

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

Région de Bruxelles-Capitale
Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Tour & Taxis
Avenue du Port, 86C / bte 405 (4^e étage)
Havenlaan 86C / bus 405 (4de verdieping)
Bruxelles 1000 Brussel
T 02/346 40 62 – F 02/346 53 45
crms@sprb.irisnet.be
kcml@gob.irisnet.be

Avis* de la C.R.M.S. émis en séance du 22 avril 2015

Adviezen* van de K.C.M.L. uitgebracht in de Vergadering van 22 april 2015

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

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

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

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

Liste des abréviations et symboles / Lijst van afkortingen en symbolen

*	monument ou site inscrit à l'inventaire monument of landschap, ingeschreven op de inventaris
**	monument ou site inscrit sur la liste de sauvegarde monument of landschap, ingeschreven op de bewaarlijst
***	monument ou site classé beschermd monument of landschap
°/°°/°°°	L'astérisque est remplacé par le symbole° en cas d'ouverture d'enquête Wanneer een vooronderzoek is geopend, wordt het sterretje vervangen door een °

A.G.	Arrêté du Gouvernement
B.R.	Besluit van de Regering
B.D.U.	Bruxelles Développement Urbain
B.S.O.	Brusselse Stedelijke Ontwikkeling
CoBAT	Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
BWRO	Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening
C.R.D.	Commission Régionale de Développement
G.O.C.	Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
C.R.M.S.	Commission Royale des Monuments et des Sites
K.C.M.L.	Koninklijke Commissie voor Monumenten et Landschappen
D.M.S.	Direction des Monuments et Sites
D.M.L.	Directie voor Monumenten en Landschappen
D.U.	Direction de l'Urbanisme
D.S.	Directie voor Stedebouw
S.P.R.B.	Service Public Régional de Bruxelles
G.O.B.	Gewestelijke Overheidsdienst Brussel

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

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

1. **BRUXELLES (2.177)***** **Familistère Godin – Quai des Usines, 156.**
(totalité) **Transformation du Familistère et modification du nombre et de la répartition des logements (permis modificatif).**
Examen du complément d'information demandé en séance du 25/02/15 et reçu le 16/04/15, réunion du 03/04/15.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 23/01, reçue le 26/01/15.

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

En sa séance du 25 février dernier, la Commission n'avait, en effet, pu se prononcer sur la demande d'avis conforme et avait demandé, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat, qu'un complément d'information lui soit fourni. Dans ce cadre, une réunion fut organisée le 3 avril 2015 en présence de la CRMS et des représentants du bureau de stabilité. Le complément d'information a été réceptionné par la Commission le 16 avril 2015.

L'avis conforme défavorable de la CRMS est motivé par le fait qu'aucune réponse satisfaisante n'a été apportée à la demande de complément d'information sollicitée par la CRMS et qui portait sur des éléments significatifs, touchant des aspects essentiels de l'intérêt du bien classé pour totalité, faisant défaut dans le projet de transformation introduit.

L'Arrêté Royal du 8 août 1988 classe comme monument en raison de sa valeur historique, artistique, scientifique, le "Familistère" Godin, quai des Usines 156-157, à Bruxelles.

RESUME DE L'AVIS DE LA CRMS

L'avis défavorable est motivé de la manière suivante :

Aspects structurels : la CRMS ne peut accepter le parti de démolir et de remplacer systématiquement les dalles de sol de tous les niveaux et des galeries du familistère car elles constituent, pour l'essentiel, un système constructif original et ingénieux. Les désordres constatés sont tributaires à la fois du positionnement des dalles dans le bâtiment (le niveau supérieur a davantage souffert des infiltrations d'eau que les niveaux inférieurs) et de la nature des planchers en fonction de réparations effectuées au fil du temps (planchers Hennuyer, voussettes plates, dalles en béton). Le complément d'information demandait un traitement circonstancié des cas rencontrés en fonction d'une analyse plus fine des désordres et des qualités portantes réelles des voussettes plates. Il portait aussi sur l'étude de solutions alternatives à la destruction totale.

Le complément introduit ne répond malheureusement pas à ces demandes.

L'isolation des façades par l'intérieur est présentée par le projet comme découlant de la destruction de tous les planchers. Or cette hypothèse est remise en cause par la CRMS (voir ci-dessus) et l'étude spécifique jointe à la demande montre que la modification de l'équilibre hygrothermique des façades constituerait un risque du point de vue de leur bonne conservation. La CRMS ne peut accepter cette évolution défavorable.

Les baies et les châssis : les linteaux existants en bois et métal seraient systématiquement remplacés par des éléments en béton sans que ce parti soit justifié. Les nouveaux modèles de châssis sont adaptés à l'isolation intérieure continue des façades et leurs divisions ne correspondent pas à celle des châssis des photographies anciennes. La proposition n'est donc pas acceptable.

Modification de dispositifs d'origine : deux escaliers seraient ajoutés en façades latérales ; l'entrée principale serait modifiée et la verrière (récemment restaurée) serait équipée d'extracteurs de fumée encombrants. Ces dispositifs ne sont pas tous justifiés et pourraient être améliorés.

Des éléments décoratifs et signalétiques en tôle galvanisée totalement incongrus modifieraient complètement l'aspect de l'atrium, ce que la CRMS décourage. Un meilleur parti pourrait aussi parfois être tiré du rythme originel des portes d'entrée donnant sur l'atrium.

BREF HISTORIQUE DU BIEN ET DU DOSSIER

Construit en 1878 par l'industriel Jean-Baptiste Godin sur le site des poêleries qu'il exploitait à Laeken depuis 1857, le Familistère est l'élément le plus emblématique du site des anciennes usines Godin, démolies en 2014 à l'exception de quelques éléments annexes et de la construction dite « La Cathédrale », datant de la première moitié du XIXe siècle, déjà réappropriée et reconvertie par Godin lors de son installation le long du canal.

Le familistère de Bruxelles, exemple unique en Belgique de ce type de logement social, reprenait à une échelle plus réduite la typologie monumentale mise au point par Godin 20 ans plus tôt à Guise, en France. Le familistère de Bruxelles abritait 72 logements organisés par unités de deux, quatre ou cinq pièces. La construction était édifée à l'aide des techniques modernes de l'époque comme les fermes Polonceau de la charpente de l'atrium.

Le familistère fut habité jusqu'en 1971, onze ans après la fermeture de l'usine. Depuis, il a été réaffecté en bureau et en centre d'entreprises (travaux dommageables, réalisés en infraction).

En 2006, le site a été racheté par une société immobilière pour y faire des logements après une longue période d'abandon.

Un permis unique (04/PFU/174408) a été octroyé le 27 mars 2008 (avis conforme favorable sous réserve de la CRMS du 24.01.2007) à une société immobilière pour réaffecter le bien en logements et pour réaliser les travaux suivants :

- réaménager l'étage sous comble en appartements ;
- restaurer les façades, les toitures et la verrière ;
- aménager les abords et reconstituer la grille d'origine ;

Le bien a ensuite été acquis par le CPAS de Bruxelles qui a partiellement mis en œuvre les travaux prévus de février 2011 à juillet 2012.

LE CHANTIER DE RENOVATION RELATIF AU PU DE 2008

La première phase de travaux avait pour objectif la restauration des façades, des toitures et de la grande verrière centrale, la construction d'une double cage d'ascenseur ainsi que la démolition des cloisons inutiles, des faux-plafonds et le décapage des enduits.

En février 2011, la première phase est entamée.

En septembre 2011, la direction technique constate l'apparition de nombreuses fissures dans l'ensemble des planchers. Des mesures conservatoires sont immédiatement mises en place.

Courant 2011/2012, la première phase reprend avec les travaux suivants :

- démolitions intérieures et extérieures des aménagements réalisés (en infraction) lors de la dernière affectation en bureaux ;
- suppression de toutes les cloisons et ajouts divers ;
- décapage complet des finitions sur maçonneries et planchers ;
- restauration complète de la structure métallique et de la couverture vitrée de la verrière de l'atrium ;
- restauration partielle des façades (soubassements restitués à l'origine, parements)...
- restauration/restitution conforme à l'origine d'une cage d'escalier par la suppression d'un ascenseur de petite dimension ;
- restauration complète de la couverture de toiture en tuiles, restitution des lucarnes de toitures ;
- construction de deux nouveaux accès entre le 3^e et le 4^e niveaux ;
- gros-œuvre de deux nouvelles trémies d'ascenseurs à l'emplacement d'un monte-charge existant.

En juin 2012, la direction technique constate l'apparition de nombreuses fissures dans l'ensemble des planchers ; des mesures conservatoires sont immédiatement mises en place.

En juillet 2012, le chantier est staté en attente des autorisations qui permettront de redémarrer les travaux sur la base d'un gros-œuvre assaini. La présente demande de permis modificatif introduite le 22 mai 2013 auprès de la Direction de l'Urbanisme, transmise seulement le 23 janvier 2015 à la CRMS, découle de cette décision.

ANALYSE DE LA DEMANDE DE PERMIS MODIFICATIF

A. Les modifications proposées par rapport aux travaux autorisés par le permis de 2008

Elles comprennent des travaux essentiellement structurels suite aux désordres apparus dans les planchers lors de la phase de travaux mise en œuvre entre 2011 et 2012 :

- le remplacement de tous les planchers existants excepté ceux du rez-de-chaussée et ceux reconstruits en béton armé en 1947 ;
- la restauration/reconstruction des arcs de décharge en briques du sous-sol ;
- la démolition/reconstruction de nombreux murs porteurs intérieurs en maçonnerie en raison de leur état de dégradation ;
- l'épinglage des façades et des maçonneries de refend fissurées ;
- l'isolation des façades par l'intérieur (suite à l'enlèvement des dalles de sol) à l'aide de plaques minces en béton cellulaire ;
- le remplacement des linteaux en bois et/ou en métal de toutes les baies des façades extérieures et intérieures par des linteaux préfabriqués en béton ;
- la suppression des poutrelles métalliques de renforcement des grandes baies réalisées lors des travaux réalisés en infraction et l'adaptation des maçonneries aux nouveaux plans.

Elles portent également sur des travaux aux parements extérieurs, qui sont la conséquence ou le prolongement des modifications structurelles proposées :

- isolation des façades par l'intérieur (suite à l'enlèvement des dalles de sol) à l'aide de plaques minces en béton cellulaire ;
- application d'un hydrofuge sur les façades suite à l'isolation intérieure ;
- remplacement des menuiseries existantes des façades (déjà remplacées) par un modèle plus performant en chêne, conforme aux modèles d'origine, mais avec double vitrage ;
- nouvelle étanchéité des seuils de fenêtres en façade (capots en aluminium peint cf. DET/1.2 ou tôles épaisses d'acier galvanisé dans métré récapitulatif ?) ;

- repiquages complémentaires, y compris un remplacement de briques en trop mauvais état de conservation ; déjointoyage/rejointoyage et nettoyage des façades ;
- nouvelle étanchéité (enduits) à réaliser sur les bandeaux et saillies de façade.

Elles portent enfin sur le remplacement des garde-corps des galeries (car le niveau de sol est modifié) par un modèle plus conforme à celui d'origine.

B. La demande de permis modificatif porte également sur de nouveaux postes découlant des exigences du SIAMU ou destinés à compléter le permis précédent :

- installation de deux groupes d'extraction d'air pour désenfumage à placer en suspension dans la charpente métallique et automatisation des portes d'entrée ;
- protection de la galerie du 3^e étage et des pieds de charpente métallique de la verrière par sprinklage ;
- protection des pieds de charpente apparents en bois par une peinture intumescente ;
- reconstruction des nouvelles maçonneries en blocs alvéolés de terre cuite (sauf nouvelles gaines techniques en béton cellulaire) pour maîtriser la surcharge (mais l'« inventaire des différents types d'interventions sur maçonnerie » prévoit le remplacement de toutes les maçonneries de remplissage en béton cellulaire par une maçonnerie en terre cuite) ;
- les études stratigraphiques (menuiseries) qui seront effectuées en début de chantier sur un châssis d'origine (stocké sur place).

COMPLEMENT D'INFORMATION DE LA CRMS ET ANALYSE DES REPONSES

N'ayant pu se prononcer en l'état du dossier, la CRMS a adressé le 6 mars 2015 une demande de complément d'information aux auteurs de projet en application de l'article 177 § 2 du Code bruxellois de l'Aménagement du territoire. La demande fut également communiquée au demandeur (Email du 12 mars 2015 à Madame Schoonbrodt, en charge du dossier au CPAS).

La CRMS demandait que ce complément d'information soit déposé en ses bureaux le jeudi 16 avril au plus tard.

Cette demande portait sur 4 problématiques :

- les aspects structurels et, en particulier, la question de la démolition/reconstruction de l'essentiel des planchers ;
- la question, subsidiaire à la première, de l'isolation des façades par l'intérieur ;
- le remplacement systématique des linteaux des baies de façades et le modèle de référence des menuiseries de façade remplacées ;
- la modification de certains dispositifs d'origine significatifs (entrée, façade latérale, verrière de l'atrium).

Le complément d'information a été déposé dans les bureaux de la CRMS le 16 avril 2015 et examiné en séance plénière du 22 avril suivant. L'avis conforme défavorable émis à cette occasion par la CRMS est motivé par le fait que les réponses apportées aux questions posées sont non satisfaisantes, lacunaires ou absentes, et ceci en raison de faits indépendants de la volonté des bureaux d'études. En effet, la mise en vente de l'immeuble au moment de l'instruction de ce dossier a été à l'origine d'instructions contradictoires données par le demandeur à la fois à la Présidente de la CRMS (lettre du 2 février 2015) et à ses auteurs de projet. In fine, ces derniers n'ont disposé que de 6 heures pour répondre in extremis au complément d'information demandé alors que celui-ci nécessitait des études, des recherches et des dessins complémentaires.

La CRMS reprend ci-dessous les questions et les commentaires qu'elle avait formulés sur le projet proposé dans sa lettre recommandée, ainsi que les réponses apportées et les conclusions qu'elle en a tirées.

1. Les aspects structurels

a). Remarques et demandes de la CRMS

L'essentiel des modifications apportées au permis de 2008 est motivé par les désordres apparus au niveau de la stabilité lors de la première phase de chantier. Ces désordres justifient aujourd'hui le remplacement de toutes les dalles de sol existantes (sauf celles du rez-de-chaussée et celles en béton remplacées en 1947). Une telle intervention suppose des répercussions en chaîne : elle entraîne des reconstructions importantes qui sont à l'origine de nouvelles exigences ayant elles-mêmes des conséquences supplémentaires sur l'ampleur des travaux :

- Ainsi, le remplacement systématique des planchers (3.643 m²) nécessite une intervention structurelle très lourde. Il entraîne des consolidations systématiques et préalables des éléments porteurs à conserver ainsi qu'une augmentation considérable des quantités de maçonneries portantes à démolir et reconstruire (630m² de maçonneries de 19, 29 et 39 cm d'épaisseur), sans compter le croisillonnement de toutes les baies. Enfin, il aboutit à la réalisation d'un nouveau complexe de sol plus épais que l'existant, nécessitant d'intervenir sur toutes les baies de portes (les appartements seraient situés une marche plus haut que les galeries ?) et de remplacer leurs linteaux là où les portes restent fonctionnelles (143 m²).
- Le remplacement des dalles de sol conduit à envisager une isolation des façades par l'intérieur, exigeant à son tour des interventions supplémentaires au niveau de la restauration des façades (voir la « simulation de transfert de vapeur dans les façades ») comme l'application d'un hydrofuge respirant sur les maçonneries extérieures, des repiquages et des déjointoyages/rejointoyages plus importants (1591 m²) ; etc.

Or, les planchers, à partir du haut du rez-de-chaussée, présentent un système constructif original et ingénieux.

Les planchers du familistère sont principalement composés de poutrelles métalliques (reliées entre elles par des plats métalliques) et de briques pleines formant des « voussettes plates » entre ces poutrelles. Ces briques sont recouvertes de « béton » de scories jusqu'au niveau de la semelle supérieure des poutrelles, la totalité du plancher étant ensuite recouverte d'une chape. La distinction entre ces deux dernières parties ainsi que leur collaboration éventuelle à la capacité structurale du plancher mériterait d'être analysée en détail.

Une partie des planchers a été remplacée par des hourdis « hennuyers » (terre cuite et armatures métalliques) et par des dalles en béton armé suite à la destruction d'un angle du bâtiment lors de la Seconde Guerre mondiale.

