommager la pierre irréversiblement et demande d'opter pour des éléments discrets à soumettre à l'approbation de la DMS. Le projet de signalisation à l'intérieur de la Bourse est très sommaire dans le dossier : on comprend que différentes « plaquettes métalliques » seront placées à différents endroits à l'intérieur du bâtiment. La signalisation intérieure, dans la grande nef notamment, devra être placée à des endroits qui ne portent pas atteinte au décor et avec l'accord de la DMS sur chantier. Des mâts et corbeilles numériques vont intégrer l'espace public. Une nouvelle demande de PU sera-t-elle introduite prochainement ? La CRMS demande que les différentes installations dans l'espace public soient coordonnées au sein des services de la Ville, dans un souci visant à ne pas encombrer l'espace public.

L'ECLAIRAGE

La CRMS est favorable au placement des lustres et demande que le passage définitif des câbles (non mentionné dans le dossier) s'organise sans dégâts constructifs dans les parties anciennes, et restent, le cas échéant, apparents.

Elle souscrit bien entendu au principe d'éclairage des façades mais le projet doit être coordonné avec le nouveau plan d'éclairage du piétonnier (une rangée de nouveaux réverbères est prévue le long des façades). La CRMS fait également remarquer des discordances entre les simulations 3D et les descriptifs techniques, les uns mettant l'accent sur un éclairage venant de l'intérieur, les autres sur un intense éclairage rasant des façades et toitures.

Pour l'éclairage intérieur, la CRMS fait remarquer qu'il y a encore en place plusieurs lustres d'époque, notamment un lustre hollandais dans le vestibule arrière, des lanternes dans le vestibule avant, un lustre de Murano provenant du bureau de direction, etc. Ces lustres sont restés miraculeusement en place depuis des décennies et doivent rester à leurs emplacements d'origine. Les globes qui pendent aux potences de la grande nef ne sont plus d'origine. La CRMS demande de replacer des modèles similaires aux anciens modèles.

Sauf pour les lustres et éclairages d'origine encore en place, la CRMS demande que le dossier d'éclairage fasse l'objet d'une demande de permis indépendante tel un plan Lumière confié à un concepteur lumière incluant l'éclairage du monument (intérieur et extérieur), l'éclairage public et l'éclairage commercial des terrasses couvertes et auvents, le tout en coordination avec les projets du piétonnier.

RESTAURATION DES FINITIONS ET DECORS

La CRMS est favorable à la restauration des décors et se réjouit que la Bourse retrouve son lustre d'antan. L'IRPA (section Finitions architecturales) et la DMS ayant suivi les différentes études, la CRMS demande de les associer structurellement au suivi du dossier. Les doutes qui subsisteraient au niveau des finitions devront être levés par des études/sondages complémentaires suivis par la DMS et l'IRPA, de même que la définition des techniques de restauration. La CRMS demande de prévoir dès à présent un poste pour la mise en œuvre de glacis à l'huile (visibles dans les études) et pour la peinture mouchetée (détectée par l'IRPA sur les cariatides).

TECHNIQUES SPECIALES

La CRMS est consciente que l'affectation future, différente de l'affectation d'origine, n'est réalisable qu'à la condition de certaines adaptations du bâtiment, notamment en matière de techniques spéciales. Elle n'y est pas opposée. Mais elle insiste toutefois pour que les choix soient posés/conçus dans l'objectif d'un juste équilibre permettant tant l'inscription du monument dans l'avenir que la valorisation du patrimoine remarquable qu'il constitue. Cela suppose des choix en fonction de l'affectation future mais aussi, si il y a lieu, l'ajustement de cette affectation pour que les contraintes y liées n'impliquent pas des dégâts irrémédiables au patrimoine. Cet aspect doit être accompagné par la Direction des Monuments et des Sites.

A ce stade, le dossier relatif aux techniques spéciales est assez lacunaire et ne permet pas de garantir que les options n'aient pas d'effets collatéraux négatifs pour le monument. Dans tous les cas, des études soumises à l'approbation de la DMS devront confirmer que les mesures sont maîtrisées et sans impact négatif. Par ailleurs, tous les modèles d'équipements techniques, implantations des gaines, etc devront être soumis à l'approbation de la DMS.

Le cas échéant, les mesures non prévues aujourd'hui et qui le requièrent, devront être soumises à permis unique. La CRMS les évaluera et formulera son avis en fonction du juste équilibre précité. Si les mesures s'avèrent préjudiciables au patrimoine, il ne pourra être argué à posteriori qu'elles sont indispensables à la viabilité du projet. La CRMS recommande vivement que cette évaluation ait lieu en amont du chantier avec détail des choix. Les différents experts de la CRMS se tiennent à disposition pour accompagner les réflexions.

Verrières et toitures vitrées

Pour les verrières de la nef, il est proposé de travailler avec une plaque de polycarbonate avec aérogel. D'un point de vue de transmission thermique et lumineuse, c'est une option techniquement valable. Mais il est important de s'assurer au préalable que :

- la condensation sur la face inférieure des éléments en acier du plafond sera évitée ;
- l'étanchéité à l'air du plafond sera réalisable ;
- la dilatation thermique des panneaux sera possible ;
- la mesure ne suppose pas l'installation de dispositifs acoustiques complémentaires inadaptés pour le patrimoine ;
- l'entretien de la face supérieure du plafond est possible ;
- l'apport de la lumière du jour est suffisant.

Il s'agit donc de documenter les principes de vitrage d'origine des plafonds vitrés afin d'analyser l'impact de la nouvelle solution.

Pour les lanterneaux R + 3, le projet opte pour le maintien du vitrage simple, et l'addition d'un store (extérieur ?). Les modalités d'installation et de contrôle de ces toiles n'est pas spécifié dans le dossier. Cette solution est par ailleurs présentée comme une option, alors que c'est une intervention que la CRMS juge nécessaire (store extérieure ou intermédiaire) pour autant qu'elle soit conçue dans le respect du patrimoine. En option, il est proposé de remplacer le vitrage extérieur des toitures vitrées par des panneaux photovoltaïques opaques (cf. zones de panneaux photovoltaïques potentielles). Cela a évidemment un impact majeur sur l'apport de lumière du jour (et le confort d'été) dans ces zones. Cela ne semble pas justifié et la CRMS n'y souscrit pas. Il est éventuellement possible d'utiliser des panneaux photovoltaïques intégrés en verre pour lesquelles la transmission de la lumière reste possible entre les cellules photovoltaïques. Mais l'impact de cette solution doit être étudié.

NB : pour quelles raisons est-il opté pour deux types d'interventions différentes (polycarbonate et stores) pour les plafonds vitrés ?

Qualité de l'air intérieur et ventilation

La CRMS recommande de trouver le juste équilibre entre la qualité de l'air intérieur et le nombre maximum d'utilisateurs simultanés puisque cette équation a un impact direct sur le dimensionnement et l'emprise des gaines et donc un impact sur le patrimoine. Le maître d'ouvrage devra confirmer cet équilibre. Aucune indication sur les tracés des gaines aéroliques n'est donné dans le dossier; elles devront être soumises pour approbation à la DMS.

D'après le dossier, certaines grilles de ventilations existantes seraient récupérées. Or certaines sont particulièrement peu intégrées et il convient de trouver des solutions alternatives plus discrètes, tel que le principe des « cours anglaises » ou grilles dans le sol. Les différents modèles de grilles extérieures, ainsi que d'autres dispositifs techniques, indiqués au dossier paraissent particulièrement peu adaptés à la valeur du monument historique. Les implantations et modèles des grilles et dispositifs devront être soumis à la DMS.

Désenfumage

Les grilles de désenfumage dans le dôme sont prévues, pour partie dans les lucarnes de la coupole, pour partie via de nouvelles ouvertures dans les murs. La CRMS demande de concentrer les interventions dans les murs et de ne pas intervenir sur les lucarnes. Par ailleurs, les équipements techniques devront être installés de manière réversible (voir point dôme). Il s'agira également de revoir la question du désenfumage dans les baies latérales (voir point entrées latérales).

Acoustique

Le volume de la grande nef se comportera tel une église, avec un temps de réverbération sonore assez long. Mais le dossier n'apporte ni évaluation ni propositions de mesures pour optimiser les effets acoustiques dans le respect du patrimoine. La CRMS s'inquiète d'ajustements intérieurs incontrôlables et demande que cette préoccupation soit prise en compte dès à présent et que les éléments le nécessitant soient soumis à permis unique. Dans tous les cas, les mesures à prendre devront être réversibles et respectueuses de la valeur patrimoniale des lieux et ne porter en aucun cas préjudice à la lisibilité et conservation des décors. Pour optimiser l'acoustique de la nef, la CRMS recommande de laisser les salons latéraux ouverts et de concentrer les interventions (panneaux d'absorption) dans les éléments mobiliers.