Les désordres observés lors de la première phase de chantier, statée en 2012, conduisent aujourd'hui à demander de remplacer la totalité des planchers (sauf le rez et les dalles en béton armé) par un système de plancher à poutrains et claveaux.

Cette solution « efficace » est peut-être justifiée pour des raisons de capacité portante et de sécurité, mais ce choix radical n'est pas étayé dans la demande de permis et aucune piste de renforcement n'est explorée dans ces documents. Par ailleurs, ce parti se traduirait par la disparition d'une caractéristique constructive originale du familistère.

Une visite sur place a eu lieu le 30 janvier 2015, en présence de l'auteur de projet. Elle a permis de se rendre plus précisément compte de la situation.

Les planchers « hennuyers » présentent des armatures complètement corrodées, parfois jusqu'à la rupture. Ils constituent dans l'ensemble un risque de stabilité et ne présentent pas de valeur patrimoniale. Par conséquent, ils peuvent être remplacés.

La situation des « voussettes plates » est différente.

A première vue, les planchers des 1er, 2e et 3e étages ne montrent pas de désordres structuraux majeurs :

- Certaines zones de « voussettes » le long des façades ont été remplacées par des dalles en béton armé. On constate une malfaçon d'origine : les voussettes portant perpendiculairement aux façades ne sont ni liaisonnées ni même supportées par celles-ci. Cela pose problème en cas de léger déplacement des façades et conduit à l'effondrement des voussettes.
- On observe quelques fissures longitudinales dues à l'écartement de certaines poutrelles.
- On ne constate pas de corrosion significative des poutrelles.

Les planchers des combles constituent un cas à part : ils ont visiblement souffert des eaux des années durant suite à des défauts d'étanchéité des toitures et présentent des désordres nettement plus importants. Les joints entre briques formant voussettes se sont dégradés ; plusieurs voussettes se sont désintégréées ou menacent ruine. Ces planchers devront donc être remplacés par le système préconisé dans la demande de PU.

L'étude de stabilité des planchers existants jointe à la demande de permis étant succincte (1 page), la CRMS a souhaité rencontrer le bureau de stabilité (le 3 avril 2015). Il en est résulté que :

- L'enlèvement des chapes lors de la première phase de chantier pour les remplacer par des chapes flottantes a ébranlé les voussettes et conduit à l'effondrement de plusieurs d'entre-elles.
- Selon les calculs du bureau d'étude, la capacité portante des planchers dans leur état actuel serait de 100kg/m², ce qui est insuffisant aujourd'hui (cette faible valeur est toutefois à confirmer).
- La flèche des poutrelles des planchers serait d'environ 2 cm.

Globalement, l'analyse du bureau d'étude n'appelle pas de commentaire pour un contexte courant : la solution proposée est saine et efficace. Mais on se trouve ici dans le cas d'un bâtiment classé et l'aspect singulier du système constructif des planchers, qui n'avait pas attiré l'attention jusqu'ici, contribue aux qualités patrimoniales du familistère.

Au vu de la visite sur place et de la rencontre avec le bureau d'étude, la CRMS demandait un complément d'information à propos des caractéristiques des planchers en « voussettes plates » et des pathologies observées. Elle demandait des investigations complémentaires au document intitulé « analyse pathologique des dégâts » :

- Réalisation de sondages (dans des parties saines et dégradées) des sols pour documenter un calcul fin de la capacité portante du plancher dans sa configuration actuelle, pour se faire une meilleure idée de l'état de la corrosion des poutrelles, analyser des sections résiduelles, etc.
- Localisation sur plan, niveau par niveau, de l'ensemble des fissures et des zones réparées des planchers pour tenter d'en dégager une logique structurale. Vu l'augmentation du poste démolition/reconstruction de maçonneries portantes, il serait utile d'y renseigner aussi les principaux dégâts de celles-ci.

La Commission proposait également quelques pistes de réflexions supplémentaires permettant de conserver en tout ou en partie les planchers existants — ces solutions devant évidemment permettre une capacité portante conforme aux normes actuelles pour l'usage qui sera fait du bâtiment.

Les pistes à explorer pourraient être différentes selon les cas de figure rencontrés :

- Ajout d'une table de compression, reprise de l'effort rasant par clouages... ;
- Pour éviter toute désolidarisation des briques : renforcement inférieur (voiles en fibres de verre collé, cloués sur les poutrelles,...) ;

- Selon les pathologies, trois niveaux d'intervention pourraient être envisagés :
- Conservation de l'ensemble avec renforcements et mise en sécurité ;
- Démolition de la maçonnerie et maintien des poutrelles, remplacement de la maçonnerie par d'autres systèmes ;
- Remplacement total du plancher.

Ne pourrait-on également réaliser une ou des « zones test » avant travaux ou en début de chantier afin de préciser les protocoles d'intervention ?

b). Réponses apportées à la demande de complément d'information

Les sondages complémentaires n'ont pu être réalisés, de même que les plans localisant précisément les désordres principaux (sols et murs porteurs) ainsi que les zones réparées niveau par niveau. Le diagnostic des désordres n'a donc pas pu être affiné.

Pour ce qui concerne les pistes de réflexion supplémentaires, mis à part une note de 2 pages du bureau d'études, le complément n'apporte aucun élément nouveau à la demande de la CRMS : les documents introduits étaient déjà joints à la demande initiale et ont précisément suscité les questions de la CRMS. De plus, les justifications de la démolition complète des planchers ne sont pas globalement cohérentes :

Pour l'architecte, les planchers sont fissurés et menacent ruine, ce qui motive leur démolition (rien à voir avec leur capacité portante originelle).

Pour l'ingénieur, les poutrelles qui constituent la structure de ces planchers sont insuffisantes pour reprendre les charges auxquelles ceux-ci seront soumis (rien à voir avec l'état des planchers).

Or, la visite sur place avait montré à la CRMS que tous les planchers ne pouvaient être mis sur le même pied (voir ci-dessus). Par ailleurs, les calculs de l'ingénieur ne constituent qu'un point de départ. Si la capacité des poutrelles est insuffisante, on peut soit les renforcer, soit alléger le poids, soit proposer une solution mixte (un peu des deux). Par ailleurs, si les chapes sont aussi résistantes (certains planchers se sont fissurés lors de leur enlèvement), il est très probable qu'elles interviennent directement dans la capacité portante des planchers, ce qui relativise sans doute quelque peu l'insuffisance des poutrelles. En tout état de cause, il faut donc analyser comment retirer les chapes, avec quelles précautions, et comment en tenir compte et en tirer profit. On peut aussi tester la capacité portante des planchers en faisant un petit essai de mise en charge et en mesurant les déformations.

c). Pour conclure, tant l'analyse de l'état existant que l'étude de pistes d'allègement et/ou de renforcement des sols sont insuffisantes.

2. L'isolation des façades

a). Remarques et demandes de la CRMS

La question de l'isolation des façades est présentée comme une retombée du remplacement des planchers et non comme une nouvelle demande (elle ne figure pas parmi les nouveaux postes). Par ailleurs, l'étude de « Simulation de transfert de vapeur dans les façades » qui accompagne la demande montre que la situation actuelle des façades et tout à fait correcte de ce point de vue (p. 21/35). Par contre, la pose d'un isolant à l'intérieur montre que la teneur en eau de la paroi « augmente fortement en hiver et passe au-dessus du seuil limite » (p. 27/35), ce qui nécessite d'autres interventions délicates comme le placement d'un freine-vapeur du côté chaud de l'isolant (l'application d'un hydrofuge n'étant pas indispensable : voir p. 34/35).

Etant donné le risque de modification de l'équilibre hygrothermique que l'isolation intérieure fait courir aux façades de l'immeuble classé, serait-elle toujours prévue dans l'hypothèse où les planchers ne seraient plus systématiquement remplacés (comme préconisé par la CRMS) ?

Dans l'hypothèse où une isolation intérieure continue serait maintenue, la CRMS demande de fournir tous les détails de celle-ci, en particulier les raccords avec les murs de refend et, là où les planchers seront remplacés, les détails d'ancrage des planchers dans les façades.

b). Réponses apportées à la demande de complément d'information

Aucune réponse n'a été apportée à la demande de complément.

3. Les baies et les châssis

a). Remarques et demandes de la CRMS

Les linteaux en bois et en acier existants dans les baies des maçonneries anciennes (240 mct en façades extérieures et 143 mct en façades atrium) *doivent-ils systématiquement être remplacés ?* Si oui, pourquoi par des éléments en béton préfabriqué ?

Par ailleurs, un bordereau détaillé des menuiseries des façades extérieures et sur atrium est fourni mais pas les modèles de référence. Ceux-ci devraient être relevés de manière détaillée et donnés en regard des nouveaux éléments. En effet,

- les nouveaux modèles de châssis prévus pour les façades extérieures seraient conformes aux modèles d'origine. Toutefois, les châssis proposés (DET/1.1) ne semblent pas correspondre aux photos anciennes dont dispose la CRMS. Elle demande donc de documenter précisément le modèle d'origine (même échelle que le projet) et de prévoir des vitrages adéquats par rapport au modèle d'origine (divisions horizontales des ouvrants) et par rapport au coefficient de résistance thermique des façades.

- Pour ce qui concerne les façades intérieures sur atrium, la situation de référence (distribution des portes et fenêtres) devrait être plus précisément documentée et les modèles de référence fournis en regard des nouvelles interventions prévues, notamment au 3e étage. Les baies des portes des galeries sont-elles modifiées en hauteur ? Dans l'affirmative, les baies de fenêtres ont-elles été réalignées sur les portes ?

- la coexistence de 4 types de châssis différents dans les façades de l'atrium contribue-t-elle à la remise en valeur de cet ensemble remarquable ?

Les portes de l'entrée principale qui seront automatisées devraient être détaillées.

b). Réponses apportées à la demande de complément d'information

Aucune réponse n'a été apportée à la demande de complément.

4. La modification de certains dispositifs d'origine significatifs (entrée, façade latérale) :

a). Remarques et demandes de la CRMS

- Deux nouveaux escaliers sont prévus en façades extérieures latérales. Celui de la façade de gauche est une issue de secours située dans le prolongement de l'un des deux escaliers principaux. *Par contre, celui de droite mène à une cabine électrique. S'agit-il d'un escalier qui a existé à un moment ou un autre? Ne pourrait-on trouver une alternative plus discrète à ce dispositif* (cabine électrique en cave et accès via une cours anglaise) ?

- *La Commission demande la justification et le détail des différentes modifications apportées à l'entrée principale du familistère* (modification de la largeur et de l'aspect en dédoublant les parois par des cloisons, création d'un sas, modification des portes ?).

- Les extracteurs de fumée de l'atrium sont indispensables (voir l'étude jointe à la demande à ce sujet). *Toutefois, ne pourraient-ils être moins encombrants visuellement ?*

b). Réponses apportées à la demande de complément d'information

Aucune réponse n'a été apportée à la demande de complément.

AUTRES REMARQUES DE LA CRMS SUR LE PROJET DE RENOVATION

- L'organisation en plan des appartements ne tire pas toujours un parti maximum du rythme originel de la succession des portes d'entrée.

- Un soubassement en tôles galvanisées (perforées ou non) est prévu dans le bas des façades donnant sur l'atrium ainsi qu'une signalétique sur tôle émaillée colorée assez voyante. La CRMS demande de renoncer à ces interventions et de préserver le caractère homogène de l'atrium.

- Les finitions seront précisées par les sondages stratigraphiques qui doivent encore être effectués sur tous les éléments protégés.

- La CRMS ne mentionne pas ici ses remarques sur le cahier des charges qui sont trop nombreuses en raison des observations de fond qu'elle formule globalement sur le projet de rénovation.

2. WOLUWE-ST-PIERRE (3.11)/°°° Avenue A. Madoux, 53 / rue au Bois, 365-365b – Site du**

(certaines parties du Manoir d'Anjou
classées comme monument /
parc classé comme site)

Manoir d'Anjou.

Transformation et réaffectation de la chapelle en centre de jour pour personnes moins valides.

Examen du complément d'information demandé le 25/02, reçu le 07/04/15 et visite du 09/03/15.

Demande de B.D.U. – D.M.S. du 12/02, reçue le 12/02/15.

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

En sa séance du 25 février 2015, la Commission n'avait pu, en effet, se prononcer sur la demande d'avis conforme – vu certaines imprécisions du dossier. Elle avait demandé, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat, qu'un complément d'information lui soit fourni. Le 9 mars, une visite des lieux a été organisée en présence de la CRMS et de la DMS ainsi que du demandeur et de l'auteur de projet. Ceci a permis de mieux apprécier l'état de conservation de la chapelle ainsi que l'impact des transformations prévues sur le site. Le complément d'information a été introduit à la CRMS en date du 7 avril dernier.

A l'examen des nouveaux documents, la Commission souscrit aux grandes lignes des interventions proposées. Elle rend un avis favorable sur la demande sous réserve de :

- *adapter le plan d'aménagement des abords de la chapelle et réduire l'emprise de la terrasse ouest,*
- *revoir le choix des revêtements de sol sur le pourtour du bâtiment,*
- *améliorer l'expression architecturale des toitures.*

Par ailleurs, elle ne peut que regretter la perte de qualité architecturale du bâtiment suite aux interventions envisagées, ce qui aurait pu être évité si l'on avait opté pour un type d'isolant plus adéquat sur le plan architectural. Enfin, la Commission insiste sur l'importance d'élaborer un plan paysager global pour le domaine du Manoir d'Anjou afin de préserver ses qualités paysagères et d'éviter le morcellement du parc suite à des interventions ponctuelles tel le présent projet.

A/LA DEMANDE

La demande de permis unique porte sur la transformation et sur le changement d'affectation de la chapelle du domaine du Manoir d'Anjou protégé comme site (arrêté du 12/04/2012 entamant la procédure de classement). Le bâtiment a été réalisé au début des années 1950 suite à l'acquisition de la propriété par la communauté du « Bon Pasteur ». La chapelle est implantée à proximité de l'ancien potager et du verger, dans la partie sud du parc, zone excentrée par rapport au château. Elle serait transformée en centre de jour pour personnes adultes handicapées mentales et comprendrait des ateliers à caractère pédagogique de type fabrications artisanales, dont une boulangerie artisanale.

Le bâtiment subirait une transformation lourde. L'architecture des façades et des toitures serait modifiée ; l'enveloppe extérieure serait isolée. A l'intérieur serait installée une structure métallique de poteaux et poutres permettant de développer un niveau supplémentaire, de supporter le poids des toitures et de renforcer les murs des façades.

B/AVIS CONFORME DE LA CRMS

1/Le réaménagement des abords

Etant donné que l'on intervient dans un site protégé et que l'intégration du futur centre de jour dans son environnement constitue un point important, le réaménagement ainsi que la gestion des abords de la chapelle méritent une attention particulière. Ils auront, en effet, un impact non négligeable sur cette partie du domaine.

A la demande de la CRMS, ce volet du projet a été légèrement adapté. Les plans reprennent le tracé exact de l'accès au site qui sera bientôt aménagé à partir de l'avenue de l'Épinette. L'emprise du parking côté est a été adaptée (nouvel accès autorisé par permis unique du 10-07-2014).

Selon les plans du 7 avril, les larges haies d'ifs qui bordent la façade nord de la chapelle sont remplacées, sur la partie centrale, par une haie vive. En façade sud, on prévoit une nouvelle haie vive complétée d'arbustes fruitiers et précédée d'une zone de détente. Des terrasses sont prévues en façades ouest et est, cette dernière étant en grande partie occupée par trois emplacements de parking. Le chemin qui longe la façade nord reste articulé avec les sentiers existants qui mènent au château. Les revêtements de sol des différentes zones font l'objet de trois variantes.

La Commission approuve les grandes lignes des aménagements proposés aux abords de la chapelle, sous réserve de rétrécir la terrasse ouest dans la partie située sous la couronne du grand arbre qui surplombe la terrasse. Pour préserver son système racinaire, la zone de pleine terre située sous l'arbre devra être élargie et la citerne devra être localisée ailleurs.

La Commission suggère également de simplifier le projet et de choisir des revêtements de sol mieux adaptés aux caractéristiques du site ainsi qu'à la fonctionnalité du futur centre. Le revêtement de pierre bleue est fortement découragé. Ce matériau n'appartient pas au vocabulaire du jardin concerné, il présente un coût élevé et serait incompatible avec l'usage intensif de la zone d'entrée et du parking. Dans la mesure du possible, il devrait être remplacé par un revêtement stabilisé, du moins dans la partie ouest, permettant une meilleure articulation de la chapelle avec les jardins qui l'entourent.

A titre d'exemple, l'esquisse et figurant ci-après propose un traitement plus sobre et différenciés avec un revêtement stabilisé du côté ouest (halfverharding) et des dalles de béton de grand format (groot formaat betontegels) pour la zone d'accès implantée côté est.

2/L'isolation de l'enveloppe extérieure et son impact architectural

La performance énergétique du bâtiment sera améliorée moyennant l'isolation des toitures et des façades ainsi que par la pose de menuiseries plus performantes munies d'un vitrage isolant.

La chapelle est recouverte d'une importante toiture à bâtières, dont la grande ampleur justifie entièrement l'isolation car elle apportera une amélioration significative au confort des pièces sous combles. Par contre, les façades seraient isolées par l'extérieur et recouvertes de panneaux isolants de 12 cm. Ce type d'isolant fera inévitablement disparaître certaines qualités architecturales du bâtiment et modifiera considérablement ses relations avec le site classé. Il est regrettable de ne pas avoir opté pour la pose d'isolants minces intérieurs et extérieurs, ce qui aurait permis d'obtenir une expression architecturale plus qualitative et moins massive.

De même, les toitures à larges versants et surélevées sur la partie centrale, constituent un élément caractéristique de la chapelle et forment un point de repère dans la partie sud du domaine. Or, tel que proposé, l'isolation de la toiture donne lieu à des transformations assez malheureuses. Les pans verticaux rajoutés dans le bas des versants ainsi que la pose d'ardoises contre les deux murs pignons de la partie centrale (aujourd'hui traités comme les façades et peints en blancs) dénaturent la physionomie du bâtiment et alourdissent inutilement la forme des toitures. *La Commission demande d'améliorer cette partie du projet.*

3. **BRUSSEL (2.534)*****
(totaliteit)

**Keizer Karelstraat 103 –Woning en atelier Rogiers (arch. P. HAMESSE).
Restauratie en renovatie van het atelier.
Aanvraag van B.S.O. – D.M.L. van 15/04/15.**

De Vergadering vraagt *bijkomende informatie*.

Het dossier betreft de voormalige kunstenaarswoning van de schilder Arthur Rogiers, gebouwd in 1898 n.o.v. architect Paul Hamesse en als monument beschermd bij besluit van 8/08/1988. Dit huis is één van de vroegste gekende werken van Hamesse en vertoont nog een sterke invloed van architect Paul Hankar bij wie hij stagiair en medewerker was. In 1902 werd het atelier door Hamesse zelf verbouwd en opgehoogd. Het behoorde daarna toe aan verschillende eigenaars en raakte de laatste 20 jaar sterk verwaarloosd.

De KCML bracht al een principeadvies uit over de aanvraag op 23/07/2014. De bestemming van het pand en het ontwerp werden intussen licht gewijzigd. De huidige bouwaanvraag betreft de restauratie van de gevels, van het dak en van het interieur en de renovatie van het atelier tot een gezinswoning. Daarnaast voorziet men ingrepen aan het buitenschrijnwerk en aan de achtergevel. Binnenin worden twee badkamers ingericht (nu onbestaande). De technische installaties worden vernieuwd.

De recente aankoop van het atelier en de bestemming die de huidige eigenaar voor ogen heeft, bieden een uitstekende kans om dit erfgoed te redden en te herwaarderen. De KCML houdt eraan de opdrachtgever te feliciteren met dit project. Ze waardeert de kwaliteit van het ontwerp en de precisie van het restauratiedossier.

De KCML gaat akkoord met de grote lijnen van het ontwerp.

Bij het onderzoek van deze aanvraag is echter gebleken dat zij over onvoldoende gegevens beschikt om over bepaalde aspecten van de aanvraag een eensluidend advies te kunnen formuleren. Volgens de bepalingen van artikel 177, §2 van het Brussels Wetboek voor Ruimtelijke Ordening, vraagt de Commissie dan ook het dossier te vervolledigen en bijkomende inlichtingen te verstrekken over de hierna vermelde punten. Het betreft voornamelijk de interventies m.b.t. het buitenschrijnwerk.

1/ Het buitenschrijnwerk in hout

Behalve het atelierraam van de achtergevel, zijn het origineel buitenschrijnwerk en bouwbeslag behouden gebleven. Zoals is gebleken tijdens het plaatsbezoek van 7 juli 2014, zijn de ramen zijn van goede kwaliteit en bevinden ze zich over het algemeen in goede staat.

Volgens het ontwerp zou men echter alle houten buitenschrijnwerk vervangen, met uitzondering van de voordeur en van de ramen van de rechter travee. Deze optie is echter niet gemotiveerd en de diagnostiek van de bewaringstoestand van het bestaande schrijnwerk ontbreekt in het dossier. *In de huidige staat van de aanvraag kan de Commissie dit luik van het ontwerp niet met volledige kennis van zake beoordelen. Ze vraagt het dossier te vervolledigen met een gedetailleerde beschrijving van het elk raam en van het shadebeeld. De conclusies van dit onderzoek moeten op plan aangeduid worden.*

Aangezien het buitenschrijnwerk een belangrijk onderdeel vormt van de beschermde gevels en het ogenschijnlijk nog in goede staat verkeert, moeten de oorspronkelijke houten ramen maximaal behouden blijven en zorgvuldig gerestaureerd worden; plaatselijke vervangingen en herstellingen moeten voorrang krijgen. De volledige vervanging van het houten schrijnwerk kan niet aanvaard worden.

Om de energieprestatie en de geluidsdichtheid van de ramen te verbeteren, kan men overwegen het bestaande glas te vervangen door een performantere beglazing (gelaagd isolerend glas) en ook de winddichting te verbeteren.

2/ Het atelierraam in de voorgevel

Bovenstaande bemerking geldt eveneens voor het metalen schrijnwerk van het atelierraam in de voorgevel. Uit het dossier blijkt op geen enkele wijze dat de metalen profielen in slechte staat zouden zijn. *De bewaringstoestand van dit raam moet eveneens nauwkeuriger gedocumenteerd worden.*

De voorliggende vervanging is in geen geval aanvaardbaar omwille van de dikte van de profielen (die breder zijn dan de oorspronkelijke) en omdat het nieuwe glas het aanzicht van dit raam aanzienlijk zou wijzigen. Bovendien zou het verschil tussen de opengaande en de vaste delen benadrukt in tegenstelling tot de bestaande toestand waar dit verschil nauwelijks zichtbaar is. Dit zou afbreuk doen aan het uitzicht van de beschermde voorgevel.

De Commissie vraagt te onderzoeken of het metalen raam behouden kan blijven, al dan niet mits het aanbrengen van performanter glas. Aangezien het atelierraam en de naastliggende balkondeur een grote glasoppervlakte vormen, zou men ook kunnen overwegen een binnenraam te plaatsen achter het metalen raam en de balkondeur. Die optie dient eveneens overwogen en bestudeerd te worden.

3/ Bijkomende opmerkingen

- De bestaande oorspronkelijke borstwering voor het raam in de achtergevel wordt verwijderd om het geplande terras toegankelijk te maken vanaf de leefruimte. Kan men deze borstwering integreren in het nieuwe balkon op de 2^{de} verdieping? Deze optie is verdedigbaar aangezien dit balkon voorkomt op de oorspronkelijke plannen van Hamesse. De Commissie vraagt ze te onderzoeken. Indien de borstwering niet hergebruikt zou kunnen worden, moet ze zorgvuldig in situ behouden blijven en zorgvuldig geconserveerd worden.

- Het atelier op de eerste verdieping zou verwarmd worden met een kachel geplaatst vóór de aangepaste schoorsteenmantel. Bijkomend zou men een radiator met gekoppeld verluchtingssysteem plaatsen. De visuele en

technische impact van deze installatie moet gedocumenteerd worden. Het verluchtingssysteem mag geen negatieve visuele impact hebben op de atelierruimte, bijvoorbeeld door het aanbrengen van bijkomende schachten of valse plafonds.

- Het paneelwerk dat de trap in het atelier afschermt, zou vervangen worden door glas om de trapzaal van bijkomend daglicht te voorzien. De Commissie vraagt dit punt verder te detailleren en suggereert daarbij de detailtekening van de glaswand te verfijnen (bijvoorbeeld het glas niet over de volledige hoogte aan te brengen maar een plint of een lage borstwering voorzien).

- Enkele jaren na de bouw van de woning werd tegen de achtergevel een gesloten doorgang aangebracht tussen de keukendeur en het buitentoilet. Deze wordt verwijderd om het terras van de bel-etage rechtstreeks toegankelijk te maken vanaf de keuken. De bestaande keukendeur krijgt dus een functie als buitendeur. De indeling van deze deur beantwoordt echter niet aan de gebruikelijke verhoudingen (1/3 paneel, 2/3 glas) bij dit type schrijnwerk en zou het uitzicht van de achtergevel niet ten goede komen. Betreft het de oorspronkelijke buitendeur? Is het niet aangewezen om de bestaande buitendeur in zijn functie te behouden en ze in de deuropening naar het terras te plaatsen? Dit punt moet verder onderzocht worden.

- Tot slot moet men de oorspronkelijke tuinaanleg betere documenteren en hierover verder onderzoek verrichten in situ en in de archieven. Ook al kan de tuinaanleg in een latere fase worden afgewerkt, lijkt het aangewezen de opzoekingen te verrichten voor de aanvang van de werken, nu de meeste elementen nog leesbaar aanwezig zijn. Zoals gebruikelijk bij dit type tuinen, waren tegen de tuinmuren rocailles aangebracht die men zou moeten behouden. Voorziet men de restauratie ervan en zo ja welke restauratietechnieken worden toegepast?

Praktische informatie m.b.t. de bijkomende informatie

Om de wettelijke termijnen te respecteren, moet de KCML haar eensluidend advies uitbrengen ten laatste tijdens de vergadering van 8 juli 2015. Daartoe moet de bijkomende informatie op het secretariaat van de KCML ingediend worden vóór donderdag 2 juli 2015. Indien zij de documenten vroeger ontvangt, zal de Commissie haar eensluidend advies formuleren tijdens een eerdere zitting om bij te dragen tot de snelle afhandeling van de bouwaanvraag. De eerstvolgende vergaderingen van de KCML vinden plaats op 13/05, op 3/06 en op 24/06/15. De documenten moeten afgeleverd worden in vijf exemplaren. Eén exemplaar moet rechtstreeks gericht worden aan de DML.

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.

4. BERCHEM-STE-AGATHE (2.3)* Cité Moderne (arch. V. BOURGEOIS).**

(ensemble classé des façades et toitures, des espaces publics et des jardins)

**Proposition soumise par la DMS au Gouvernement en vue de l'élaboration d'un plan de gestion patrimoniale.
Demande de B.D.U. – D.M.S. du 17/03, reçue le 20/03/15.**

L'Assemblée émet *des remarques*.

La DMS a pris la très bonne initiative de proposer de lancer une étude de Plan de gestion patrimoine pour la Cité Moderne de Berchem-Sainte-Agathe (architecte Victor Bourgeois, 1922). Après les nombreux projets ponctuels qui ont posé problème ces dernières années, il est particulièrement bienvenu de rechercher une amélioration à la situation actuelle. En effet, la cité n'est pas perçue jusqu'ici comme un ensemble et sa gestion ne repose pas sur une bonne documentation ni sur une logique cohérente d'intervention (on l'a vu avec les projets d'éclairage, de restauration des toitures, d'isolation des façades ou de création d'une plaine de jeux).

S'inspirant de la réalisation du PGP des cités-jardins Le Logis et Floréal, un canevas de recherche ainsi que des objectifs de gestion — destinés à établir la table des matières des études à insérer dans un cahier des charges — sont soumis à la CRMS avant d'être soumis au Gouvernement.

La CRMS encourage vivement l'initiative de la DMS. Elle estime que la note soumise au Gouvernement devrait également rappeler d'emblée les avantages offerts par un PGP non seulement en matière de cohérence globale et de coordination des travaux de l'ensemble protégé mais aussi en matière de traitement des dossiers de demandes de permis.

Pour plus de clarté, cette note pourrait être structurée de la manière suivante, sans trop entrer dans le détail à ce stade :

Etudes à intégrer dans un plan de gestion :

- Une introduction générale qui pose un regard sur le concept de cité-jardin mais interroge la spécificité de cette cité par rapport à la production de son époque (contextualisation).
- Une présentation des architectes, des auteurs et des sources disponibles.
- Un inventaire visuel de la situation existante (relevés, plans actuels, etc.).
- L'étude à proprement parler de la cité (projets et évolution des constructions depuis l'origine), suivant analyse des sources graphiques, écrites, iconographiques et de la mémoire orale. Méthodologie et expérience à retirer de l'exemple du PGP des Cités LL-F.

Vu la nature et la dimension de la cité-jardin, sa situation dans le tissu urbain et son évolution dans le temps, différentes échelles territoriales sont à intégrer dans l'étude. Hiérarchiquement, ces échelles vont toujours du général au particulier (attention, ce n'est pas toujours l'ordre donné dans la proposition : voir p. 2 et 3).

Elles se succèdent donc ainsi :

- La dimension de structure urbaine (concepts urbanistiques, connectivité urbaine),
- la composition paysagère,
- les options architecturales et techniques,
- les aménagements, détails,
- les aspects d'art appliqué et de finition.

Ces aspects sont à inscrire dans une étude intégrant toujours une approche double historique et technique, à laquelle les dimensions d'usage et sociales peuvent aussi apporter un éclairage intéressant (regard sur l'histoire de la coopérative de locataires créée en 1922). Situation historique et évolution jusqu'à nos jours sont à étudier pour chaque chapitre.

Les documents à fournir seront notamment fonction des résultats des apports des sources et des analyses, ainsi que des priorités dégagées. La cité s'étend sur 6 ha, organise une douzaine de tracés viaires et de places, compte 270 logements, 15 types d'habitations (les fonctions complémentaires au logement prévues n'ont pas été réellement implantées). Tous les espaces publics et les aspects paysagers devront être examinés, chaque type d'habitation devra être étudié, chaque immeuble relevé, ... certaines études ont déjà été abordées (certains types d'immeubles, éclairage public), il est prématuré d'établir une liste complète de documents à fournir à ce stade. Documents de référence, plans d'ensemble, plans particuliers, coupes, détails techniques, conseils de gestion devront viser à une utilisation pratique (cf. composition des cahiers des documents de gestion pour les cités LL & FI). A préciser sans fermer le champ d'investigation.

Il serait opportun de créer un comité d'accompagnement de cette étude, incluant la CRMS.

Les options de gestion

Les options de gestion doivent identifier clairement les *niveaux de cohérence* à atteindre en vue de la *préservation* de l'ensemble de la cité, son identité propre, ses caractéristiques patrimoniales, afin de l'inscrire dans une perspective de pérennisation, tout en l'adaptant à des exigences de confort correctes (notamment les questions hygrothermique, les dépenses énergétiques réelles et calculées, etc.). Une hiérarchie des priorités est à établir pour la mise en œuvre de cette cohérence et la valorisation d'un cadre de vie qualitatif (paysage, environnement).

Le plan de gestion doit faciliter les prises de décisions : des lignes de conduite claires devront être identifiées pour chacun des thèmes ou types de travaux à aborder. Le travail d'inventaire réalisé au départ contribue à dégager ces logiques, complété par des éléments de l'évolution dans le temps pour certains sujets (par exemple, en terme d'espace paysager, la fonction alimentaire est présente à certaines époques, les vues anciennes témoignant de la présence de potagers).

Pour mémoire, les options doivent notamment couvrir :

- Vues et perspectives depuis et sur la cité, connectivité urbaine.
- Voiries, plantations, paysage, aménagements urbains, confort des piétons et cyclistes, éclairage public...
- Traitement des restaurations des toitures, des façades, enduits, corniches, châssis et portes, soubassements, aspects chromatiques, matériaux...
- Améliorations potentielles, aux niveaux technique et de la fonctionnalité environnementale...

Les options intégreront aussi des recommandations à propos d'aspects essentiels à la préservation intégrée de la cité mais qui ne relèvent pas de la gestion patrimoniale à proprement parler (comme la connectivité avec le tissu urbain environnant, l'organisation en plan des logements ou encore les usages).

Il serait utile de prévoir, dès le départ, d'accompagner le PGP d'un vade-mecum facilitant sa consultation par le public.

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

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

Nihil.

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

Nihil.