Chauffage

Le projet de chauffage est encore indiqué comme « provisoire ». Un système de chauffage par le sol est envisagé dans la nef, sous le nouveau granito. Des radiateurs (intégrés sous des « banquettes couvertes de grilles ») sont prévus le long des façades, dans la nef et sur les bas-côtés. Ces banquettes intégreront également les techniques de ventilation et de climatisation. Les radiateurs et « banquettes » devront être placés à des endroits qui ne défigurent pas les décors. Aucune grille ne peut être introduite dans les murs de la nef. Les modèles de grilles et bouches permettant de souffler de l'air qui sont présentés dans le dossier ne sont pas acceptables pour les salons classés et la grande nef. Des modèles de qualité doivent être présentés à la DMS pour accord. Aucune nouvelle grille (prise d'air, etc.) ne peut être placée de manière visible en façade, dans le péristyle ou les menuiseries. Le chauffage dans les salons restaurés au 2^e étage ne doit pas entraîner la démolition des parquets ; le cas échéant, un dispositif traditionnel de chauffage est demandé. De manière générale, la CRMS demande que le système ancien de chauffage (existant à l'époque de Suys) soit étudié de façon à ce qu'un maximum de gaines puisse être réutilisé.

Equipement électrique

Aucune caméra de vidéo-surveillance ne doit être placée en façade ni dans les salons majeurs restaurés (et en particulier sur les colonnes ou piliers en stuc-marbre). Les équipements électriques apparents de type prises et interrupteurs devront être d'une qualité supérieure à celle proposée dans le dossier (en plastique et rondes) ; on privilégiera des modèles à plaques métalliques en laiton, par exemple. L'exemple donné montre que des détecteurs intrusion ou des boutons poussoirs alarme sont placés dans des piliers en stuc-marbre. Or ces installations induisent des saignées pour le câblage qui seront impossibles à refermer correctement. La CRMS s'y oppose.

RESTAURATION DES FAÇADES ET MENUISERIES:

Les façades ont fait l'objet d'une campagne de restauration d'envergure en 2000. Quelques problèmes sont apparus depuis (notamment, détachement de pierres des corniches) et il est possible qu'un certain nombre de traitements ne soient plus efficaces. Il convient donc, lors de ce chantier, non pas de procéder automatiquement à une restauration complète mais de commencer (après pose des échafaudages) par un état des lieux détaillé permettant de préciser l'ampleur des interventions et des opérations de nettoyage des façades en pierres blanches à entreprendre. Pour ces dernières, la CRMS recommande la réalisation d'essais préalables afin de déterminer un protocole d'intervention visant le respect maximum des matériaux. Les façades de la Bourse ont subi un nettoyage complet il y a un peu plus de quinze ans. Un nouveau nettoyage entrepris dans un délai aussi court devra se limiter à une intervention d'entretien visant le respect maximum des matériaux. Dans cette optique, l'usage de techniques douces sera privilégié après validation suite à la réalisation d'essais préalables. Le micro-sablage à sec proposé ne sera envisagé qu'après essais de nettoyage éventuellement infructueux à l'aide de méthodes non-abrasives :

- sur les parties ouvragées en pierre blanche calcaire : par exemple, pulvérisations répétées d'eau (avec prudence pour éviter tout risque de saturation des maçonneries en eau);
- sur les parties moins travaillées en pierre blanche : par exemple, nettoyage à la vapeur saturée.

De manière générale, on évitera l'emploi des techniques de nettoyage courantes telles que le grésage hydropneumatique à l'aide de "granulats classiques" ou le nettoyage à l'eau à haute pression, y compris sur le soubassement en pierre bleue et les escaliers monumentaux.

La consolidation et l'hydrofugation des pierres blanches ainsi que les techniques de nettoyage doivent faire l'objet d'un avis favorable du CSTC. La CRMS demande également de vérifier si les traitements proposés sont compatibles avec les anciennes traces (rousses) de durcisseurs qui existent sur la façade arrière, pour ne pas les aggraver. La pose d'un anti-graffiti (sur le soubassement en pierre bleue) doit faire l'objet d'un avis favorable du CSTC, sachant qu'il n'est bien souvent pas préconisé sur la pierre bleue (peu perméable).

Il est prévu de placer des protections anti-pigeons de type filets verticaux. La CRMS demande de procéder à des essais afin de vérifier que ces filets ne soient pas visibles le jour, mais également la nuit sous un éclairage des façades et le cas échéant, de prévoir une variante.

La charpente métallique de la verrière de J. Brunfaut, remarquable et fort visible par les visiteurs durant leur parcours, doit être repeinte dans sa finition d'origine. Des recherches sur les finitions d'origine doivent être entreprises et approuvées par la DMS et l'IRPA.

La CRMS demande de compléter, là où nécessaire, les plinthes courbes qui font la liaison entre le socle du bâtiment et le futur trottoir (finition ciselée manuellement).

La restauration des sculptures intérieures, en façade et en toiture devra être suivie par un conservateur-restaurateur spécialisé en sculpture et entreprise sous les conseils de l'IRPA – section sculpture. C'est également sous leurs conseils qu'il sera décidé de compléter (ou non) certaines sculptures.

La CRMS demande que les divisions (murs, cloisons, menuiseries, etc.) entre le vestibule avant D02 et les pièces adjacentes D05 et D03 soient refaites selon la situation d'origine Suys de manière à recréer un cadre cohérent. Il est difficile de juger dans le détail toutes les interventions ; mais par ex., l'élévation p.81 du dossier A3 « Projet de restauration » montre qu'il serait question dans ce vestibule de placer entre deux portes pleines anciennes, une double porte vitrée. Pourtant, il n'en a jamais existé à cet endroit. La CRMS demande également une restitution selon la situation d'origine Suys des divisions (murs, cloisons, menuiseries, etc.) qui existaient entre le vestibule arrière H01 et les pièces adjacentes F02, H02, la cage d'escaliers I01 et la nouvelle cage d'escalier monumentale.

L'inventaire des châssis à remplacer et à restaurer devra être vérifié et approuvé par la DMS après pose des échafaudages. Les vitrages anciens (glaces, verres étirés,...) qui pourraient subsister dans certains châssis anciens, doivent être conservés. Le CDC prévoit la restauration de toutes les anciennes quincailleries (simples ou sophistiquées) mais le poste devrait aussi prévoir la restitution des pièces manquantes, en tout ou en partie. La CRMS demande de ne pas occulter les hautes fenêtres de Brunfaut (donnant sur les rues Maus et de la Bourse (p. 3 de la Note Conception des installations HVAC). Les finitions des menuiseries et portes en façade (vert de gris?) devront faire l'objet d'essais préalables soumis à l'approbation de la DMS. Il est nécessaire de remplacer certains châssis du rez-de-chaussée. Les détails seront soumis à la DMS pour approbation. Le vitrage sera choisi avec largeur de lame d'air/intercalaire qui affecte le moins possible le châssis de fenêtre et la perception/cohérence d'ensemble des différents châssis en façade. La coloration et l'effet miroir côté extérieur seront limités.

PERMIS UNIQUE

2. BXL-2.508

BRUXELLES. Rue Royale – Hôtel Astoria.

(= monument classé pour façade à rue, toiture, hall et réception lobby, salons Carlton, Bleu, Bridge, salle Waldorf, bar, restaurant, escalier d'honneur jusqu'au palier du +1, galerie et vitraux)

PERMIS UNIQUE : Demande de permis modificative portant sur le projet d'extension et de transformation ainsi que sur la restauration des parties classées.

Demande de B.U.P. – D.M.S. du 23/06, reçue le 26/06/17.

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

L'arrêté de classement du 21 septembre 2000 classe comme monument la façade à rue et la toiture ainsi que certaines parties de l'intérieur de l'hôtel Astoria (hall d'entrée avec réception, lobby, Salon Carlton, Salon Bleu, Salon Bridge, Salle Waldorf bar, restaurant, escalier d'honneur jusqu'au palier du premier étage et galerie décorée de vitraux).



Situation d'origine : hall en style néo-Louis XVI, décor en ton pierre de France, rehaussé de dorures, hautes portes vitrées et grands miroirs.

Prestigieux hôtel pour touristes en style Beaux-Arts construit en 1907 d'après les plans de l'architecte H. Van Dievoet, l'hôtel Astoria compte parmi les rares hôtels de prestige européens datant du tournant du siècle à avoir survécu jusqu'à nos jours.

L'imposant immeuble compte cinq niveaux et un étage mansardé. La répartition des volumes y a été réalisée de manière très rationnelle, avec un

puits de lumière entouré par quatre ailes. Le hall de réception central, au rez-de-chaussée, reçoit de la lumière par un lanterneau plat, qui était à l'origine une coupole en vitrail.

La façade se compose d'un parement de pierre naturelle et de pierre bleue. Elle possède trois avant-corps avec d'imposants balcons, couronnés par des frontons incurvés. L'immeuble possède six devantures de magasins avec de jolies vitrines arrondies et un entresol.

Le projet vise à rénover et étendre l'hôtel Astoria. Il s'agit d'une demande de permis modificatif au PU unique 04/pfu/224.835. La modification porte spécifiquement sur la modification du volume de toiture et de la verrière.

Lors de sa séance du 14/12/2016, la CRMS a émis un avis de principe sur ces nouvelles options.

Selon le PU déjà accordé, l'hôtel ancien sera flanqué à gauche d'une extension assez simple, reprenant le rythme « classique » de l'Astoria. A l'arrière, une autre extension se développe jusqu'à la rue de l'Association. L'ensemble est destiné à devenir l'hôtel le plus luxueux de Bruxelles (cinq étoiles avec 142 chambres, suites, wellness, espaces de réception).



Les intérieurs et la façade seront restaurés (entrées, hall et salons) selon les résultats des études historiques et matérielles documentant la situation d'origine. Le point d'orgue de la restauration est la reconstitution, selon les photographies d'archives, de la verrière du hall qui donnait une allure spectaculaire aux intérieurs.

Des travaux de dépollution ont retardé la mise en œuvre du PU délivré en 2009. Dans l'intervalle, le propriétaire des lieux a changé et a souhaité modifier le projet, ce qui justifie l'instruction de la présente demande de modification de PU.

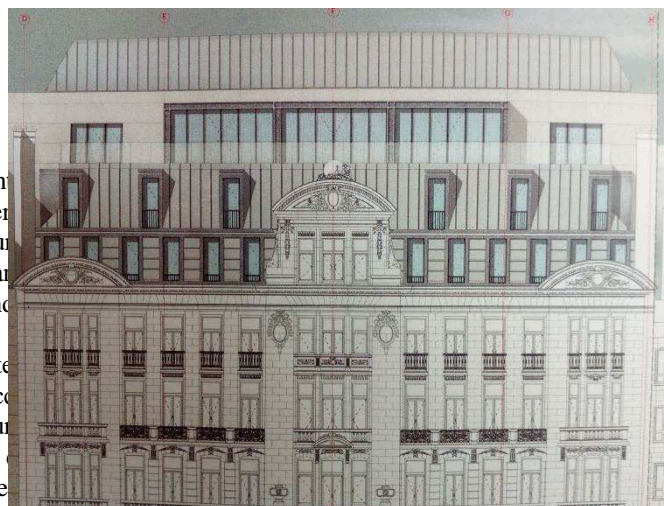
La toiture classée n'a pas changé depuis l'origine. Elle est constituée d'un volume mansardé (brisis et terrasson) avec une première rangée de lucarnes et une seconde rangée de tabatières.

Le projet consiste à démolir la toiture et à la remplacer par un nouveau volume de quatre étages. Une première proposition (novembre 2016) visait une surhausse dans un langage architectural proche de celui adopté pour l'extension latérale de l'hôtel sur la parcelle voisine.

Dans son avis de principe rendu lors de sa séance du 14/12/2016, la CRMS a demandé que les deux premiers niveaux de l'extension en toiture s'organisent dans le respect des pentes avant (brisis et terrasson) de la mansarde originelle et soient traités comme une masse sombre et unitaire (respect de la couleur de l'ardoise originelle) afin de préserver la hiérarchie des différents niveaux et ne pas perturber l'ordonnancement Beaux-arts, si caractéristique de l'Astoria. Dans cette même logique, les lucarnes seront moins prononcées (et saillantes) et devront bénéficier d'une implantation et d'un traitement architectural respectueux de l'architecture existante : il s'agit de conserver l'esprit d'ouvertures dans une toiture, et non de lire une nouvelle façade verticale. La corniche en pierre sera maintenue.

Dans le projet présenté, la seule chose qui ait été modifiée par rapport au projet précédent est la nature du recouvrement de toiture. Il est désormais proposé de recouvrir cette toiture d'ardoises en fibres-ciment de couleur gris foncé, de grand format 40x40 cm et posées sur pointe.

La CRMS maintient sa demande : le traitement de l'extension en toiture de l'Astoria doit respecter les caractéristiques de la toiture mansardée originelle pour que le volume classé de l'Astoria puisse s'affirmer dans le paysage urbain en tant qu'entité distincte. Elle demande de revenir à une toiture formellement plus proche de l'origine et demande une rangée de lucarnes rentrantes (non débordantes), des rives, lignes de brisis et autres raccords à l'ancienne, ainsi qu'une couverture en ardoises naturelles de format standard. L'objectif est de se rapprocher de la situation actuelle (encore d'origine) au bénéfice de la lecture d'un ensemble cohérent et unitaire de style. Ces options ne



sont pas incompatibles avec l'organisation des chambres situées à l'arrière des lucarnes. Les deux étages complémentaires sont, quant à eux, des ajouts qui peuvent être traités dans un vocabulaire contemporain.

L'étage qui est ajouté au-dessus du niveau de l'actuelle toiture (destiné à abriter des suites de haut luxe) est en pierre de Vinalmont bouchardée (calcaire de teinte gris bleu, prenant une patine blanche et présentant des stratifications entrecroisées). Cette nouvelle proposition est présentée pour répondre à l'avis de principe de la CRMS qui souscrivait au traitement contemporain des deux niveaux supplémentaires au-dessus de la mansarde mais plaidait pour des constructions légères, implantées avec un maximum de retrait et traitées dans une architecture sans concurrence avec le volume classé, la teinte sombre étant souhaitée. Pour la CRMS, la pierre de Vinalmont est suffisamment sombre. Par contre, la CRMS

recommande de vérifier si sa dureté (3,5 à 4 / 10 sur l'échelle de Mohs ?) est suffisante pour assurer sa durabilité et son maintien. S'il y a lieu, il s'agira d'opter pour une pierre plus durable. La CRMS demande en outre d'ajuster à minima les hauteurs des deux derniers niveaux afin d'atténuer au maximum la présence/la hauteur du volume.

Les intérieurs ne sont pas classés (à l'exception des salons du rez-de-chaussée et de l'escalier qui mène à la galerie du 1^{er} étage). Les anciens planchers sont constitués en alternance de planchers en bois (planches-gitage) pour les chambres et de dalles de béton pour les espaces de circulation. Les planchers en bois ne permettant plus de répondre aux normes relatives à la protection contre les incendies et à l'isolation acoustique. Il est prévu de les démolir et de les remplacer par de nouvelles structures en béton.

La CRMS ne voit pas d'objection à cette lourde démolition mais elle demande que les façades soient très bien protégées, que la galerie soit épargnée de toute démolition et que le décor de la suite royale soit conservé. Aménagée au bel étage avec un long balcon en façade, la suite royale était composée à l'origine d'une enfilade de 7 salons et de 4 grandes chambres (cf. plan d'archives). Transformée depuis, elle se présente actuellement sous une configuration plus réduite : 5 salons et 3 grandes chambres, dont un des salons à murs incurvés.



Cette ancienne chambre (située au bel étage en façade) ne répond plus aux critères de luxe actuel auxquelles les grandes suites construites en toiture doivent répondre. Cependant, bien qu'elle ne soit pas classée, cette suite est liée à l'histoire prestigieuse de l'hôtel. Elle a abrité les personnalités les plus illustres de l'époque (l'Empereur du Japon, Churchill, Eisenhower, Marguerite Yourcenar, Salvador Dali, James Joyce, Charlie Chaplin, etc.). A la demande de la DMS, le demandeur a accepté de la reconstituer (démontage-remontage prévu dans le PU précédent), ce dont la CRMS se réjouit. Il serait intéressant que cette reconstitution soit accompagnée d'une remise en couleur des lambris et plafonds sur base d'études stratigraphiques (la suite est actuellement surpeinte en blanc). Certaines pièces de mobilier anciennes qui subsistent dans l'hôtel pourraient y être placées.