- la plantation de 232 arbres
- la plantation (provisoire ?) de 2.479 saules marsaults (*Salix caprea*)

Le parti paysager

Il faut noter l'absence de tout projet paysager (aussi bien dans la note que dans les documents graphiques), ce qui est inattendu dans le cas de la création d'un parc. Par ailleurs, la demande n'est non plus accompagnée du plan de la totalité du parc (seule la partie concernée par le permis est documentée). Des ouvrages importants sont prévus au niveau du recueil des eaux mais la demande n'est pas accompagnée d'une étude hydrologique. Les importants terrassement projetés ne sont pas motivés et l'on peut s'interroger sur leur nécessité. Enfin, le projet prévoit le réemploi de graviers « récupérés » sans que l'on soit renseigné sur leur qualité, leur origine et leur quantité.

Le plan des plantations

Le schéma des plantations est peu lisible et aucun document ne renseigne la vision ou le résultat escompté sur le long terme. Le choix des arbres n'est pas motivé et l'on ne peut que s'interroger sur celui-ci : on note presque exclusivement des arbres exotiques (à l'exception de chênes) qui sont implantés sans tenir compte des exigences spécifiques aux différentes essences retenues. La structure des plantations ne reflète aucune réflexion sur la création de perspectives ou de vues profondes. Par ailleurs, l'aménagement proposé est sans relation aucune avec le contexte environnant, qu'il s'agisse du pont monumental, des échappées vers la ville ou des abords immédiats qu'il faudra parfois masquer, parfois mettre en valeur.

Conclusion

Telle que documentée dans la demande de permis, la proposition de parc se traduit par un plan sans vision, qui propose essentiellement des travaux d'infrastructure (voirie pompier, terrassements, égouts, bassins de rétention) sans que ceux-ci ne soient même justifiés, en particulier pour les aspects liés à la gestion de l'eau et aux terrassements. Les choix effectués en matière d'essences d'arbres ne reposent pas sur une connaissance des plantations paysagères. Enfin, le parc semble conçu « in abstracto », sans liens visuels ni physiques avec le tissu urbain où habitent pourtant nombre de ses futurs utilisateurs.

Recommandations

Ce n'est pas parce que T&T Project est réticent aujourd'hui à ouvrir son site sur la ville que l'étude de celui-ci peut en faire l'économie. C'est de la qualité et de la lisibilité de la connexion mise en place que dépendra le succès de la totalité de l'entreprise (non seulement le parc mais l'entièreté du site de Tour & Taxis). Par conséquent, cette dimension doit impérativement être intégrée dès le départ au projet de parc, même si les accès ne seront effectifs que dans un second temps. Dans cet ordre d'idées, et pour ce qui concerne la présente demande, la CRMS insiste sur la nécessité de prévoir un accès au parc à l'aboutissement de la rue de Rotterdam et de la patte d'oie. Aujourd'hui, elles aboutissent sur un petit espace public en promontoire, clôturé par une grille, qui dégage une vue panoramique spectaculaire sur le site de Tour & Taxis et le futur parc. Il s'agit de prévoir la possibilité de ménager un accès futur au parc en ouvrant la grille et en créant un escalier (afin de conserver intact le dispositif du belvédère). Mais il s'agit aussi, en retour, d'intégrer cette dimension au dessin du parc.

De manière plus générale, il s'agit surtout de donner au parc une forme qui prenne sens à partir de quelques axes visuels exceptionnels permettant de découvrir le site via des vues plongeantes, d'asseoir sa présence dans la ville et d'y accéder de manière évidente en exploitant le plus judicieusement possible la scénographie urbaine préexistante.

- 6. BRUXELLES-HAEREN (4.154) Rues du Pré aux Oies, du Donjon et du Dobbelenberg, Petite rue (longeant la ferme du Castrum classée du Camp. c. monument et situé dans la zone des Réaménagement de l'espace public. prairies marécageuses situées aux abords Demande de B.D.U. – D.U. du 26/03, reçue le 30/03/15. de la ferme, classées c. site***)**

L'Assemblée émet un *avis défavorable*.

La CRMS estime que le projet de réaménagement de la rue du Pré aux Oies et des rues attenantes est indéfendable car il constituerait une atteinte à l'identité du territoire de Haeren et une disqualification regrettable de son patrimoine urbain. En termes de développement durable, cette intervention représenterait une perte importante d'énergie grise suite à la suppression d'un très grand volume de pavés d'une superficie de presque 2 ha. La Commission demande donc de réorienter le projet ainsi que de maintenir et valoriser les aménagements existants. A tout le moins, la chaussée recouverte de pavés devrait être préservée dans la partie nord du périmètre d'intervention, zone à caractère moins urbain.

LA DEMANDE

La demande vise le réaménagement de plusieurs rues de Haeren/Bruxelles, à savoir : la rue du Pré aux Oies, la Petite rue du Camp ainsi que le tronçon central de la rue du Dobbelenberg. Le périmètre d'intervention est partiellement compris dans la zone de protection de l'espace vert semi-naturel du Castrum, classé comme site.

La rue du Pré aux Oies longe également la ferme du Castrum, monument classé. Elle est, à hauteur des biens classés, inscrite comme ZICHEE au PRAS.

Le projet table sur l'enlèvement de tous les revêtements existants essentiellement constitués de pavés, et sur le réaménagement de façade à façade de l'espace public. Les chaussées seraient recouvertes d'asphalte, pasemées de dispositifs casse-vitesse et longées de zones de stationnement en asphalte ou en pavés porphyre. Les trottoirs seraient revêtus de pavés de béton gris 20x20 avec bordures en béton, et plantés d'arbres.

AVIS CRMS

La rue du Pré aux Oies forme avec la rue de Verdun un des deux axes structurants du territoire de Haeren. Elle a conservé son profil traditionnel et son revêtement de pavés porphyre sur la plus grande partie de son tracé (pavés apparents dans la zone nord et recouvertes d'asphalte dans la partie sud.). La voirie présente un profil bombé contretuté de bordures en pierre bleue et longé de trottoirs non continus, avec filets d'eau formés de deux lignes de pavés. Il s'agit d'un des ensembles les plus marquants et plus identitaires du territoire de Haeren.

La CRMS émet un avis défavorable sur la demande car le projet vise une intervention particulièrement lourde, qui consisterait à profondément modifier les principes d'aménagement au détriment du caractère rural de l'espace public. Cette approche purement fonctionnelle ne constituerait pas une amélioration de la situation existante. Composé de matériaux peu qualitatifs, le nouvel aménagement présenterait une image banalisée, interchangeable avec celle d'autres nouveaux zonings résidentiels.

A ce constat s'ajoute le « gâchis » de matériaux suite à l'enlèvement d'un volume très important de pavés porphyres (énergie grise). Cette masse couvre une superficie environ 18000 m² ou 1,8 ha, donc nettement supérieure à celle de la Grand-Place de Bruxelles qui couvre 1,5 ha (Pré aux Oies 1500 m, rues attenantes 500 m sur une largeur moyenne entre 8 et 10 m). Sans parler du coût élevé de l'opération et les méfaits d'un chantier de cette envergure (charroi). Sur le plan fonctionnel, on comprend d'ailleurs mal la logique de vouloir installer des dispositifs casse-vitesse après avoir asphalté la voirie, ce qui incite ainsi les automobilistes à augmenter leur vitesse.

La Commission ne peut souscrire à ce parti. Elle demande de revoir les plans dans l'objectif de maintenir et de remettre en valeur les caractéristiques de la rue du Pré aux Oies et des rues attenantes. Elle préconise de conserver et de remettre en état les aménagements existants, au moins dans la zone nord de la rue du Pré aux Oies et ce à partir de la rue du Klesper ainsi que dans la rue du Dobbelenberg. Elle formule également des remarques plus ponctuelles sur les aspects suivants.

1/La zone de protection du site du Castrum

A hauteur de la ferme du Castrum, dans la partie couverte par la zone de protection du site classé, on devrait conserver l'organisation existante sans aménager de trottoir le long du site et en conservant la masse végétale qui borde la chaussée. Cette zone étant peu urbanisée, la sécurité des piétons n'est pas mise en cause.

2/La zone du pont Diabolo et la rue du Dobbelenberg

Le projet se fonde sur le remodelage de la voirie selon une largeur constante de 6 m. Or, la rue du Dobbelenberg et le tronçon nord de la rue du Pré aux Oies longent la zone de chemin de fer et sont inscrits au PRAS en zone d'industrie urbaine. Ces rues sont par définition marquées par la présence de poids-lourds. Il semble donc illusoire et inadéquat sur le plan urbanistique de vouloir y limiter le trafic des poids lourds au moyen du reprofilage des rues, comme avancé par le projet. Cette démarche serait d'ailleurs en contradiction avec les affectations du PRAS.

Le grand espace pavé qui existe dans le tournant de la rue du Pré aux Oies sous le pont Diabolo présente un calepinage particulier et très soigné. Il est fortement conseillé de le conserver et de le remettre en état, au lieu de le remplacer, comme prévu, par une chaussée étroite bordée de zones de dalles 20x20. Tout comme dans la rue du Dobbelenberg, l'aménagement proposé ne pourrait résister au passage de gros camions. Cette partie du projet semble vouée à l'échec et devrait être adaptée.

3/Les plantations

De manière générale, les plantations proposées relèvent d'un choix peu paysager (taille et port différents, charge d'entretien non pris en compte). Il est conseillé d'opter pour des espèces indigènes, davantage adaptés à la nature du sol, et de réduire le nombre de variétés pour renforcer le caractère structurant des plantations.

- 7. WATERM.-BOITSFORT (2.114) Square des Archiducs, avenue des Archiducs, Berensheide.**
(zone de protection Réalisation d'un complexe de logements avec crèche et parking
de la cité jardin Floréal***) **souterrain – nouvelle proposition.**
Demande de B.D.U – D.U. du 02/04, reçue le 03/04/15.

L'Assemblée émet des *remarques*.

Le projet constitue une amélioration considérable par rapport à la demande de certificat d'urbanisme de 2010 qui niait la forme urbaine circulaire caractérisant le square.

La demande porte sur la construction de 3 immeubles réunis par un socle bas respectant la courbure du square. Le socle serait de teinte claire tandis que les immeubles sont prévus en briques grises en référence aux tons des enduits des cités-jardins. L'aménagement des trottoirs est prévu en continuité par rapport à la

devraient être revues de manière à préserver davantage ses qualités intrinsèques et diminuer leur impact visuel sur la maison Hap ainsi que sur le parc Hap.

A cette fin, elle préconise de modifier le projet selon les remarques suivantes :

- La CRMS s'interroge sur la nécessité de démolir l'escalier de service qui est situé à l'arrière de la maison. Cet escalier n'est malheureusement pas documenté par des photographies mais semble être d'origine. Au vu des plans du projet, il semble possible de le conserver, moyennant éventuellement de petites modifications pour mieux le raccorder au niveau du 2^e étage. Dans le projet, le remplacement de l'escalier irait de pair avec la modification des baies de la cage d'escalier en façade arrière : les baies du 2^e et du 3^e paliers seraient remplacées par une seule baie de petites dimensions. *La CRMS ne souscrit pas à cette modification qui nuirait à la composition et l'équilibre de la façade arrière. Elle préconise, dès lors, de maintenir l'escalier existant et de ne pas intervenir sur les baies de la façade arrière qui éclairent la cage d'escalier.*

- la Commission ne souscrit pas à la démolition des cheminées au 2^e étage et dans les combles, ni à la suppression des souches de cheminées en toiture qui sont caractéristiques de cette typologie néoclassique. *Elle demande de préserver ces éléments et de modifier l'aménagement des logements en fonction de cette remarque*, ce qui ne mettrait pas en cause l'économie du projet.

- la CRMS ne s'oppose pas à la création de nouvelles baies dans la partie haute de la façade arrière (au niveau du 2^e étage) car celles-ci s'inscriraient assez bien dans la typologie néoclassique.

Par contre, elle estime que le nombre de vélux en toiture devrait être diminué, notamment en façade arrière où ces dispositifs seraient très visibles depuis le parc classé. Dans le versant arrière, la rangée supérieure de double vélux n'est pas admissible et devrait être supprimée, ou au minimum remplacée par des fenêtres plus discrètes de petites dimensions (pas de double vélux). Dans la toiture avant, les vélux supérieurs des cuisines pourraient être supprimés. La CRMS préconise par ailleurs d'utiliser le modèle de vélux qui s'inscrit dans le plan de la toiture (revêtu de zinc).

- On prévoit le remplacement de l'ensemble des châssis par des nouveaux châssis en bois équipés d'un double vitrage très performant. Selon les plans, aucune isolation des façade n'est prévue. Or, l'installation de nouveaux châssis très performant dans le bâti ancien pourrait bouleverser l'équilibre hygrothermique de l'immeuble et créer des problèmes d'hygiène du bâti (condensation à l'intérieur du bâtiment sur les murs de façade). La CRMS s'interroge sur l'état des châssis existants, qui semblent encore ceux d'origine, et *encourage leur conservation/restauration* plutôt que leur remplacement complet. La performance énergétique des châssis pourrait être améliorée par l'intégration d'un vitrage isolant dans les châssis existant (vitrage feuilleté isolant ou double vitrage mince). En ce qui concerne les autres interventions, la CRMS les accepte tout en demandant de veiller à la conservation de l'ensemble des éléments intérieurs et des décors qui présentent un intérêt sur le plan patrimonial et de les restaurer dans les règles de l'art. Elle demande, enfin, de pouvoir visiter la maison en présence des représentants de la CRMS et de la DMS afin d'évaluer plus exactement l'intérêt patrimonial de l'hôtel de maître ainsi que son état de conservation.

9. UCCLE (2.334)

(situé dans la zone de protection du Kriekenboom sis av. Dolez, 364*** et en bordure de l'Institut Pasteur, ZHVB)

Avenues Dolez et des Pâturins.

Construction de 3 immeubles à appartements, avec parking souterrain, abattage d'arbres, déplacement du chemin vicinal. Demande de B.D.U. – D.U. du 09/04, reçue le 10/05/15.

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

La demande porte sur 2 parcelles (terrain de 18.522 m²) qui sont situées dans la zone de protection du Kriekenboom (avenue Dolez, 364) et en bordure de l'Institut Pasteur. Elles jouxtent également une zone Natura 2000 et longent la Promenade verte. Au PRAS, ces parcelles sont comprises dans une zone à prédominance résidentielle.

Aujourd'hui, le terrain est entièrement boisé, essentiellement par des arbres semi-spontanés (érables sycomores). Les 2 parcelles sont séparées par un chemin vicinal situé dans le prolongement de l'avenue des Pâturins qui aboutit sur l'avenue Dolez au lieu-dit « Hauwaert kapel ».

Le projet

La partie est du terrain serait déboisée (abattage de 86 arbres) pour la construction de 3 immeubles à appartements de 3 étages dont un en recul (63 logements au total), implantés perpendiculairement à l'avenue Dolez ainsi que de deux parkings souterrains (61 et 32 emplacements) sous l'ensemble du terrain (y compris les parties non-construites). Dans la partie ouest du terrain, la zone boisée existante serait conservée. Les nouveaux immeubles seraient entourés de jardins privés, de zones communes (partiellement plantées et partiellement minéralisées). En outre, on prévoit l'aménagement d'une lisière étagée entre la partie boisée et la zone construite, et d'une haie « normande » du côté de l'avenue Dolez. Entre cette haie et le chemin d'accès vers les parkings et les logements (chemin parallèle à l'avenue Dolez), 13 emplacements de parking à l'air libre (disposés en épi) sont également prévus. La réalisation du projet nécessiterait, par ailleurs, de modifier le tracé du chemin vicinal : il serait branché sur l'avenue des Pâturins et, au sud, sur le cheminement du lotissement « Clos de la

Charmeriaie » (en cours de réalisation). Le chemin vicinal originel n'existe déjà plus « matériellement » aujourd'hui, suite à des travaux de remblais réalisés dans les années 1970 (dépôt de terres polluées).

Avis de la CRMS

La CRMS ne s'oppose pas au projet étant donné qu'il n'aurait pas d'impact sur le Kriekenboom et que des mesures adéquates sont prévues pour diminuer au maximum les nuisances du chantier et de la future occupation du terrain sur la zone Natura 2000.

Elle estime cependant que le « caractère vert » du site pourrait être renforcé notamment par :

- la création d'un écran vert plus dense le long de l'avenue Dolez en densifiant les plantations à haute tige de ce côté (haie normande) ;
- le renforcement de la masse végétale le long du nouveau tracé du chemin vicinal (du côté du projet de construction).