Dans le PU précédent, le lanterneau qui surplombait la verrière, était placé au niveau de la toiture. Le présent projet demande de pouvoir placer ce lanterneau directement au-dessus de la verrière à vitraux comme une seconde peau de verre afin de laisser les chambres donnant sur la cour à l'air libre. Dans la note explicative, il est toutefois indiqué que des recherches sont en cours afin de retrouver le système d'origine et que la verrière reconstituée sera soit fixée à un second lanterneau soit une seconde peau la recouvrira. La CRMS demande que le lanterneau soit placé le plus fidèlement possible aux dispositifs originels et, si ceux-ci ne sont pas retrouvés, que la solution, à soumettre à la DMS soit basé sur des dispositifs similaires.

Pour ce qui concerne les éléments inchangés par rapport au permis de 2009, la CRMS renvoie à l'avis conforme qu'elle avait rendu en séance du 22/4/2009 et maintient ses remarques qui restent de mises (voir annexe).

En conclusion, la CRMS félicite le demandeur et se réjouit du projet qui inscrit la valorisation d'un patrimoine remarquable dans les défis de demain. Elle formule un avis favorable sous les réserves suivantes :

- ✓ Pour les deux premiers niveaux de l'extension, revenir à une toiture formellement proche de celle d'origine avec une rangée de lucarnes rentrantes (et non pas débordantes), des rives, ligne de bris, corniche et autres raccords à l'ancienne ; recouvrir cette toiture avec des ardoises naturelles de format standard ;
- ✓ Pour les deux derniers niveaux de l'extension, évaluer la dureté de la pierre de Vinalmont et si elle s'avérait trop faible, opter pour une pierre plus dure d'esthétique similaire à la pierre de Vinalmont (tons sombres)
- ✓ bien protéger les façades durant les travaux de démolition ;
- ✓ épargner la galerie du 1^{er} étage de toute démolition (y compris de son plancher) ;
- ✓ réaliser des études stratigraphiques dans la suite royale (actuellement surpeinte en blanc) sur les lambris, plafonds, etc. Envisager d'y placer certaines anciennes pièces de mobilier de l'hôtel;
- ✓ placer le lanterneau le plus fidèlement possible aux dispositifs originels et, si ceux-ci ne sont pas retrouvés, soumettre à la DMS une solution basée sur des exemples similaires ;
- ✓ pour les parties inchangées par rapport au permis de 2009, respecter les remarques formulées par la CRMS dans son avis rendu lors de sa séance du 22 avril 2009.

UNIEKE VERGUNNING

3. BXL-2.1253

BRUSSEL. Barricadenplein 4.

(= straatgevels en daken van het pleinfront beschermd als monument)

UNIEKE VERGUNNING : Restauratie van de voorgevel en van het houten buitenschrijnwerk en renovatie van het dak en van de dakkapellen.

Aanvraag van B.S.E. – D.M.L. van 23/06, ontvangen op 26/06/17.

De Vergadering brengt *een eensluidend gunstig advies onder voorbehoud* uit.

Het Koninklijk Besluit van 08/08/1988 beschermt de voorgevels en bedaking van de woningen rond het Barricadenplein, te Brussel.

Het Barricadenplein werd van 1818 tot 1829 ontworpen n.o.v. architect Jean-Baptiste Vifquain die ook verantwoordelijk was voor de aanleg van de oorspronkelijke ringlanen. De neoklassieke bebouwing rond het oude 'Oranjeplein' was onderworpen aan een strikte reglementering. In 1831 kreeg het plein haar huidige naam. Het project betreft de restauratie van de voorgevel, het houten schrijnwerk en het dak met inbegrip van de mansardes en dakkapellen.

Restauratie van de voorgevel

- × gevelreiniging en plaatselijke herstelling van de gevelpleistering,
- × aanbrengen van een hydrofuge,
- × herschilderen van de gevel met inbegrip van de deuromlijsting maar niet van de plint in blauwe hardsteen.

Om de erfgoedwaarde van het beschermde Barricadenplein te waarborgen moet men waken over een coherente afwerking van het pleinfront. De KCML verwijst daarbij naar eerdere restauratiecampagnes zoals het nr. 12 en vraagt de gevel op dezelfde wijze af te werken :

- afwerkingstint gevelvlakken, op bepleistering, inclusief plint: S 0505 Y10R;
- afwerkingstint houten schrijnwerk : S 0300 N;
- afwerkingstint kroonlijst: S 0300 N;
- afwerkingstint metaalwerk: S 8000 N;
- zinken waterafvoeren worden zichtbaar gelaten.

Ze mist erop niet enkel de blauwe hardstenen deuromlijsting maar ook de blauwe hardstenen bossage plint in een witte tint schilderen. Voor de gevelreiniging, die voorzien is maar nog niet gespecificeerd werd in het lastenboek, zal er moeten geopteerd worden voor een 'zachte' reiniging, bijvoorbeeld stoomreiniging.

Het reinigingsprocédé en de samenstelling van de restauratiepleister moeten vooraf door de DML worden goedgekeurd. De restauratiepleister moet compatibel zijn met de bestaande pleistering (deze is nader te bepalen door middel van proefstalen, voorafgaand aan de start der werken).

De KCML ziet geen reden voor het toepassen van een hydrofuge van het (vrijgekomen?) metselwerk. Dit metselwerk zal bepleisterd worden en is op deze wijze dus voldoende beschermd tegen invloeden van buitenaf en waterinfiltratie.

Restauratie van het schrijnwerk

- × behoud en schilderen van de eikenhouten voordeur in het wit,
- × restauratie van het guillotineram op het gelijkvloers,
- × restauratie van de houten ramen op +1 en +2 en vervanging van de enkele beglazing door dubbel glas,
- × vernieuwing van het kelderraam en van de ramen van de 3 dakkapellen, bij deze laatste worden de metalen onderverdelingen vervangen door kleinhouten.

De dubbele beglazing (1,8 cm dikte - U-waarde: 1,1 W/m²K) voorzien in het nieuwe kelderraam en in de dakkapellen is buiten proportie tot de dubbele beglazing (1,4 cm dikte - U-waarde: 1,4 W/m²K) die voorzien wordt in de te restaureren ramen van de eerste en tweede verdieping. Beter zou zijn voor de warmte- en vochtbehouding van het gebouw om deze op elkaar af te stemmen en dus voor alle nieuwe beglazing voor 1,4 cm te opteren.

Voor het nieuwe houten schrijnwerk is er geen houtsoort voorgesteld in het dossier. De aannemer dient volgens het lastenboek 2 keuzes voor te leggen aan de werfdirectie. De KCML opteert voor inheems kwaliteitshout (bvb. eikenhout) voor het nieuwe schrijnwerk, daar de bestaande vensters in eik zijn.

Restauratie, renovatie en isoleren van het dak

- × isolatie van het dak
- × behoud van de dakopeningen,
- × bekleding met zinken banen voor de zwak hellende delen en natuurleien voor de mansardevlakken.

In elk geval, onafgezien van het aantal dakkapellen heeft de dakisolatie te verregaande impact op het uitzicht

De gewenste graad van isolatie op de zolderverdieping is erg hoog. Een isolatiepakket van 23 cm (U-waarde: 0,035 W/m²K) is sterk overdreven voor een historisch gebouw. Er valt te vrezen voor interne problemen qua vochtophoping indien naast deze zware isolatie geen mechanische verluchting voorzien wordt. Daar men geen zicht heeft op eventuele interieurproblemen kan men niet evalueren of tegenover de voorziene isolatie ook de nodige verluchting voorzien wordt.

De proporties van de 3 nieuwe dakkapellen zijn echter niet adequaat ten opzichte van de rest van de gevel, en kennen geen evenaring bij andere gebouwen op het plein. Volgens het stadsarchief waren er geen dakkapellen in de oorspronkelijke situatie. In de huidige situatie, zijn er veel huizen met maar één dakkapel op de rechtste of de linkste kant van het dak. Om een coherent, patrimoniaal neoklassiek geheel te vormen moedigt de KCML aan maar één

dakkappel te voorzien. De drie bestaande dakkapellen werden gebouwd volgens een vergunning van 1891. Ze staan al erg dicht tegen elkaar, dus in de voorgestelde situatie, met toevoeging van een isolatielaag, is dit niet meer esthetisch te verantwoorden. Het lastenboek beschrijft een dunnere isolatie voor de mansardes (15 cm), doch de detailtekeningen laten geen significante dikte wijziging zien tussen het mansardegedeelte en licht hellende gedeelte.