En outre, la CRMS demande de veiller à l'application stricte des mesures d'atténuation prévues pour protéger le site Natura 2000 et pour limiter l'impact du chantier et de la future occupation du terrain sur cette zone (maintien d'une zone tampon boisée, veiller aux bonnes pratiques sur chantier, sensibilisation des futurs habitants au jardinage intégré, interdiction des éclairages en bordure de parcelle, etc.). Un contrôle devrait être effectué sur la mise en œuvre concrète de ces mesures. Enfin, la CRMS estime qu'il est regrettable que le dossier ne comprenne pas un relevé précis et complet des arbres à abattre, ce qui rend l'évaluation de leur intérêt impossible.

**10. WOLUWE-ST-PIERRE (2.151)° Rue Robert Thoreau, 26-28-30 – Anc. dépendances de la villa sise avenue de Tervueren, 228.
(avant 1932) **Transformation d'une maison unifamiliale, démolition de la serre.
Demande de la Commune du 27/03, reçue le 30/03/15.****

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

La demande porte sur la transformation des anciennes dépendances d'un château de style Beaux-Arts, construit par Paul Bonduelle en 1926 (occupé aujourd'hui par l'Ambassade du Nigéria), situé avenue de Tervueren n°288. Les dépendances du château ont été construites en plusieurs phases entre 1920 et 1924 par l'architecte J. Vranckx dans un style Beaux-Arts inspiré du classicisme Français. Tout comme le château, cet ensemble a été repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune.

La demande porte sur le réaménagement des anciennes dépendances, qui comprennent actuellement trois logements, en un vaste logement unifamilial. Les principales interventions prévues dans ce cadre sont :

- la transformation intérieure pour répondre au nouveau programme (suppression des escaliers, démolition de murs et cloisons intérieurs, installation d'un nouvel escalier et de nouvelles cloisons, etc.) ;
- la transformation de la façade arrière :
 - . démolition du volume en avant-corps de la partie droite de la façade,
 - . modification des lucarnes : remplacement de petites lucarnes par de grands chiens assis,
 - . aménagement de grandes baies vitrées pour remplacer 3 portes de garages et création d'une baie à la place de l'avant-corps démolit,
- le remplacement des châssis existants par de nouveaux châssis en bois équipés d'un double vitrage performant ;
- l'isolation par l'intérieur des façades et de la toiture ;
- le remplacement de la couverture de toiture existante en ardoises (partie mansardée) et en zinc par une couverture de toiture complètement en zinc,
- la démolition de la serre et l'aménagement du jardin.

Avis de la CRMS

La CRMS ne s'oppose pas à la création d'un grand logement unifamilial dans les anciennes dépendances concernées par la demande. Elle regrette cependant que les intérieurs n'aient pas été documentés dans le dossier ce qui ne permet pas d'évaluer leur éventuel intérêt sur le plan patrimonial.

En ce qui concerne les façades et toitures, la Commission estime que plusieurs aspects du projet devraient être revus de manière à respecter davantage les qualités intrinsèques du bâtiment et ses caractéristiques architecturales. En effet, il s'agit d'un bâtiment très soigné, notamment pour ce qui concerne les châssis et les lucarnes. Il mérite, dès lors, d'être davantage mis en valeur. De manière concrète, la CRMS demande de modifier le projet comme suit :

- Les châssis existants semblent d'origine et de grande qualité. Selon les photos, ils ne semblent pas en mauvais état. La CRMS ne peut souscrire au remplacement de l'ensemble des châssis par de nouveaux modèles en bois équipés d'un double vitrage très performant. En effet, les profils et sections de bois de ces nouveaux châssis ne pourraient pas présenter la même finesse d'exécution que ceux qui existent et le double vitrage nécessiterait le recours à des petits-bois collés sur les vitres, ce qui serait très peu adéquat sur le plan esthétique. *Dès lors, la CRMS demande de conserver les châssis existants tout en améliorant leur performance*

énergétique là où c'est possible (améliorer l'étanchéité à l'air par l'ajout de joints, intégration d'un vitrage feuilleté isolant, etc.).

- La Commission s'oppose fermement à la démolition du petit avant-corps existant à droite de la façade arrière : il s'agit d'un dispositif d'origine qui est très caractéristique de cette architecture et qui articule cette façade par un jeu de volumes et un « relief » intéressants. *La démolition de ce volume et son remplacement par une grande baie vitrée conduirait à une banalisation et un appauvrissement de la façade arrière. La CRMS demande d'y renoncer et d'adapter l'aménagement du logement en conséquence.*

- Le remplacement, en façade arrière, des trois portes de garage en bois par des châssis de fenêtre peut être admis. *Par contre, la CRMS ne souscrit pas au remplacement de la plupart des petites lucarnes cintrées en toiture par des grands chiens-assis.* Les lucarnes existantes sont particulièrement élégantes et disposées de manière équilibrée dans la toiture (notamment par rapport aux lucarnes plus hautes). Leur remplacement par des chiens assis dont les dimensions seraient disproportionnées nuirait fortement à la qualité architecturale de l'ensemble.

- La Commission s'interroge sur la pertinence *d'isoler les façades par l'intérieur* : considérant la proportion réduite des parties pleines de ces façades, il semble que le retour sur investissement de cette opération serait extrêmement faible. En outre, l'isolation par l'intérieur portera atteinte à la bonne conservation du parement en brique des façades qui risquent d'être fragilisées par cette isolation (les façades deviendraient plus humides et plus sensibles aux cycles de gel-dégel). Par ailleurs, le manque de documentation sur l'intérieur ne permet, par ailleurs, pas d'évaluer si l'isolation par l'intérieur porterait atteinte à des éléments de décors significatifs. *La CRMS décourage, par conséquent, cette intervention.*

- L'isolation de la toiture est encouragée car il s'agit d'une mesure efficace pour améliorer la performance énergétique parfaitement compatible avec la conservation du bâti ancien. Si la CRMS encourage l'isolation de la toiture, elle demande cependant de *ne pas modifier la nature du revêtement de toiture mais de recouvrir la partie mansardée d'ardoises, comme c'était le cas à l'origine.* En effet, le remplacement des ardoises par du zinc modifierait fortement l'aspect de cette toiture et serait dommageable pour la typologie et l'expression architecturale du bâtiment.

- Enfin, la CRMS ne s'oppose pas à la démolition de la serre existante à l'arrière de l'annexe car il ne s'agit pas d'un élément significatif du patrimoine (serre industrielle des années 1960). Elle demande cependant de *porter une attention particulière aux aménagements des abords et du jardin car cet aspect n'a pas été renseigné dans la présente demande. En tout état de cause, il conviendrait de renforcer la végétation (plantation d'espèces adéquates) et de ne pas procéder à une minéralisation de l'espace non-bâti.*

11. **BRUXELLES (4.155)**

(zone de protection du site de la Grand-Place et de plusieurs biens classés ***/ zone tampon Unesco)

**Rues des Bouchers / des Dominicains / d'Une Personne / du Marché aux Peaux / impasses de la Fidélité / de la Tête de Bœuf / du Chapelet / Petite rue des Bouchers.
Réaménagement de l'espace public.
Demande de B.D.U. – D.U. du 03/04/15.**

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

LA DEMANDE

La demande vise le réaménagement de l'espace public de la rue des Bouchers, la Petite rue des Bouchers, la rue des Dominicains, la rue d'une Personne, la rue du Marché aux Peaux et de plusieurs impasses. Le périmètre d'intervention est compris dans la zone de protection de la Grand-Place et de plusieurs autres biens classés. Il est situé dans le périmètre Unesco entourant la Grand-Place inscrite au Patrimoine Mondial.

Pour la rue des Bouchers, la Petite rue des Bouchers et l'impasse de la Fidélité, le projet prévoit la réalisation d'un nouveau profil de plain-pied, avec filet d'eau central. Cette typologie se réfère à la situation « Ancien Régime ». Dans la rue des Dominicains l'état « XIXe siècle » serait maintenu avec deux filets d'eau latéraux renvoyant à l'image des trottoirs mais exécutés de plain-pied conformément à ce qui existe déjà rues des Fripiers et de la Fourche. Ce choix est motivé dans la note historique jointe au dossier.

Le projet prévoit les interventions suivantes :

- *rue des Bouchers, Petite rue des Bouchers et impasse de la Fidélité :*

enlèvement du revêtement en klinkers rouge et réalisation d'un profil en creux avec filet d'eau central, recouvert de pavés en grès de Meuse ; mise en œuvre de pavés oblongs traditionnels (avec hauteur de queue importante) ;

- *rue des Dominicains :*

enlèvement du revêtement en klinkers rouge ; maintien du partage de la chaussée en voie carrossable et trottoirs, respectivement recouverts de pavés porphyres oblongs sciés et de pavés platines de grès de Meuse avec filets d'eau en pierre bleue ;

- *rue du Marché aux Peaux* :

reconstruction des revêtements 'à l'identique' et récupération maximale des matériaux en place : chaussée centrale en dos d'âne constituée de pavés en grès de Meuse, trottoirs surélevés recouverts de pavés platines en grès de Meuse avec bordures en pierre bleue ;

- *impasse de la Tête de Bœuf* :

reconstruction des revêtements 'à l'identique' et récupération maximale des matériaux en place ; profil en creux avec filet d'eau central, revêtement de pavés oblongs en grès de Meuse ;

- *rue d'Une Personne et impasse du Chapelet* :

pour ces points, la demande fait référence au projet immobilier qui est en cours sur cette partie de l'îlot sacré ; l'aménagement n'est toutefois pas précisé ; les profils DD et EE manquent.

AVIS DE LA CRMS

En principe, la Commission plaide pour le maintien / le retour à l'organisation traditionnelle des rues bruxelloises. Celles-ci sont caractérisées par des chaussées recouvertes de pavés, matériau durable par excellence et par des trottoirs réguliers et structurants qui longent les îlots d'immeubles et qui soulignent les formes urbaines.

Pour le quartier de la rue des Bouchers - zone éminemment touristique - cette typologie est en grande partie abandonnée au profit d'un aménagement sans trottoirs. L'objectif avancé par la Ville est, en effet, de miser sur le confort maximal des usagers et en particulier des restaurants qui souhaitent y installer leurs nombreuses terrasses.

La CRMS comprend cette préoccupation. Elle félicite la Ville de Bruxelles de la manière dont elle compte atteindre cet objectif et de sa décision de généraliser le revêtement en pavés traditionnels, fortement identitaires des espaces publics bruxelloises et de la zone Unesco. La Commission souscrit donc entièrement à l'enlèvement du revêtement en klinkers rouge dans les rues concernées pour le remplacer par les aménagements proposés. Elle émet un avis favorable sous les réserves suivantes :

1/ La mise en œuvre

Dans l'objectif de bénéficier de toutes les qualités des revêtements pavés traditionnels en termes de confort, de gestion et de maintien dans le temps, il est extrêmement important d'accorder une attention particulière leur mise en œuvre selon les règles de l'art. Dans ce cadre, il faudra :

- prévoir la pose jointive des pavés dans un bain de sable épais posé sur empiècement stable, selon les règles de l'art. Selon les coupes, les pavés seraient posés dans une couche de 5 cm de sable stabilisé posée sur une couche de béton maigre. La nature des joints n'est pas précisée mais il semble s'agir de ciment. La Commission rappelle que cette mise en œuvre a déjà montré ses limites et qu'elle offre un résultat moins durable que la pose traditionnelle dans une couche de sable épaisse (en raison des coefficients de dilatation différents des matériaux). Les joints larges résistent mal à l'usage intensif (livraisons). Les interventions au niveau des impétrants risquent également de poser problème. Par conséquent, la Commission encourage la Ville, dans la mesure du possible, à opter pour une pose traditionnelle ;

- opérer un tri soigneux et attentif des pavés disponibles et privilégier les pavés à queue suffisamment importante pour assurer le bon maintien dans le temps,

- sélectionner les pavés avec les surfaces les plus planes possible, comparables à l'ensemble très qualitatif de la Grand-Place, afin d'obtenir une surface aisément praticable,

- poursuivre le projet sur les raccords entre les différentes voiries concernées ainsi qu'avec les rues attenantes : élaborer le calepinage au raccord des rues pavé, Il s'agit en particulier du raccord de la rue des Bouchers avec les galeries royales Saint-Hubert ainsi qu'avec les trois rues perpendiculaires concernées par le projet. Les filets d'eau centraux devront être mieux positionnés et étendues sur toute la longueur des chaussées. Cette partie du projet (rue des Bouchers, Petite rue des Bouchers et impasse de la Fidélité) devra être confiée à des paveurs expérimentés.

- dans le cadre la procédure d'adjudication, hiérarchiser les critères de sélection en donner priorité à la qualité de réalisation et au savoir-faire des équipes de paveurs plutôt qu'au coût.

2/ La rue des Dominicains

Pour la rue des Dominicains, il est proposé de se conformer aux aménagements déjà existants de la rue de la Fourche et de la rue des Fripiers.

La CRMS avait fortement déconseillé la mise en œuvre de pavés platine sciés. Leur utilisation est pourtant généralisée dans l'îlot sacré avec le résultat que l'on connaît. Elle laisse à la Ville la responsabilité de ce choix dont le principal avantage est d'être en continuité avec d'autres aménagements récents dans la zone Unesco.

A remarquer qu'il reste toutefois parfaitement possible de réaliser des surfaces planes au moyen de pavés oblongs traditionnels. Si le tri est adéquatement opéré et si la mise en œuvre est effectué dans les règles de l'art, ceux-ci présentent quasi les mêmes avantages en termes de confort que le pavé scié, tout en sachant que le sciage des pavés constitue une perte importante de matière et une opération très énergivore. La Commission demande donc de ne pas faire l'impasse sur la pose de pavés oblongs traditionnels.

3/ La rue d'Une Personne et l'impasse du Chapelet

Pour ces points, la demande fait référence au projet immobilier qui est en cours sur cette partie de l'îlot sacré mais ne précise pas le type d'aménagement. Les profils DD et EE à travers les voiries manquent. La CRMS préconise pour ces deux rues d'opter pour le profil « ancien régime » et de compléter le projet en ce sens. Elle demande de fournir toutes les garanties pour que les réaménagements soient opérés simultanément au chantier de construction 'Galika'.

4/ Les terrasses

Le dossier est assorti d'un plan de concession des terrasses. La CRMS prend note de cette information. *En aucun cas, il ne pourra toutefois être question de marquer les espaces de terrasses dans la voirie.*

- 12. WOL.-ST-LAMBERT (2.14)° Rue Vergote, 40 – Institut des Dames de Marie (arch. R. THÉRY, 1907).
(zone de protection de l'église) **Création de 3 classes supplémentaires, aménagement d'une passerelle (plan écoles).**
Saint-Henri *** / avant 1932) **Demande de B.D.U. – D.U. du 26/03, reçue le 27/03/15.****

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

La Commission demande de ne pas réaliser de passerelle oblique pour relier l'aile principale à la bibliothèque, de simplifier la façade du local prévu en remplacement du préau et de préserver au maximum les arbres à hautes tiges implantés à proximité des futures extensions de l'école maternelle.

A/ LA DEMANDE

La demande de permis d'urbanisme (plan écoles) concerne un ensemble scolaire réalisé entre 1907 et 1910 selon les plans de l'architecte français René Théry pour les religieuses françaises de Saint-Augustin du Roule. L'école subit plusieurs campagnes de transformation et d'extension. Les principales étant la réalisation d'une chapelle en 1925 ainsi que l'ajout de nouvelles ailes en 1977 et dans les années 1990. Les bâtiments sont organisés autour de préaux et de terrains de sport compris dans un vaste parc paysager.

Le projet actuel vise la fermeture du préau qui sépare le bâtiment principal de la salle de gymnastique, et sa transformation en local de classe (la salle de gym occupe l'ancien bâtiment de récréation, rehaussé en 2006 pour abriter la bibliothèque au premier étage). Une passerelle oblique surplombant le nouveau local serait réalisée pour relier les deux ailes. Deux autres classes seraient aménagées dans une nouvelle extension du bâtiment de l'école maternelle implantée en intérieur d'îlot.

B/ AVIS DE LA CRMS

L'ajout de trois classes sur le site n'appelle a priori pas de remarques sur le plan patrimonial. L'implantation des locaux, prévus à l'arrière de l'aile principale ainsi qu'en intérieur d'îlot, semble également judicieuse. En revanche, sur le plan architectural le projet gagnerait à davantage intégrer les nouvelles constructions dans l'ensemble existant, de manière à préserver l'intérêt patrimonial et paysager du site. La CRMS demande donc de poursuivre l'étude sur cet aspect et d'y intégrer les points suivants.