Het wegwerken van deze incoherentie zou een ander resultaat kunnen opleveren wat betreft de onaanvaardbare nieuwe proporties van de dakkapellen. Voor de KCML is deze ingreep zoals voorgesteld niet aanvaardbaar. De KCML vraagt de detaillering van de isolatie te herzien, zodat aanvaardbare verhoudingen voor de dakkapellen worden bekomen. Maar meer moedigt ze de terugkeer naar een enkele dakkappel aan waarbij een kwalitatieve isolatie met respect voor het erfgoed kan worden uitgevoerd, indien dit verenigbaar blijkt met de functies die onder het dak worden voorzien.

Zinken banen als dakbedekking van de zwak hellende delen is niet aanvaardbaar. Bij de voorgaande begeleide dakrestauraties rond het Barricadenplein werden er 'vieilli bleu fumé' keramische dakpannen toegepast, wat in de praktijk tot een harmonieuze kleur van de samenstelling 'leien – pannen' leidt.

Voor de nieuwe houten elementen nodig bij de dakrenovatie dient er voorkeur gegeven te worden aan inheemse houtsoorten in plaats van Western Red Cedar of Meranti zoals in het lastenboek aangegeven staan.

PERMIS UNIQUE

4. AND-2.45

ANDERLECHT. Rue du Chapelain, 4 à 8 - Béguinage.

(= ensemble classé comme monument)

PERMIS UNIQUE : Restauration intérieure et extérieure, installation d'un système d'éclairage et d'un système de vidéosurveillance - complément d'information demandé le 10/05/17, reçu le 30/06/17.

Demande de B.U.P. - D.M.S. du 28/04/17, visite du 5/05/17.

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

La demande de permis concerne, d'une part, la restauration intérieure et extérieure des bâtiments du Vieux Béguinage et d'autre part, le maintien de leurs fonctions actuelles de musée d'art populaire et d'histoire d'Anderlecht.

Par courrier du 28 avril 2017, la Direction des Monuments et des Sites a, dans le cadre du permis unique, demandé à la Commission Royale des Monuments et des Sites d'émettre un avis conforme sur le dossier relatif à l'objet susmentionné. Après examen du dossier, en sa séance du 10 mai 2017, la Commission n'a pu se prononcer définitivement et a souhaité être mieux renseignée sur certaines options du projet. En vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du CoBAT, la Commission a formulé une demande de complément d'informations, lesquels ont été examinés par la CRMS lors de sa séance du 12 juillet 2017.

La demande de compléments d'informations a été formulée car il semblait à la CRMS que, malgré le nombre conséquent de documents déposés, l'intérêt patrimonial majeur et le caractère documentaire de l'Ancien Béguinage, justifiait de fonder les options de restauration et d'intervention sur une meilleure connaissance de l'archéologie des bâtiments et d'inscrire les interventions dans une connaissance approfondie de ses éléments constructifs (datation, matériaux, comportement, intérêt, compatibilité...). La CRMS demandait des réponses d'ordre historique et archéologique permettant de cadrer les intentions et d'objectiver les options. Elle a posé plusieurs questions (pour mémoire répétées ci-après sous chaque point). Le présent avis repose sur la lecture des documents complémentaires introduits. La CRMS a rendu un avis conforme favorable sous réserves sur le dossier.

1. L'étude complémentaire

La demande visait une étude archéologique plus approfondie que la courte notice historique figurant au dossier de demande de permis pour mettre en évidence la possibilité (ou non) d'intervenir sur base d'une époque de référence et faire les arbitrages nécessaires pour répondre aux impératifs techniques et/ou d'usage sans faire disparaître des traces essentielles à la compréhension du Vieux Béguinage. La campagne des travaux était aussi l'occasion d'améliorer la perception et la compréhension du lieu, ce que la CRMS encourageait. Dans les compléments d'information, l'auteur de projet semble démontrer l'impossibilité de mettre en œuvre une étude du bâti de type strictement « archéologique », c'est-à-dire avec sondages, démontages partiels, etc. Il renvoie, par ailleurs, à une série d'études déjà existantes dont il transmet quelques copies. La demande de la CRMS ne visait pas à augmenter la quantité de documents ni à procéder à d'importants démontages in situ. Elle visait à dégager, avec davantage de précisions, des études et d'une "lecture" archéologique du bâti les différents éléments, historiques, archéologiques et techniques justifiant les interventions. La réponse donnée à cette demande ne convainc pas la CRMS. Les options sont réaffirmées mais ne sont pas précisées sur base de nouveaux constats, analyses, conclusions ni sur une identification précise des différentes phases de construction et de transformation (afin de restituer l'histoire et la chronologie relative des bâtiments et de fonder les options d'intervention).

2. Le traitement et badigeonnage/chaulage des façades

Le bâtiment était-il chaulé et/ou badigeonné, entièrement ou partiellement, et à quelle époque ? Quelles sont les finitions anciennes de ce type de bâti ? Les techniques de nettoyage ne risquent-elles pas de faire disparaître des éléments à valeur documentaire subsistants éventuellement ? Lesquels sont-ils ? Le recours systématique et traitement complet des façades au silicate d'éthyle est-il obligatoire et approprié aux différentes briques en place ? Lesquelles sont-elles ? L'utilisation d'un liant chaux-trass (HL5), ne risque-t-il pas de créer des points rigides dans les

maçonneries anciennes et être à terme peu durable ? Une finition de type « imprégnation silane » et peinture silicate-quartz est-elle justifiée historiquement et, le cas échéant, appropriée à la nature des briques ?

Pour l'auteur de projet, les façades du béguinage d'Anderlecht étaient badigeonnées au lait de chaux, du XVII^e au début du XX^e siècle mais il ne conclut pas pour autant à la pertinence du retour à cette mise en œuvre et « propose de se baser sur la phase postérieure aux travaux des années 70 ». La CRMS ne souscrit pas à cette option. Elle invite à badigeonner le bâtiment au lait de chaux à l'ancienne jugeant qu'un ancien béguinage justifie par essence ce type de finition. En outre, il s'agit d'un traitement sain et durable de protection des maçonneries qui ne compromet pas la lisibilité de la façade et le maintien des traces de son histoire. Que le bâti ait été lourdement transformé dans les années '70 ne justifie pas que les interventions ne puissent pas s'inscrire dans un cadre historique plus ancien. L'intérêt de la demande d'étude complémentaire (cf supra) résidait dans cette réflexion. Le badigeonnage permet en outre d'éviter la généralisation d'interventions, notamment préventives, sur les façades tel que l'hydrogommage et le traitement au silicate d'éthyle. Dans tous les cas, la CRMS demande de renoncer à la généralisation de ces interventions et de ne mettre en œuvre, de manière ponctuelle et limitée, que celles qui sont indispensables et compatibles avec un badigeonnage. L'utilisation d'un liant chaux-trass pour les joints serait limitée aux parties inférieures des maçonneries sur une hauteur de 1.00 m et aux zones de parement refaites dans les années 1970 à la place du mortier de ciment utilisé à cette occasion. La CRMS n'y est pas opposée pour autant qu'elle soit, comme les autres interventions, justifiée dans le cadre d'un chaulage et limitée le cas échéant.

3. Nettoyage des charpentes

Les interventions sur les charpentes sont-elles soutenues par les différentes études sur les charpentes et ne risquent-elles pas de faire disparaître des marques du temps. Le cas échéant, lesquelles sont-elles ?

L'option du nettoyage de la lasure sur les pièces de charpente est défendue comme préventive et curative (Ne s'agit-il pas pourtant d'un décapage ?) mais aucune réponse n'est précisément donnée quant aux risques de suppression de traces anciennes, pas uniquement de polychromie ou de finition mais aussi d'outillages. Le décapage des charpentes ne constituant pas un enjeu majeur, la CRMS recommande la prudence et demande d'y renoncer tant qu'il n'est pas assuré qu'il n'existe pas de risque de faire disparaître des traces anciennes. Ce point peut être réévalué/accompagné par le Département Archéologie de la DMS.

4. Couleurs des menuiseries extérieures

Quelle sont les datations et la couleur originelle des éléments de lucarnes, châssis, portes et menuiseries ? Le traitement actuel de pourtour des lucarnes mérite-t-il d'être préservé et restauré ?

La réponse donnée dans le complément d'informations est limitée aux lucarnes tandis que la question concernait les différentes boiseries, en fonction de leur ancienneté relative (une bonne part d'entre elles date des années 1970) par ailleurs non documentée dans l'étude historique. Ce point justifiait, lui aussi, d'étayer l'étude historique et archéologique. Une étude stratigraphique est annoncée au début du chantier. La CRMS ne souscrit pas à cette méthode surtout si on considère que les éléments potentiellement les plus anciens et donc pouvant motiver les options chromatiques sont éventuellement les portes. Elle demande de se limiter à des travaux d'entretien et de mener une étude détaillée sur les couleurs des menuiseries existantes.