Au niveau du préau

Bien qu'il soit regrettable de supprimer la charpente métallique caractéristique du préau, la transformation de ce volume en local de classe semble acceptable (ne pourrait-on pas conserver la charpente existante à l'intérieure du local, sous la nouvelle couverture ?). En revanche, le projet devrait être considérablement amélioré car ni la passerelle envisagée, ni le projet de façade du nouveau local ne mettraient les constructions existantes en valeur.

Telle que proposée, la passerelle surplomberait le nouveau local et serait édifée en oblique pour rattraper les différences de niveaux qui existent entre l'aile avant et la bibliothèque. Le jour « en triangle » apparaissant sous la passerelle ainsi que sa mise en œuvre au moyen de profils, de vitrages et de panneaux standards, seraient particulièrement disgracieux et perturberaient la lecture des constructions mitoyennes. *La Commission demande dès lors de ne pas réaliser cette partie du projet et d'accéder à la bibliothèque via l'entrée et l'escalier existants, comme c'est déjà le cas aujourd'hui.*

Concernant le volume de classe, il est conseillé de simplifier la nouvelle façade donnant sur la cour et de lui donner une composition sobre et neutre renvoyant à la typologie d'une aile de liaison. La réalisation de baies arrondies, se référant aux fenêtres de la salle de gym ne semble pas indispensable et ne met pas les façades de ce volume en valeur.

En intérieur d'îlot

L'extension de l'école maternelle suppose l'abattage de l'arbre à haute tige implanté à hauteur de la classe n° 7. Ceci serait particulièrement regrettable et en contradiction avec l'effort qui est consenti pour intégrer les deux nouvelles classes dans le paysage existant, en assez forte pente à cet endroit. Ne pourrait-on pas revoir l'implantation du nouveau volume de manière à préserver l'arbre en question ? Il participe, en effet, à la masse végétale qui constitue l'intérêt du site, a un réel impact positif sur la qualité de vie des occupants.

Pour cette même raison, il conviendra de garantir - pendant et après le chantier - le maintien dans de bonnes conditions du système racinaire des autres arbres implantés à proximité directe de la nouvelle construction pour ne pas hypothéquer leur survie sur le long terme.

13. ETTERBEEK (2.197)°
(avant 1932)

**Rue des Aduatiques, 65 (arch. L. STYENEN, 1924).
Rénovation et transformation d'un immeuble avec extension et
surhausse.
Demande de la Commune du 24/03, reçue le 30/03/15.**

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

La demande concerne la rénovation et la transformation avec rehausse et ajout d'un volume d'une maison de maître Art Déco construite suivant un permis de 1924. Les plans sont signés L. Stynen : sans doute Louis Stynen, et non Léon Stynen. L'immeuble se caractérise par une élévation symétrique et verticale accompagnant un traitement d'angle de très belle facture, avec une entrée spectaculaire. Le pan coupé de l'angle est encadré par deux travées étroites terminées par des lucarnes à gradins se découpant dans la toiture mansardée ; de très belles ferronneries agrémentent les baies du rez-de-chaussée. Le projet prévoit de loger trois appartements dans l'immeuble existant dont la toiture sera rehaussée d'un étage et animée de quelques percements ; le nouveau volume au-dessus du mur de jardin existant hébergera également trois appartements ainsi qu'un parking pour quatre voitures au rez-de-chaussée, ajouté derrière le mur existant. Ce nouveau volume se caractérise par une saillie sur trois niveaux, au-dessus desquels se prolongerait le second niveau de la toiture surhaussée.

La CRMS ne s'oppose pas au principe de rénovation et de densification mais émet plusieurs réserves. Elle constate en effet que le plan intérieur de l'immeuble existant sera profondément modifié : déplacement de nombreuses parois, ajout d'un ascenseur. Etant peu renseignée sur la qualité architecturale et décorative de l'intérieur, la CRMS demande une visite des lieux afin de mieux évaluer l'impact de ces interventions sur l'intérieur.

Par contre, la CRMS s'oppose au projet de rehaussement tel que proposé. Elle estime que la nouvelle volumétrie de la toiture (deux niveaux) est disproportionnée par rapport à l'immeuble existant et son environnement bâti direct ; la symétrie du pan coupé de la façade d'angle et plus particulièrement de son couronnement sera annulée par cette intervention. La CRMS demande de réduire la rehausse de la toiture et de maintenir la volumétrie existante, plus harmonieuse et qualitative sur l'angle.

Pour ce qui concerne le nouveau volume de trois étages au-dessus du mur du jardin, la CRMS ne s'oppose pas au principe d'une nouvelle construction qui remplit la 'dent creuse'. Elle demande toutefois que la saillie soit évitée et que ce nouveau volume soit architecturalement autonome (pas de prolongation de la toiture) par rapport à l'immeuble Art Déco, quitte à condamner le mur de jardin. Une bonne interface devrait être créée par rapport à l'espace public. On veillera donc à diminuer le nouveau parking du rez-de-chaussée à sa plus simple expression.

14. ANDERLECHT (2.223)
(à proximité du Luizenmolen***)

**Avenue d'Itterbeek, 550 – Lycée Sœur Emanuelle.
Construction d'une école secondaire et d'une salle de sport ainsi que
d'un parking extérieur de 20 emplacements (plan écoles).
Demande de B.D.U. – D.U. du 10/04, reçue le 13/04/15.**

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

LA DEMANDE

La demande porte sur l'implantation d'une nouvelle école sur la prairie qui se situe à l'angle de l'avenue d'Itterbeek et de la rue Pierre Van Reymenant à Anderlecht. L'ensemble serait composé d'un bâtiment en L entouré de jardins/potagers, de cours de récréation et d'un parking de 20 emplacements. Il serait mitoyen à l'école existante Raymond Van Belle et s'étendrait à l'arrière d'un alignement de maisons qui longe l'avenue. Le périmètre d'intervention est situé à proximité et dans la perspective du Luizenmolen, monument classé. Celui-ci donne sur la rue du Papillon située au sud de l'avenue d'Itterbeek et perpendiculaire à celle-ci

AVIS CRMS

La nouvelle école étant assez éloignée du moulin, le projet n'aura pas d'impact négatif sur le monument classé et modifiera peu son contexte.

Cependant, tout comme c'est le cas des constructions scolaires voisines, l'expression fonctionnelle des nouveaux bâtiments, est en rupture avec le caractère rural du site. Or, l'école est projetée en « zone rurale » délimitée par le PPAS du Neerpede et nécessite une dérogation à ce règlement (?).

Si cette dérogation était autorisée (le terrain est inscrit en zone d'équipement au PRAS), *la réalisation de la nouvelle école devrait être accompagnée de mesures spécifiques et adéquates pour garantir sa bonne intégration dans le paysage rural et par rapport aux maisons qui donnent sur l'avenue. La CRMS émet donc un avis favorable sur la demande sous réserve d'adapter le projet sur les points suivants.*

1/ Un écran de verdure devrait être créé à l'arrière de l'école, tout comme il en existe un derrière l'école Van Belle, de manière à atténuer l'impact visuel des nouvelles constructions sur le paysage existant.

2/ L'impact négatif de la circulation engendrée par l'école sur le site rural devra être endigué par une gestion stricte du parking prévu le long de la rue Van Reymenant. Selon la note d'incidence, le premier tronçon de cette rue serait organisé en sens unique pour permettre l'accès direct au parking depuis l'avenue d'Itterbeek. Les

véhicules sortants regagneraient cette avenue via la rue du Papillon. Il s'agirait d'une solution intermédiaire, en attendant l'élargissement (par la Commune) du débouché de la rue Van Reymenant sur l'avenue d'Itterbeek. L'élargissement de cette rue est fortement découragé. Il s'agit en réalité d'un chemin assez étroit, intégré à la promenade verte (maillage vert Régional), dont le caractère rural devrait être préservé sur le court et le long terme. Pour cette raison, les plantations existantes qui longent la rue à cet endroit devront être conservées et renforcées.

Quant au trafic 'sortant', il ne pourra avoir aucun impact négatif sur l'aménagement de la rue du Papillon de manière à ne pas porter atteinte au contexte du Luizenmolen.

Au cas où l'implantation du parking s'avèrerait incompatible avec le caractère rural du site et de ses abords, il devrait être localisé ailleurs.

3/ Enfin, au vu de l'implantation de l'école dans un contexte rural, la minéralisation du terrain devra être réduite au minimum. Dans ce contexte, l'organisation des espaces de récréation sur des dalles de béton (béton lissé) est fortement découragée.

15. BRUXELLES (2.1533)

(mitoyen à et situé dans la zone de
la Ferme des Boues***)

Quai de Willebroeck, 22.

Démolition d'un immeuble de bureaux, construction de deux immeubles de logements, réaménagement du garage souterrain.

Demande de B.D.U. – D.U. du 13/04/15.

L'Assemblée émet *un avis défavorable*.

Le projet occupe un emplacement stratégique tant dans la gestion des axes structurants que de la scénographie urbaine et la connexion de deux quartiers en plein développement : le Quartier Nord et le futur quartier de Tour & Taxis.

Cette dimension urbanistique essentielle n'étant pas prise en compte par le projet, la CRMS rend un avis défavorable sur la présente demande de permis.

La demande

Les deux immeubles sur lesquels porte la demande de permis font partie d'un ensemble futur de quatre, articulé sous forme de « Viertel », entre le Quai des Péniches le long du canal et le Quai de Willebroeck (ancien canal) devenu autoroute urbaine — avant d'être (peut-être) transformé en boulevard urbain dans le cadre du « Plan Canal » de Chemetoff (vulgarisé mi 2014).

La CRMS est interrogée parce que le site des 4 immeubles est à la fois mitoyen et situé dans le périmètre de protection de la Ferme des Boues, édifice classé de l'architecte Fernand Symons.

Au nord, le terrain est bordé par les abords de la future passerelle Picard Bolivar sur laquelle la CRMS a émis plusieurs recommandations de type urbanistique (voir PV de sa séance du 14-11-2012).

Au sud, le PPAS 70-20 « Willebroeck » (MB 25/03/2009), dans lequel le site constitue les zones G1 et G2, prévoit une rue en limite du périmètre, qui longerait la Ferme des Boues (zones H1 et H2 du PPAS).

Le dossier ignore la vision Chemetoff — connue bien avant la finalisation des plans — et ne fait qu'évoquer cette nouvelle rue qui serait constituée, au sud par le grand mur mitoyen aveugle de la Ferme des Boues (!) et, au nord, par les deux autres immeubles du groupe de 4 (objets d'une demande à venir). Il ne fait que mentionner la future passerelle, alors que ce projet a dû évoluer.

Il eut été pour le moins souhaitable que cet environnement proche très particulier soit repris dans le plan d'implantation de la présente demande qui se présente davantage comme un lotissement que comme une intervention urbaine contextualisée :

- précision sur l'aménagement de la nouvelle rue et articulations avec les blocs C et D à construire ultérieurement, avec explications sur les gabarits et l'interface prévue par rapport au mitoyen de la Ferme des Boues classée. La note explicative laisse supposer des gabarits identiques (R+8) ;
- prise en compte des aménagements prévus / prévisibles aux abords de la future passerelle Picard - Bolivar. A moins de considérer (voir la note explicative 7^e feuille) que le pignon nord, aveugle façon « place Jourdan 1970 », soit en réalité un mitoyen en attente.

En l'état, le projet se présente davantage comme un lotissement que comme une intervention urbaine contextualisée.

Le contexte urbanistique du projet : une vision étriquée

Le PPAS 70-20a Willebroeck comporte des « mesures d'accompagnement » dont copie figure au dossier. Il est fait état, page 5, point B.4, de *considérations relatives à la fin de la perspective du boulevard S. Bolivar*, dont on eut souhaité que les architectes eussent tenu compte dès le concours organisé en 2013 par le demandeur et dont leur projet était lauréat.

L'examen du PPAS montre toutefois le risque d'une vision étriquée de l'aménagement prévu en fond de perspective du monumental boulevard Bolivar (zone F du PPAS). L'avis de la CRMS de 2012 relatif à la « passerelle Picard » développait précisément ce point (page 5 du PV). La Commission insistait particulièrement sur cette articulation d'axes structurants d'échelle métropolitaine, qui pourrait éventuellement remettre en cause le parti d'aménagement de ce lieu.

La véritable dimension urbaine de l'aménagement à prévoir en fin de perspective du boulevard Bolivar (et, par conséquent, de la « passerelle Picard ») consisterait à créer une liaison forte et structurante entre T&T et le Quartier Nord, ainsi qu'entre ceux-ci et les espaces publics structurants de la ville (y compris ceux du centre historique), ce qui permettrait d'augmenter la centralité de ces quartiers en plein développement et de leur garantir une mixité et une densité susceptibles d'influer favorablement sur la capitale.

Dans une telle logique, l'ouverture visuelle à hauteur du quai de Willebroeck devrait être

- du côté Bolivar / Quartier Nord : au moins égale à la largeur du boulevard, soit minimum 60m (au lieu de la largeur prévue de 15m !);
- du côté Picard / T&T : égale à la largeur de la rue Picard augmentée du recul de l'Entrepôt Royal par rapport à l'alignement Picard, soit au moins 90m (or la largeur prévue serait également de 15m !);
- l'ouverture devrait rester visuellement perméable pour des vues obliques par rapport au cheminement principal (perpendiculaire au canal).

Une telle ouverture permettrait l'accueil d'un pont confortable et majestueux, d'une largeur supérieure à 15m, de manière à jouer un rôle dans la scénographie urbaine et la magnifique perspective vers T&T (au lieu d'une passerelle étriquée et asymétrique, dont l'essentiel de l'espace est occupé par un site propre réservé aux transports publics).

Cela implique évidemment que le projet de nouveau pont aille de pair avec un réaménagement total de l'axe Bolivar - Picard, ainsi qu'avec un traitement particulier de ses abords – en particulier, les zones F, E et G du PPAS.

On comprend que, pour jouer ce rôle crucial, la passerelle Picard devrait se transformer en pont Bolivar et jouir d'une réelle attractivité en faisant partie intrinsèque de la scénographie urbaine monumentale préexistante et en y apportant une plus-value. Elle devrait donc s'inscrire naturellement (de manière robuste et évidente) dans le paysage, c'est-à-dire aussi de façon intelligible et à une échelle correcte.

Face au manque de prise en compte des considérations urbanistiques attachées à ce lieu stratégique, la pauvreté architecturale du projet apparaît presque mineure : immeubles au cm, sans relation au contexte (canal, bâtiment classé, boulevard urbain), pas de traitement particulier des parties hautes pour gérer les R+8 par rapport aux édifices riverains (en particulier à la Ferme des Boues), traitement des abords déficient, etc.

Conclusion

Il existe une hiérarchie logique dans la manière de penser la ville et ses axes métropolitains : les enjeux globaux doivent nécessairement primer sur les enjeux locaux et ceux-ci doivent donc être subordonnés aux premiers.

La démarche mise en œuvre ici n'est pas celle-là et l'insertion du projet dans la scénographie urbaine n'a pas été prise en compte.

Le bon sens aurait voulu, au minimum, que le projet démarre par la construction des deux autres blocs (C et D), le long de la nouvelle rue. Il aurait fallu étudier l'aménagement de celle-ci (en particulier la gestion du mur aveugle de la Ferme des Boues) et les interfaces des nouveaux immeubles avec ce nouvel espace public, de manière à donner le temps de développer un projet crédible du point de vue urbanistique sur la zone F (y compris ses raccords avec les zones G1 / G2 et E1 / E2 vers la rue de la Dyle).

16. WATERM.-BOITSFORT (2.192) Avenue Georges Benoidt, 22.

(compris dans le périmètre de la cité jardin Le Logis***)

Transformation d'un hall de sport en atelier et en locaux de service destinés à la S.A. Le Logis.

Demande de B.D.U. – D.U. du 02/04, reçue le 03/04/15.

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

La demande concerne la transformation d'un hall de sport datant des années 1960-70 situé en intérieur d'îlot, dans l'ensemble de logements de la Société coopérative Le Logis mais en dehors de la zone protégée. Le bâtiment est composé d'une structure métallique apparente avec remplissage de glasal sur soubassement en brique. Il est visiblement à l'abandon depuis longtemps et est soumis à un certain vandalisme (tags, panneaux cassés,...).

Le changement d'affectation n'engendre aucune modification structurelle, ni de volume. En façade principale, deux portes de garage existantes sont à régulariser. A l'extérieur, les travaux sont destinés à retrouver l'aspect initial du bâtiment, à savoir le remise en peinture noire des colonnes et des tôles ainsi que la mise en œuvre de fins châssis métalliques en façade latérale (côté avenue G. Benoidt) pour correspondre à la situation initiale. A l'intérieur, le niveau supérieur (rez-de-chaussée) sera divisé en une zone de stockage tandis que le niveau inférieur, en sous-sol, sera destiné aux locaux du personnel (vestiaires, réfectoire,...) et à un atelier de peinture. La CRMS émet un avis favorable car elle estime que cette nouvelle affectation et les interventions prévues ne modifient pas le bâtiment ni ses abords ; elles ne peuvent qu'améliorer la situation.

- 17. ETTERBEEK (2.187)°** Avenue de Tervueren, 58 – « Wienhaus ».
(zp de l'Instituto Cervantes, av. de Transformation de la toiture et réaménagement des combles.
Tervueren, 64*** / mitoyen au bien sis Demande de la Commune du 26/03, reçue le 30/03/15, et réunion
av. de Tervueren, 68-70***/ avant 1932) préparatoire le 08/04/14.

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

La demande porte sur la transformation de la toiture et le réaménagement des combles d'une maison de maître qui est située dans la zone de protection de l'Instituto Cervantes (Avenue de Tervueren, 64) et qui jouxte la maison classée située aux n°s 68-70 avenue de Tervueren. La maison a été construite en 1906 en style Beaux-Arts et est reprise à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Commune d'Etterbeek.

La demande porte sur :

- la rénovation et l'isolation de la toiture et du pignon de droite (mitoyen au n°60 de l'avenue de Tervueren) ;
- la suppression d'une terrasse dans le versant avant de la toiture et l'installation de 2 vélux ;
- le réaménagement du studio existant dans les combles (logement occasionnel de la représentation de Vienne) ;
- l'installation d'un escalier de secours en façade arrière ;

En outre, on prévoit également la restauration des façades sans modification des matériaux et des couleurs et sans remplacer les châssis qui seraient simplement remis en peinture.

La CRMS ne formule pas d'objections sur la demande qui aurait peu d'impact sur le plan patrimonial. La suppression de la terrasse en toiture avant, qui constitue un élément incongru par rapport à la toiture, constitue une démarche positive. En ce qui concerne l'isolation du mur pignon de droite, la CRMS ne s'y oppose pas non plus. Elle recommande cependant de *peindre l'enduit sur isolation dans une teinte sobre et neutre* (par ex. teinte « ciment ») afin de ne pas attirer l'attention sur ce mur et d'atténuer sa présence dans le tissu urbain et sa visibilité depuis l'avenue de Tervueren. La CRMS prend également bonne note de l'intention du maître de l'ouvrage de restaurer (sans modification) les façades (tout en conservant les châssis). Elle encourage cette démarche tout en demandant de réaliser ces travaux de restauration dans les règles de l'art, en mettant en œuvre des techniques appropriées (par ex. une technique de nettoyage douce pour ce qui concerne le nettoyage des parements en pierre).

- 18. WATERM.-BOITSFORT (2.191)** Avenue Georges Benoît, 31.
(face à la cité-jardin Réalisation d'un immeuble de logements.
Le Logis***) Demande de la Commune du 31/03, reçue le 01/04/15.

L'Assemblée émet des *remarques*.

La demande vise la construction d'un immeuble de logements sur le terrain vague sis 31, avenue Georges Benoît à Watermael-Boitsfort. Le terrain est situé à proximité de la cité-jardin Le Logis, et plus particulièrement des maisons réalisées dans les années 1970. Il n'est toutefois pas couvert par la zone de protection de la cité-jardin, ni par la ZICHEE qui comprend l'autre face de l'avenue.

L'immeuble projeté comprendrait 4 appartements et présenterait un jeu de volumes géométriques avec terrasses et toiture plate, ses façades étant recouvertes d'un enduit de ton clair.

Le terrain à bâtir forme une dent creuse du front bâti discontinu de l'avenue, dont la plupart possèdent des façades de briques sous toitures à bâtière. L'élément le plus marquant du quartier est le « Castel Fleuri », constitué en réalité de trois immeubles distincts en style renaissance flamande. Ce domaine jouxte l'arrière de la parcelle, qui reste fort boisée. *La nouvelle construction n'aura donc pas d'impact sur l'ensemble classé des cités jardins ni sur le Castel Fleuri et ne modifiera pas leur contexte urbanistique.*

Toutefois, la volumétrie et l'expression architecturale du nouvel immeuble sont en fort décalage avec la typologie des maisons présentes dans l'avenue. *Etant donné que leur expression est pour le reste assez disparate, rien ne s'oppose à ce que cette nouvelle intervention adopte une certaine liberté formelle. Ceci n'interdit cependant pas de s'inscrire dans le front bâti existant en exploitant ses principales caractéristiques. La CRMS préconise donc d'adapter le projet sous les angles suivants.*

1/ Dans un souci de continuité du front existant et du maillage vert, il conviendrait de davantage planter la zone de recul et de rétrécir la partie carrossable minéralisée prévue dans la partie latérale de gauche, notamment en supprimant l'emplacement de parking prévu (espace très peu fonctionnel pour un parking PMR).

2/ Pour se mettre en accord avec les teintes dominantes de la rue, les nouvelles façades devraient être traitées dans un ton discret et plus foncé (brique par exemple), à privilégier par rapport au blanc qui est envisagé.

3/ L'immeuble sera mitoyen à une maison présentant une vaste toiture à versants. Le raccord des niveaux supérieurs avec cette toiture devra dès lors être amélioré. Les photomontages joints au dossier montrent, en effet, que les murs pignons des deux derniers étages seraient forts présents et peu valorisants pour l'image de l'ensemble. Leur volume et leur traitement devraient être améliorés. Ceci ne mettrait pas l'économie du projet en question, les deux derniers étages étant occupés par un spatiaux duplex dont les salles de bains sont regroupées dans les volumes qui dépassent.

19. ETTERBEEK (2.199)°
(avant 1932)

**Rue Champ du Roi, 122-126 – Anc. Fondation René Carcan.
Démolition de deux immeubles et abattage d'arbres, réalisation d'un
immeuble de logements.
Demande de la Commission de concertation du 02/04, reçue le 03/04/15.**

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

La demande concerne la démolition de l'ancienne maison et atelier du graveur René Carcan (1925-93), devenue la Fondation René Carcan en 1989. Il s'agit de deux immeubles très différents l'un de l'autre, à l'intérêt relatif. De nombreuses transformations à partir des années 1970 en ont condamné les finitions intérieures ; les espaces intérieurs ne présentent plus beaucoup d'intérêt. Par contre, le traitement de l'angle avec ses deux arbres à haute tige et son mur à claustras, crée une respiration appréciable dans le quartier au niveau urbanistique.

Le projet propose un immeuble d'angle (rez + 3) au style contemporain, qui s'intègre aux gabarits voisins. La CRMS ne s'oppose pas au principe de démolition des deux bâtiments concernés et de construction d'un immeuble à appartements. Elle émet cependant plusieurs réserves au projet tel que prévu. Elle estime en effet que le rythme de la rue sera altéré par le jeu des parties saillantes ; elle demande dès lors de limiter strictement les balcons sur l'angle et le pare-soleil à hauteur de corniche. La CRMS estime également que l'implantation de la porte de garage sur la petite façade (côté rue Louis Titz) à proximité de l'angle ne constitue pas un traitement qualitatif et posera un problème sur le plan fonctionnel ; elle suggère d'adapter les plans afin de déplacer le garage le long de la façade côté rue Champ du Roi.

20. BRUXELLES (2.2473)°
(zp de l'ensemble classé formé par les
maisons du XVIIIe siècle
bordant la place*** / maison de la rue
Dansaert datant d'avant 1932)

**Place du Nouveau Marché aux Grains, 35 / Rue Dansaert, 78.
Rassemblement de deux parcelles, aménagement d'un espace
commercial, renouvellement des devantures.
Demande de la Commission de concertation du 08/04, reçue le 10/04/15.**

L'Assemblée émet *un avis défavorable*.

La demande porte sur le réaménagement et la réunification de deux commerces pour en faire un seul grand espace commercial. Les biens concernés sont :

- place du Nouveau Marché aux Grains, 36 : un petit immeuble Art Déco de 1932, conçu par l'architecte J. Van der Linden. Ce bien est également situé dans la zone de protection de l'ensemble classé formé par les maisons du XVIIIe siècle bordant la place du Nouveau Marché aux Grains;
- rue A. Dansaert, 78 : une maison néoclassique abritant au rez-de-chaussée un restaurant avec une devanture d'inspiration Art Déco, comprise dans la zone de protection de l'immeuble classé au n° 75-79 de la rue Dansaert.

Le projet

La demande vise à réunir les deux commerces existants situés au rez-de-chaussée (un établissement horeca dans la rue Antoine Dansaert et un magasin de vêtements du côté de la place du Nouveau Marché aux Grains) en vue d'y implanter un vaste commerce. Celui-ci occuperait la totalité de la superficie des deux parcelles, y compris les anciennes cours (aujourd'hui marquées par des verrières) ainsi que l'ensemble du bâtiment arrière, qui accueillerait les locaux pour le personnel ainsi que les installations techniques au 1^e étage .

Les étages des immeubles à rue, déjà occupés par du logement, ne sont pas concernés par le projet et maintiennent leur accès indépendants.

Les principales interventions prévues par le projet sont :

- le remplacement « à l'identique » de la devanture Art Déco du côté de la rue Dansaert et le placement de nouveaux châssis en aluminium dans les vitrines de l'immeuble donnant sur la place du Nouveau Marché aux Grains;
- le réaménagement complet des rez-de-chaussée des immeubles concernés, y compris la suppression partielle du mur de la façade du bâtiment en intérieur de l'îlot (création de grandes baies). L'aménagement de pentes pour assurer l'accessibilité aux PMR et la création d'une nouvelle circulation verticale entre le rez-de-chaussée et les caves du n°36 de la place du Nouveau Marché aux Grains.
- le réaménagement des caves qui seraient occupées comme lieu de stockage.
- L'obturation des verrières existantes (couvrant les anciennes cours);
- Le remplacement des châssis du 1^e étage du bâtiment arrière par des grilles de ventilation

Avis de la CRMS

La CRMS n'est pas favorable au projet qui, pour plusieurs raisons, ne constituerait pas une amélioration de la situation existante :

- De manière générale, la CRMS n'encourage pas l'unification de parcelles et de commerces indépendants car ces opérations vont souvent dans le sens d'une moins grande flexibilité dans l'utilisation du bâti et du parcellaire existants. En outre, dans ce cas précis, la présence de petits commerces spécialisés, misant sur un marché « alternatif » de haute qualité, constitue aujourd'hui un des principaux atouts de la rue Antoine Dansaert. Il serait

regrettable de perdre ce caractère en favorisant l'installation de grands espaces commerciaux (de type chaîne internationale, par ex.).

- la CRMS s'oppose au remplacement de la devanture existante au n°78 de la rue Dansaert qui présente un intérêt sur le plan patrimonial et qui a beaucoup de caractère (p.ex. au niveau de la travée d'entrée avec la porte Art Déco et ses reliefs qui est assortie à la porte d'entrée vers les étages). Elle semble, par ailleurs, être en bon état de conservation. Le remplacement prévu par le projet ne constituerait pas une « copie à l'identique » à proprement parler : les châssis à guillotine, très typique de ce type de devanture, seraient remplacés par des grandes vitrines sans allèges. En outre, les profils et détails existants, qui donnent à la devanture existante toute sa finesse, risquent d'être banalisés ou de disparaître dans une copie.

Pour ce qui concerne la nouvelle vitrine en aluminium du Nouveau Marché aux Grains, la CRMS craint que celle-ci ne soit pas aussi cohérente par rapport à l'architecture Art Déco dans laquelle elle s'inscrit que la vitrine existante. Les profils des nouveaux châssis en aluminium risquent d'être peu élégants. La CRMS demande par ailleurs de conserver la porte centrale qui fait partie de l'ensemble Art Déco.

- En ce qui concerne les aménagements intérieurs, la CRMS déplore que l'intérieur des immeubles existants n'aient pas été documentés davantage dans le dossier, notamment celui de l'ancien établissement horeca de la rue Dansaert. Elle estime cela indispensable pour pouvoir juger en détail de la qualité et l'intérêt éventuel de ces espaces. En tout état de cause, les espaces commerciaux existants, qui ne semblent pas dénués d'intérêt, risquent d'être banalisés/standardisés par le projet, ce qui serait très regrettable.

- L'obturation des verrières ne peut être acceptée : ces dispositifs assurent l'éclairage naturel de l'intérieur de l'îlot et permettent de comprendre la configuration d'origine, à savoir des bâtiments à rue séparés par des cours intérieurs du bâtiment arrière. Leur obturation conduirait à une perte de qualité de l'intérieur de l'îlot et constituerait un premier pas vers une densification contraire au bon aménagement des lieux. La CRMS demande, dès lors, de laisser les verrières dégagées et de les mettre en valeur afin de maintenir l'éclairage naturel et la perception de l'espace et des façades arrières.

- la CRMS décourage la suppression des « colonnes » et pans de mur de la façade du bâtiment arrière qui effacerait la lisibilité de ce bâtiment et la lecture de la configuration du parcellaire. Les baies déjà existantes dans cette façade sont suffisantes pour assurer une bonne connexion entre les différents espaces intérieurs.

- Le remplacement des fenêtres du premier étage en intérieur d'îlot par des grilles de ventilation n'est pas acceptable car cette intervention conduirait à un environnement de moindre qualité pour les logements en vis-à-vis et risque de créer une gêne sonore. La CRMS demande de revoir cette partie du projet et de localiser les groupes de refroidissement ailleurs pour ne pas hypothéquer les logements et pour valoriser cet étage.

**21. MOLENBEEK-ST-JEAN (2.169) Rue de la Flûte Enchantée, 30 – Ecole communale 14 « La Flûte enchantée » (plan écoles).
(zone de protection du Scheutbos ***) **Implantation de modules de classes provisoires pour l'extension d'une école fondamentale.**
Demande de B.D.U. - D.U. du 13/04/15.**

L'Assemblée émet un *avis favorable*.

La demande porte sur la construction de 12 classes préfabriquées provisoires dans la pelouse séparant l'école existante des immeubles à appartements du boulevard Mettwie, au nord de la rue. La parcelle concernée est comprise dans la zone de protection du site classé du Scheutbos.

La demande s'inscrit dans le plan « Ecoles » de la Région bruxelloise pour répondre au déficit régional actuel en matière de bâtiments scolaires.

Pour rappel, la CRMS a déjà été sollicitée à deux reprises pour des installations similaires dans la rue de la Flûte Enchantée (cfr. avis du 28/03/12 et du 10/09/14). Dans les deux cas, elle ne s'était pas opposée à la demande vu le contexte actuel. Elle insistait toutefois sur « la nécessité de développer une vision globale sur la création de nouveaux bâtiments scolaires dans la Région en général et de réfléchir à l'aménagement des abords du Scheutbos en particulier. En tout état de cause, le permis d'installer des classes-containers devait être limité au temps nécessaire pour concevoir un projet urbanistique et architectural de qualité, offrant une bonne transition entre le site et la ville, ainsi qu'un environnement de qualité aux élèves ».

A l'occasion de la présente demande, la CRMS constate que la réflexion sur l'aménagement des rives du Scheutbos n'est pas encore suivie d'effets.

Par conséquent, sans s'opposer à la demande, la Commission insiste une fois encore sur la nécessité de mener rapidement à bien une telle réflexion. Celle-ci se justifie d'autant plus que, d'après la note explicative, une extension supplémentaire est d'ores et déjà envisagée par la Commune, projetée à l'alignement avec les immeubles de la rue de la Flûte Enchantée (salle de psychomotricité, réfectoire, local polyvalent, salle des professeurs, bureaux, sanitaires et services).

22. BRUXELLES (2.2212)

(zp du bien sis

quai aux Pierres de Taille, 20****)

Quai aux Pierres de Taille, 16 / rue du Canal, 45.

Réaffectation d'un immeuble et nouvelle construction – nouveau projet.

Demande de la Commission de concertation du 20/03, reçue le 30/03/15.