5. Traitement du pourtour des lucarnes et Déformations visibles en toiture

Les déformations visibles en toiture n'impliquent-elles pas la dépose des interventions côté intérieur ?

La restauration des toitures ne fait pas partie du dossier mais celles-ci devront partiellement être démontées pour retirer les plaques d'isolation en amiante. La CRMS continue dès lors de s'interroger sur la pertinence d'un remontage à l'identique dès lors que l'étude historique et la "lecture" archéologique demandées auraient pu dégager des nouvelles intentions, plus cohérentes d'un point de vue historique. Mais elle n'y est pas opposée.

L'intervention sur les toitures de l'aile A n'est pas prévue. La CRMS ne peut l'imposer mais elle continue de faire remarquer que les déformations visibles en toiture nécessitent peut-être une intervention prioritaire à d'autres travaux programmés. Elle recommande de l'étudier.

6. L'éventualité d'un démontage des pans de murs en brique et bois

Le démontage des pans de murs en brique et bois du grenier au-dessus de la cuisine, est-il patrimoniallement envisageable et ne peut-il pas répondre valablement aux problèmes de stabilité ? Les charges d'usage, qui justifient les interventions de stabilité sur les planchers, ont-elles été évaluées et adaptées à la valeur patrimoniale des éléments pour éviter des interventions trop lourdes ?

Le complément d'informations indique que les réponses sont à trouver dans le rapport de l'expert ; la solution préconisée est maintenue sans formuler aucun avis sur ces murs apparemment sans ancienneté ni utilité, pesant potentiellement sur cette zone affaiblie. La CRMS réitère ses questions. En l'absence de réponse, elle n'est pas favorable aux interventions structurelles sur les planchers anciens.

7. CONCLUSION

La CRMS regrette que la réponse à sa demande d'étude archéologique (comprendre "lecture archéologique" ou "étude du bâti" n'impliquant pas forcément des opérations de démontage) n'ait pas été rencontrée si ce n'est par l'établissement d'une biographie et la copie de documents existants. Cela ne répond pas à la demande d'analyses historiques (ou synthèse des analyses existantes le cas échéant), qui combinées à une "lecture" archéologique du bien, pouvait (ou non) justifier le bien fondé des options. Les options ne sont pas étayées, détaillées ou contextualisées. La CRMS le regrette car la campagne de travaux donnait l'occasion d'opter pour des travaux historiquement justifiés pour valoriser l'histoire

du béguinage et améliorer la perception du bien. En l'absence de ces éléments d'informations, la CRMS a formulé un avis prudent, a recommandé de revoir certaines options et invité à badigeonner le bien au lait de chaux.

Dans ce contexte, la CRMS donne un avis favorable sur le dossier sous les réserves suivantes :

- envisager sérieusement le badigeonnage à la chaux à l'ancienne des façades avec éventuellement un traitement différent pour le long pan des deux pignons et du mur de soutènement du jardin à front de rue, pour des raisons de gestion et d'entretien ;
- ne pas mettre en œuvre tous les traitements que le badigeonnage pourrait éviter au niveau des parements et joints ;
- ne pas différer l'étude stratigraphique des menuiseries et se limiter dès lors à des travaux d'entretien ;
- ne pas intervenir sur les charpentes intérieures même si leur finition actuelle est regrettable ;
- envisager la pertinence (ou non) du démontage du pan de briques et bois à l'endroit où le plancher a souffert d'une surcharge. Dans l'intervalle renoncer aux travaux structurels sur les planchers.
- faire accompagner le chantier par la DMS (département travaux et département archéologie)

PERMIS UNIQUE

5. BXL-2.1725

BRUXELLES. Rue au Beurre, 35-37 – Bijouterie.

(= classé comme monument pour totalité)

PERMIS UNIQUE : Modification de la devanture, installation de tentes solaires et pose d'enseignes.

Demande de B.U.P. – D.M.S. du 23/06, reçue le 26/06/17.

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

Le 35-37 de la rue au Beurre est un bâtiment qui remonte selon toute vraisemblance à l'époque de la reconstruction de Bruxelles au lendemain du bombardement français de 1695.

La maison est large de plus de 7 mètres. Avant 1859, elle était coiffée d'un pignon à gradins. Si l'on s'en réfère à la présence de deux commerces distincts aux rez-de-chaussée, il s'agissait sans doute d'une double maison, divisée par un mitoyen en son milieu, comme on en rencontre d'autres dans le quartier, notamment aux n^{os} 30-32 de la même rue.

En 1859, le pignon disparaît au profit d'un demi-niveau. La maison acquiert ainsi l'aspect néoclassique qu'elle conserve encore aujourd'hui. Le rez-de-chaussée adopte également sa division actuelle, avec un large commerce à gauche avec entrée centrale en retrait, et une porte d'accès aux étages à droite.

En 1931, la devanture néoclassique est remplacée par une devanture Art Déco, mais conserve son organisation.

En 1973, le rez-de-chaussée actuel parementé de pierre blanche apparaît. Il possède toujours une porte d'entrée privative à droite. A gauche, le nouveau commerce s'ouvre en une vaste baie à arc en anse de panier, dans laquelle prend place une vitrine flanquée d'un porche très profond pavé de pierre bleue, formant quasiment une petite galerie. Ce genre d'arc était à la mode dans les Trente Glorieuses, mais paraît aujourd'hui d'un goût discutable. Avec un regard d'aujourd'hui, son embrasure de plus de 40 cm paraît également d'une profondeur excessive. Par ailleurs, on n'autorise plus de nos jours ces sortes de petites galeries.

La demande de permis porte sur la modification de la devanture commerciale.

Les avis de principes précédents émis par la Commission

Deux avis de principe défavorables ont déjà été rendus sur deux précédents projets qui avait le même objet, en séances des 12/11/2014 et 8/7/2015. Ces avis étaient défavorables principalement parce que ces projets maintenaient une petite galerie comparable à celle de la situation existante. Le principe de la petite galerie devait, de l'avis de la commission, être abandonné au profit d'une vitrine dans le plan de la façade.

Enfin, une troisième demande a fait l'objet d'un avis de principe favorable en séance du 6/1/2016. Dans ce dernier projet, la petite galerie disparaît. Et la nouvelle devanture est composée de trois baies avec châssis dans le plan de la façade. L'entrée privative est exhauscée. Le rez-de-chaussée retrouve ainsi un rythme analogue à celui des étages. La proposition a été acceptée à condition d'adapter légèrement les proportions des pleins et des vides de la nouvelle devanture pour mieux asseoir la façade et renforcer sa cohérence architecturale.

Par ailleurs, le bâtiment a été documenté par un état de référence réalisé en 2017. Un projet d'aménagement de trois appartements aux étages est actuellement à l'étude. Deux réunions ont déjà été tenues sur place avec la DMS, qui réalise un accompagnement. Ce projet qui en est au stade de la mise au point des détails et du cahier des charges, est d'ores et déjà très prometteur.

Le projet de nouvelle devanture

Le projet est assez proche de la version présentée lors du troisième avis de principe.

Les tentes solaires et l'enseigne sont bien intégrées, à l'aplomb des baies et l'enseigne en lettres appliquées est élégante.

L'enduit du rez-de-chaussée est identique à celui des étages, il est rythmé d'un bandeau analogue à ceux des étages. A présent, toute la façade est régie par une même harmonie architecturale.

Les proportions ont été revues par rapport au projet présenté lors du troisième avis de principe. Elles sont plus harmonieuses : la porte, qui avait auparavant une largeur de 160 cm, est passée à 145 cm et est devenue d'une largeur égale aux vitrines.

Le rez-de-chaussée retrouve un rythme analogue à celui des étages.

Les châssis sont en acier. Des modèles de marque Forster à plats vus de 40 mm, donc très graphiques, très fins.

Les vitrages sont des modèles blindés. Le commerce est en effet une bijouterie. Aujourd'hui, les moyens du grand banditisme ont évolué, et ces commerces requièrent ce genre de dispositif. Par ailleurs, la vente de bijoux est l'activité historique de la rue au Beurre tout au long du XXe siècle.

Des efforts sont faits pour améliorer la PEB : isolant dans l'habillage des poteaux et caisson à volet, ventilation par la façade arrière.

La méthode de reprise en sous-œuvre est à présent documentée.

Conclusion

Le projet rend sa continuité à la façade ancienne, avec des éléments d'esthétique contemporaine qui restent sobres et évitent l'ostentatoire. C'est un projet de qualité. Il a en outre pour mérite de faire disparaître le rez-de-chaussée actuel, avec sa grande arche et sa petite galerie intérieure, autorisées en leur temps mais qui paraissent aujourd'hui d'un goût discutable. Par rapport à ce projet qui contribuera de manière qualitative à la mise en valeur de cette façade, la CRMS émet un avis favorable sous les réserves suivantes :

- Il faudrait soumettre à l'approbation de la DMS les détails de la porte piétonne menant aux étages
- Par ailleurs, les tentes solaires sans lambrequin des plans PU-04 du 31.03.2017 avaient moins d'impact visuel que celles avec lambrequin figurant au plan PU-04 du 09.06.2017. La première version des tentes présente plus de légèreté. Il faudra donc soit exécuter cette première version, soit soumettre à l'approbation de la DMS un autre modèle qui présenterait un aspect de légèreté analogue.
- Enfin, l'aménagement du rez-de-chaussée doit prévoir des gaines pour les descentes techniques des étages. Le demandeur soumettra à la DMS le plan du rez-de-chaussée avec les emplacements prévus.

PERMIS UNIQUE

6. SGL-2.51

SAINT-GILLES. Bd de Waterloo, 250 à 252 – Ensemble de maisons Art Nouveau (arch. VAN OOSTVEEN, 1901).

(= façades et toitures des n^{os} 246 à 256 classées comme ensemble)

PERMIS UNIQUE : Restauration des façades et toitures.

Demande de B.U.P. – D.M.S. du 23/06, reçue le 26/06/17.

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

Les immeubles chaussées de Waterloo 250 et 252 à Saint-Gilles font partie d'une enfilade de 6 maisons érigées selon les plans de 1901 de l'architecte Jean-Pierre Van Oostven.

Cet ensemble, s'étendant du n° 246 au n° 256 de la chaussée de Waterloo, est classé pour ce qui concerne ses toitures et ses façades à rue par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2008

Cet ensemble résulte d'une petite opération de promotion immobilière telle qu'on en réalisait dans les années 1900 dans les quartiers de la première couronne, à l'époque en pleine urbanisation. L'un des ensembles les plus connus de ce genre est celui de la rue Vanderschrick dans la même commune (1900-1903, architecte Blérot).

Les maisons répondent à un même plan type à pièces en enfilades, tandis que les façades présentent chacune un dessin individualisé par des matériaux et des détails qui leur sont propres, mais puisant dans un même vocabulaire stylistique éclectique teinté d'Art Nouveau géométrique.

Au XX^e siècle, les façades ont connu des destinées variées. Peu à peu, les nombreuses modifications ont fini par amoindrir la cohérence d'ensemble, voire à la rendre imperceptible, comme au 248, sèchement rénové. Les rez-de-chaussée ont été transformés, avec permis, pour accueillir commerces et garages. Une grande part des châssis a été renouvelée. Des mises en peintures sont venues gommer les contrastes de matériaux – à l'origine briques, pierre et enduit – ainsi que les sgraffites.

Les deux bâtiments en question présentent des façades dans un état de décrépitude avancée. Cette situation n'est pas neuve. En 2003 déjà, les photographies réalisées dans le cadre de l'inventaire du patrimoine architectural (voir sur le site www.irismonument.be), les montrent en mauvais état.

La commune lutte contre cette situation depuis quelques années et a fini par se pourvoir en justice. Ces démarches ont porté leur fruit puisque le demandeur est aujourd'hui disposé à réaliser une restauration dans les règles de l'art.

Le projet de restauration

La demande vise à rétablir l'aspect d'origine de la façade est à restaurer et isoler sa toiture. Les modifications autorisées par permis au niveau des caves hautes seraient néanmoins maintenues, car le retour à la situation d'origine paraît trop lourd en raison de la modification des niveaux. Par contre, le reste des façades est certes complètement défraîchi, mais les éléments d'origine sont encore en majeure partie présents et un retour à la situation originelle est moins problématique.

Les études historiques et techniques sont excellentes. L'étude technique intègre un protocole de restauration avec essais. Les propositions techniques du projet de restauration sont de qualité. Le cahier des charges donne de bonnes garanties de résultats. Les prescriptions respectent les bonnes pratiques et les présentations nécessaires d'échantillons, de plans d'exécution, de calepinages, et autres validations nécessaires sont prévues en cours de chantier. Le projet a fait l'objet d'un accompagnement de la DMS

Les diverses interventions prévues sont :

Parements de façade

Au 250, la façade est en briques de Denain (briques de mortier probablement) rejointoyées au mortier rouge et rehaussées de bandeaux en grès rose (ou en simili grès rose ?). Elle est aujourd'hui entièrement peinte en blanc.

Au 252, la façade est enduite et rehaussée de pierres bleue et d'arcs de décharge en briques, aujourd'hui peints, mais à l'origine laissés apparents. L'enduit est fissuré et en partie désolidarisé de son support.

Les surpeints synthétiques seront décapés pour retrouver les matériaux qui étaient apparents.

L'étude a déterminé la méthode de décapage (décapage thermique puis gel de solvant). Des ragréages au mortier sont prévus. En fonction du résultat obtenu, un badigeon (lasure Keim Restauro) pourra si nécessaire être appliqué pour retrouver les teintes des matériaux (avec joints prévus en une autre couleur).

Les parties d'enduit non adhérentes seront éliminées puis refaites avec un nouvel enduit traditionnel à la chaux en trois couches, peint ensuite au silicate. Le métré prévoit un décapage/réenduisage en totalité au cas où l'enduit, fort faïencé, se révélerait difficilement récupérable en cours de chantier.

Éléments en pierre du 250

Les amortissements de pierre ont disparu de part et d'autre de la lucarne. Ces pierres sont peut-être encore là, sous le roofing, où deux protubérances ont été retrouvées dans l'étanchéité. Il s'agira de le vérifier en début de chantier. A défaut elles seront refaites d'après photo et recherche documentaire d'éléments anciens similaires qui subsisteraient ailleurs. Une consolidation éventuelle de la maçonnerie sur laquelle reposent ces pierres est prévue.

L'eau s'insinue dans le joint entre les deux pierres monolithiques qui constituent la plate-forme du balcon, et détériore le vitrail par-dessous. Un couvre-joint en plomb sera réalisé (selon plan de détail qui sera discuté en cours de chantier). Une rainure casse-goutte sera creusée sur le pourtour de la plateforme.

Sgraffite du 252

Le grand sgraffite, figurant des allégories du jour et de la nuit, est parfaitement restaurable. Les lignes griffées sont encore bien perceptibles. Les sondages ont montré des couleurs dans les tons rouges, bruns et orangés, avec rehauts de dorures. Le bas du sgraffite présente néanmoins une perte totale de la couche picturale originale. Le décapage complet des surpeints est prévu. Ce décapage permettra un constat détaillé. Il sera suivi de réparations/renforcements puis de restitutions/retouches des couleurs.

Logette du 252

Les panneautages en allège de la logette du 252 sont doublés par des panneaux plats récents. On présume que les panneaux originels sont conservés par-dessous. Ils seront découverts et restaurés ou refaits à l'identique selon l'état. On isolera la plateforme, s'il est possible de placer correctement un pare-vapeur, et dans les limites de l'épaisseur de la structure.

Restauration de châssis

Pièces dégradées greffées ou remplacées dans le respect des profils historiques. Joints en rainure dans les frappes. Remise en état des crémones.

Finitions huisseries et ferronneries

Les châssis et ferronneries retrouveront leurs couleurs d'origine : vert bleuté, presque turquoise au 250, beige crème au 252. Au 250, la porte en sapin était peinte. Au 252, la porte est en chêne, aujourd'hui sous lasure rougeâtre. C'est du beau chêne sur plein quartier qui sera remis en vernis, comme à l'origine.

Remplacement ponctuel de châssis au 250

Les châssis du 1^{er} étage et de la lucarne, remplacés avant le classement sans respect des modèles d'origine au 250, seront refaits à l'identique des châssis d'origine conservés, mais avec système de frappe moderne et double vitrage extra clair 1.1 W/m²K – intercalaires colorés – chanfreins à 45° extérieurs. Les épaisseurs de bois sont plus importantes, mais les largeurs de bois-vus identiques.

Ventilation au 250

Une gaine technique avec tuyau de ventilation sera ajoutée dans l'angle entre la façade avant et le mitoyen de la maison 248. Des extracteurs d'air vicié seront installés dans les pièces d'eau correspondante (travée de gauche). L'amenée d'air neuf continuera à se faire via les imperfections des châssis en façades avant et arrière. Ce système de ventilation sert à éviter les problèmes sanitaires éventuels que pourraient entraîner le placement ponctuel de châssis à double-vitrage.

Corniches

Le cahier des charges prévoit des remplacements complets ou partiels d'éléments de corniche - cartouches pourris, cimaise en doucine, moulure sous corniche, planche de larmier, etc. Il est entendu que les remplacements sont à limiter au strict nécessaire et que les sablières et cartouches en contact avec la maçonnerie seront en chêne (ou autre bois imputrescible) et que le reste peut être en sapin sans nœuds.

Garde-corps

Au 250, un beau garde-corps en fer forgé est conservé. La main-courante disparue sera restituée. Le garde-corps ne sera démonté que si ses scellements sont dégradés. Le cas échéant il sera peint par métallisation. A défaut il sera traité sur place.

Au 252, on distingue sur les documents anciens un garde-corps d'inspiration japonaise qui a l'air d'être en bois. Il a été remplacé par l'actuel garde-corps en métal tubulaire couvert de bois. Le garde-corps d'origine était-il lui aussi partiellement ou entièrement en métal ? C'est bien possible, puisqu'en 1901, la réglementation prévoit que les garde-corps doivent être en pierre ou en fer. (*Règlement de police sur les bâtisses et la voirie approuvé par le Conseil communal le 2 juin 1890 et pris pour notification par la Députation permanente le 27 août 1890 avec les modifications de 1901*, Commune de Saint-Gilles, Bruxelles, 1901). Le cahier des charges prévoit d'être attentif durant le démontage aux traces laissées par le dispositif d'origine pour guider la restitution.

Le projet prévoit de refaire le garde-corps en fer, en tubes rectangulaires à angles vifs qui une fois peints, vu depuis la rue, passeront pour du bois. Pour respecter la norme en vigueur de hauteur des garde-corps, une lisse supérieure sera ajoutée en

retrait et ronde pour se démarquer du reste du garde-corps. Cet ajout sera une barre pleine et non un tube pour réduire sa section et sera peinte d'une autre couleur, pour être plus graphique et parler une autre langue que le garde-corps.

Vitreaux - vitrerie

Les vitreaux sont en bon état de conservation. Nettoyage doux in situ prévu. Dépose éventuelle prévue du panneau de vitrail le moins bien conservé situé sous le milieu du balcon. Trois calibres fendus seront remplacés ou recollés. Du verre jaune martelé sera remplacé dans les jours de portes.

Parties basses des rez-de-chaussée

Les interventions sur les rez-de-chaussée tardifs – au n° 250, devanture de magasin de 1936, au n°252, porte de garage de 1974 – sont essentiellement du rafraîchissement de finitions : peindre la devanture et porte de garage en gris moyen ; remplacer la toile défraîchie de la tente solaire du commerce. Les volets PVC de la vitrine seront remplacés par un nouveau panneautage de protection amovible sur rail.

Toitures

En 1901, aucune des toitures des maisons de l'ensemble n'a été exécutée avec des versants conformément au permis. Les toitures sont des plateformes probablement zinguées à l'origine, devancées vers la rue d'un brisis. Contrairement à ce que l'on rencontre dans ce type de bâti, les mitoyens n'émergent pas en toiture. Ici, la plateforme est continue d'une maison à l'autre.

Les brisis sont couverts de tuiles. Étaient-ils couverts d'ardoises ou de zinc à l'origine ? L'usage de tuiles était à l'époque prohibé pour la couverture des brisis, parce que trop fortement pentus (*Règlement de police sur les bâtisses et la voirie approuvé par le Conseil communal le 2 juin 1890 et pris pour notification par la Députation permanente le 27 août 1890 avec les modifications de 1901*, Commune de Saint-Gilles, Bruxelles, 1901).

Pour les brisis, le cahier des charges prévoit des pannes flamandes noires, mais aussi une variante en ardoises pour le 250, et du zinc pour le 252. Il est entendu que le matériau exact sera déterminé en cours de chantier, en fonction des traces matérielles indiquant la finition d'origine (tels que voligeages avec traces de clou indiquant des ardoises, traces d'anciens tasseaux, ...)?

La couverture de la plate-forme est prévue en zinc sur tasseaux. Une étanchéité bitumineuse est prévue en variante pour le cas où la pente serait insuffisante ou autres problèmes techniques. Il est entendu que l'on ne mettra le roofing que si des obstacles techniques majeurs s'opposent au placement du zinc.

La finition intérieure des combles (habités) sera maintenue et l'isolation sera posée par l'extérieur, entre les gîtes avec le système DASATOP de la marque Pro Clima. Le freine-vapeur remontera par conséquent par-dessus les chevrons (pose en créneau).

Pour l'isolation des brisis, une isolation rigide 22 mm formant sous-toiture revient par-dessus les chevrons. Les surépaisseurs par rapport à la situation existante sont limitées à 32 mm pour le brisis du 250 et 54 mm pour celui du 252.

L'isolation des toits et joues des lucarnes est prévue avec isolation 60 mm entre chevrons. Il y aurait en plus une lame d'air ventilée de 20 mm si couvrement en zinc. Le système définitif sera toutefois redéfini lorsque la section des chevrons sera connue, en ayant éventuellement recours à un zinc revêtu, ne nécessitant pas de ventilation en sous-face, et qui permettra d'isoler l'entièreté de l'espace entre chevrons. On pourra ainsi conserver les largeurs vues actuelles des cadres de lucarne.

Trois solutions sont proposées pour l'isolation de la plate-forme. La Commission recommande la solution 2 : zinc – contrelatte et air ventilé 32 mm – isolant rigide formant sous toiture 22 mm – isolant rigide entre chevron 150 mm – freine vapeur. L'exhaussement, limité à 54 mm, sera imperceptible depuis la rue.

PEB

Des efforts significatifs sont faits pour tendre à atteindre la PEB pour les parties modifiées par le projet :

- Les nouveaux châssis sont à vitrage double avec $U = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- Une ventilation mécanique est placée dans les pièces où le climat intérieur est susceptible d'être modifié par le placement des doubles vitrages
- La valeur U de l'isolation thermique du brisis (surface de déperdition de $12,22 \text{ m}^2$) est de $0,49 \text{ W/m}^2\text{K}$ et celle de la toiture principale ($87,28 \text{ m}^2$) et de $0,32 \text{ W/m}^2\text{K}$. On n'est pas loin de la PEB qui impose un U_{max} de $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ qu'il ne sera ici pas possible d'atteindre sans créer une surépaisseur préjudiciable à l'esthétique du bien.
- L'étanchéité à l'air des châssis maintenus et restaurés est améliorée par des joints
- La plateforme de la logette sera isolée s'il est possible de placer un pare-vapeur correctement et dans la limite de l'épaisseur de la structure .

Ces efforts sont proportionnés par rapport à l'intervention prévue et aux possibilités techniques d'interventions que présentent la situation.

Divers

Les couvercles des cache-boulins ont disparu (ou plus probablement, il n'y en a jamais eu, car on n'en voit sur aucune des maisons de l'ensemble). Il est prévu de combler les trous à 5 mm en retrait de la façade avec un enduit sur isolant et de les peindre éventuellement dans une couleur plus sombre pour les marquer.

Le plat métallique disparu du décrotoir du 250 sera restitué.

Actuellement, la DEP du toit du 252 se jette dans la corniche du 250. Pour résoudre cette situation anormale, une DEP indépendante descendant jusqu'au trottoir sera logée dans la rainure en retrait qui sépare les deux façades.

Conclusion

Le dossier offre d'excellentes garanties de résultats. Ces deux façades vont donc pouvoir connaître une véritable renaissance qui, la Commission l'espère, va inciter les voisins à restaurer leurs façades, et rendre toute sa splendeur passée à ce bel ensemble de maisons. La CRMS félicite l'auteur de projet, qui a fourni un travail conséquent et de qualité. La CRMS émet un avis très favorable par rapport à ce projet. Il est accompagné d'une seule réserve, concernant l'étanchéité bitumineuse prévue en variante pour la toiture : si une variante avec une membrane d'étanchéité devait être mise en œuvre, il serait préférable d'opter plutôt pour de l'EPDM. D'une part parce qu'il est plus durable. Et d'autre part parce que les couvreurs disent que l'eau ne doit pas couler d'abord sur du roofing et ensuite sur le zinc ; des produits exsudés par le roofing détérioreraient chimiquement le zinc. L'EPM ne présente pas cet inconvénient.