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

En sa séance du 01/12/2010, la CRMS avait examiné une première demande de permis d'urbanisme relative au projet de réaffectation et de réaménagement de l'immeuble-tour existant concerné par la présente demande, actuellement affecté en polyclinique et en bureaux, et d'autre part la construction d'un nouvel immeuble de logement du côté de la rue du Canal ainsi que l'aménagement des abords de ces constructions. La parcelle concernée est située dans la zone de protection et à proximité de plusieurs bâtiments classés, notamment un immeuble situé Quai aux Pierres de Taille 20. Le Théâtre royal flamand (KVS) du côté du Quai aux Pierres de Tailles et l'Hospice Pacheco du côté de la rue du Canal.

La CRMS avait fait une série de remarques importantes sur ce projet, notamment pour ce qui concerne l'implantation du nouvel immeuble, le traitement des façades de la tour, la construction d'un parking souterrain sous toute la parcelle et le traitement des abords.

Le 04/11/2011, la Ville de Bruxelles a délivré un permis d'urbanisme pour ce projet sous certaines conditions.

Aujourd'hui, une demande de permis modificatif est introduite portant sur une série de modifications au projet autorisé. Les principales modifications demandées sont:

- pour ce qui concerne l'immeuble tour :

. la modification de l'affectation : le projet précédent conservait l'affectation polyclinique dans les 4 premiers niveaux tout en réaffectant les autres niveaux en logement. Dans le projet modifié, la fonction de polyclinique serait totalement supprimée. L'immeuble serait affecté à du logement (146) et à des bureaux (2010 m², situés aux rez-de-chaussée, 1^e et 15^e étages)

. la surélévation de l'immeuble de 3 niveaux par rapport à la situation existante (+ deux niveaux par rapport au permis délivré (R+13) pour atteindre un R+15.

. le traitement des façades : le revêtement des façades par des bardage en panneaux de fibrociment de teinte rouge est abandonné. Les façades seraient pourvues d'une nouvelle enveloppe thermique placée à l'extérieur de la structure existante, constituée d'une structure métallique, de châssis en aluminium laqué de teinte blanche ainsi que de panneaux en pierre reconstituée de teinte claire.

Les balcons arrondis, prévus dans la demande précédente, sont remplacés par des balcons continus en béton de teinte claire, équipés de garde-corps en verre, fixés dans des cadres en acier laqué blanc. La structure verticale supportant les balcons, placée en surépaisseur de l'immeuble, est constituée d'éléments tubulaires en acier, tout comme les colonnades qui sont ajoutés au niveaux 0 et +1.

- pour ce qui concerne le nouvel immeuble : une légère modification de sa volumétrie est prévue ainsi qu'une modification des façades. Cet immeuble de R+4 aurait une teinte gris foncé, contrastant avec la tour.

- pour ce qui concerne le parking : le 2^e niveau souterrain (sous le nouvel immeuble) a été abandonné tout comme le parking souterrain dans la partie ouest de la parcelle (totalité de cette zone entre la rue du Canal et le quai aux Pierres de Taille). Il n'est donc plus prévu de construire contre le mitoyen avec le bâtiment classé (n°20 de la quai aux Pierres de Tailles) ; cette partie du terrain resterait en terre pleine. Le parking souterrain se développerait sous la tour et sur la partie est du terrain.

- pour ce qui concerne les abords : une augmentation de zones en pleine-terre, non minéralisées, est prévue pour atteindre un taux de 44% de surface perméable. Les parties non-construites seraient couvertes de dalles engazonnées. On y prévoit l'aménagement de 29 emplacements de parking à l'air libre ainsi que de nouvelles plantations: 5 arbres à hautes tiges (3 dans une zone de pleine terre ménagée dans le parking et 2 dans la partie ouest du terrain), des plantations dans des bacs et de plantes grimpantes. Un arbre à haute tige serait abattu (un acacia au sud-est du terrain)

Avis de la CRMS :

Remarque générale

La Commission regrette que le nouveau projet n'ait pas intégré sa remarque précédente relative à l'implantation du nouvel immeuble et rappelle que, selon elle, la façon la plus adéquate de réinsérer la tour dans son environnement serait d'implanter les nouvelles constructions à l'alignement et de reconstruire le front bâti en mitoyenneté, tout en respectant les gabarits qui caractérisent ce tissu urbain.

Pour ce qui concerne les modifications qui font l'objet de la présente demande de permis modificatif, la CRMS se prononce comme suit :

1. Rénovation et réaffectation partielle de l'immeuble-tout existant

En ce qui concerne les modifications demandées pour l'immeuble tour, la CRMS prend bonne note du fait que l'expression des façades et notamment le bardage rouge ainsi que les balcons arrondis ont été abandonnés. Elle n'émet pas de remarques particulières sur la nouvelle proposition de rhabiller l'immeuble en utilisant des matériaux de teinte claire. Elle décourage cependant l'utilisation de panneaux miroitant car ceux-ci décupleront l'effet de l'immeuble dans le tissu urbain ancien.

Par contre, la CRMS ne peut admettre le surhaussement de l'immeuble existant de 3 niveaux supplémentaires (2 niveaux par rapport au permis délivré en 2011). Elle estime qu'il n'y a pas lieu d'augmenter la hauteur d'un bâtiment qui présente déjà un gabarit exceptionnel par rapport au quartier ancien dans lequel il est implanté. Les étages ajoutés seraient particulièrement visibles depuis certains bâtiments emblématiques comme le Théâtre royal Flamand (KVS). *Elle demande, dès lors, de respecter le gabarit existant ou, au minimum, celui autorisé par le permis délivré en 2011.*

2. Nouvel immeuble rue du Canal

En ce qui concerne la construction d'un nouvel immeuble sur cette partie du terrain, la CRMS rappelle qu'il aurait été plus judicieux *de reconstruire le front bâti. Ceci aurait également permis de réduire la profondeur du nouvel immeuble et de libérer d'avantage l'intérieur d'îlot* (bâtiment plus large, allant de la façade est de la tour jusqu'au n°27 de la rue du Canal, et moins profond).

Quant au traitement architectural de ce nouvel immeuble, la CRMS s'interroge sur la pertinence de miser, au niveau des teintes, sur un contraste fort entre ce bâtiment et la tour. Ce contraste se manifeste évidemment déjà par la différence de gabarit que l'on se propose d'accentuer encore davantage : il n'y a pas lieu de le renforcer. La Commission demande, dès lors, de revoir la teinte et plaide pour *l'utilisation de teintes claires.*

La CRMS réitère sa demande de porter une attention particulière au traitement de la façade du rez-de-chaussée et à l'affectation de ce niveau. Dans le projet modifié, le rez-de-chaussée serait, toujours occupé par des locaux de service du côté de la rue (locaux pour poubelles et vélos). *La Commission estime que l'aménagement du rez-de-chaussée devrait miser sur une meilleure interaction avec l'espace public au moyen d'occupations conviviales, constituant une interface dynamique avec la rue.* Elle demande d'être particulièrement attentif à cet aspect et d'améliorer l'affectation du rez-de-chaussée.

3. Aménagement du parking et des abords

La suppression du parking souterrain dans la partie ouest de la parcelle et le maintien d'une zone en pleine terre à cet endroit constitue une évolution positive du projet. Cependant, la CRMS regrette que cette zone, tout comme les zones non-bâties en général, ne soient pas traitées de manière plus valorisante, comme de vrais « jardins de ville ». En effet, les zones non-construites seraient pour grande partie occupées par des emplacements de parking, ce qui réduit fortement les possibilités d'un aménagement paysager de qualité. Ces zones sont, par ailleurs, situées dans l'axe de l'hospice Pache

co (bâtiment classé) et constituent des liaisons visuelles importantes à travers l'îlot. *La CRMS demande, dès lors, de revoir cette partie du projet et d'étudier un aménagement paysager de qualité (en association avec un paysagiste) tout en supprimant au minimum le parage à air libre de la zone ouest, maintenue en pleine terre.* Elle estime qu'il y a lieu de profiter du maintien de zone pour y planter plus d'arbres à haute tige, dont l'essence est adapté au milieu urbain.

23. BRUXELLES N-O-H. (2.2472)° Rue des Faïnes, 5.

(zone de protection

du parc du Kluis / maison mitoyenne

d'avant 1932)***

Reconstruction et agrandissement du garage, régularisation d'une lucarne et d'une pergola.

Demande de la Commission de concertation du 08/04, reçue le 10/04/15.

La demande concerne un bien qui date d'avant 1932 et qui est compris dans la zone de protection du parc du Kluis. Elle vise à démolir un garage et des annexes vétustes et à les remplacer par un rez-de-chaussée à usage de parking (3) ou de stockage, ainsi qu'à régulariser une lucarne en façade arrière et une pergola.

Etant donné que la parcelle concernée est mitoyenne avec la zone d'entrée du site classé, il convient de terminer l'alignement par une construction correcte, en adéquation avec le parc et avec le front bâti, ce que l'actuelle demande ne prévoit pas (volume trop bas, expression architecturale sommaire, présence en façades avant et arrière de portes sectionnelles en pvc). Selon la note explicative jointe au dossier, le garage pourrait dans le futur être surhaussé d'un étage mais cet éventuel étage ne serait pas finalisé avant 10 ou 15 ans. La CRMS ne peut accepter ce phasage 'hypothétique'. Elle suggère dès lors de réintroduire un projet global qui tienne compte de la proximité du parc (et donc de la visibilité du garage depuis celui-ci) et qui intègre une réflexion sur la cohérence de l'alignement de la rue des Faïnes.

La Commission demande également d'améliorer l'aspect de la pergola et de la lucarne eu égard au contexte patrimonial environnant (remplacer le PVC par du bois et le toit de la pergola en multiplex et derbigum par un caillebotis en bois).

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

- 24. FOREST (2.129)°** **Avenue Molière, 98.**
(zp de la maison Dewin, sise **Modification des châssis placés en infraction en façade avant d'une**
avenue Molière, 151*** / avant 1932) **maison unifamiliale.**
Demande de la Commune du 25/03, reçue le 26/03/15.

La demande concerne une maison de maître qui date d'avant 1932 et qui se situe dans la zone de protection de la maison Dewin, sise avenue Molière, 151. Elle vise à remplacer les menuiseries extérieures en façade avant et à retrouver les anciens cintrages épousant les baies. Celles-ci sont actuellement munies de volets enrouleurs qui cachent la partie supérieure du châssis et qui seront enlevés (sauf au rez-de-chaussée). Les divisions seront identiques à celles des châssis existants (et non des châssis d'origine figurant sur les plans d'archives).

La CRMS souscrit à la modification proposée puisqu'elle aura un impact positif sur la composition de la façade ainsi que sur la qualité des espaces intérieurs. Elle insiste pour que des menuiseries traditionnelles aux profilés plus fins soient mises en œuvre (sans éléments collés, ce qui est possible avec des vitrages feuilletés isolants). Elle demande également de prévoir une imposte aux baies des étages supérieurs, comme c'était le cas à l'origine. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques complémentaires sur le projet.

- 25. ANDERLECHT (2.89)°** **Boulevard Poincaré, 31.**
(zp des anciens pavillons d'octroi **Mise en conformité de l'accès à la toiture-terrasse.**
de la porte d'Anderlecht*** / avant 1932) **Demande de la Commune du 16/03, reçue le 27/03/15.**

La demande concerne un bien qui date d'avant 1932 et qui se situe en intérieur d'îlot dans la zone de protection des anciens pavillons d'octroi de la porte d'Anderlecht. Elle fait suite au permis d'urbanisme délivré pour la reconversion de bâtiments industriels situés au boulevard Poincaré 28-31 en logements et en bureaux.

La demande actuelle concerne la régularisation d'un escalier d'accès à la toiture-terrasse, non prévu par le permis initial (les unités étant vendues casco) et réalisé sans autorisation préalable. La trémie mesure 7 x 5,35m et est recouverte d'une nouvelle toiture (partie plate en bois surélevée et partie triangulaire). Selon le demandeur, cette toiture ne serait pas trop visible depuis le voisinage mais aucune photo ne l'atteste.

Cette intervention n'a pas d'impact sur les anciens pavillons d'octroi de la porte d'Anderlecht. Cependant, dans l'état actuel du dossier et vu le caractère sommaire de la demande, la CRMS n'encourage pas la régularisation d'interventions d'une telle ampleur, lesquelles ne semblent pas mettre en valeur la qualité intrinsèque du bien et posent question sur le plan urbanistique (aménagement de terrasses en intérieur d'îlot).

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

- 26. BRUXELLES (2.715)** **Rue Bréderode, 9 – Ancienne Banque d'Outremer.**
(zp de la Banque d'Outremer et des **Installation d'un groupe de cogénération sur la toiture plate du**
vestiges de la première enceinte***) **bâtiment arrière – demande de permis modificatif.**
Demande de la Commission de concertation du 25/03, reçue le 26/03/15.

La demande concerne un immeuble de bureau situé dans la zone de protection de la Banque d'Outremer et des vestiges de la première enceinte. Elle vise à installer un dispositif de conditionnement d'air sur une des toitures du bâtiment arrière (aile B9) situé en intérieur d'îlot. Il serait compris dans un volume de 14m² à bardage d'ailettes métalliques. Cette demande constitue une modification du permis délivré (B6/2014). La CRMS n'émet pas de remarque pour autant que les prescriptions urbanistiques soient respectées, que le dispositif ne soit pas visible depuis l'espace public et qu'il n'y ait pas d'impact sur les biens classés environnants.

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

- 27. BRUXELLES / LAEKEN (2.2474)°** **Rue Tielemans, 14.**
(zp de l'ancienne Maison **Régularisation de transformations apportées en façade avant, en**
communale de Laeken*** / **toiture ainsi qu'aux annexes, réaménagement intérieur.**
maison d'avant 1932) **Demande de la Commission de concertation du 09/04,**
reçue le 10/04/15.

Le dossier concerne une petite maison unifamiliale située dans la zone de protection de l'ancienne maison communale de Laeken ; la maison date d'avant 1932. La demande vise à régulariser la véranda arrière, les baies en aluminium ainsi que la lucarne de la façade avant. Elle porte également sur le réaménagement intérieur ainsi que sur la construction d'une extension au premier étage et d'une lucarne en façade arrière. Le bien s'inscrit dans un front bâti cohérent, composé de maisons néo-classiques et des années 1950 qui présente un gabarit uniforme.

La CRMS demande de ne pas régulariser la lucarne réalisée en toiture avant car cet élément perturbe complètement la continuité de l'alignement. Elle suggère de la remplacer par des fenêtres de toitures, à l'instar des maisons voisines. Elle estime également que la mise en œuvre de la véranda pourrait être améliorée. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques complémentaires sur le projet.

28. SAINT-GILLES (2.367)°

(zone de protection de la maison
(Horta*** / avant 1932 /
zone tampon Unesco)

Rue Américaine, 31.

Régularisation de la division d'une maison unifamiliale en 3 logements, surhausse des annexes, extension en façade arrière.

Demande de la Commune du 09/04, reçue le 13/04/15.

La demande concerne un bien situé dans la zone de protection et la zone tampon Unesco de la maison Horta, distante de trois parcelles. Elle vise à réaménager la maison unifamiliale en trois logements, impliquant la réorganisation de la façade arrière avec le surhaussement d'un étage de l'annexe et la création d'une terrasse sur sa toiture plate. Les châssis en bois seraient remplacés par de nouveaux châssis en PVC.

La CRMS ne s'oppose pas au principe du surhaussement de l'annexe pour autant que la transformation respecte les dispositions du code civil (vues vers les voisins). Elle demande par contre de renoncer aux châssis en PVC et de prévoir des châssis en bois, plus en harmonie avec la qualité du bâti et de son environnement direct. En façade avant, les châssis en PVC seront remplacés par des châssis en bois et la porte banale par une nouvelle porte moulurée mieux adaptée à la typologie de la façade, ce dont la CRMS se félicite.

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

29. UCCLE (2.335)°

(zp maison de l'arch. Boelens, rue des
Carmélites 177*** / avant 1932)

Rue des Carmélites, 165.

Régularisation d'extensions effectuées en façade arrière et de la création de la terrasse du bel étage, création d'une terrasse au troisième étage et remplacement d'un châssis en façade avant.

Demande de la Commission de concertation du 10/04, reçue le 13/04/15.

La demande concerne une maison unifamiliale réalisée en 1909 et située dans la zone de protection de l'ancienne maison de l'architecte Boelens rue des Carmélites 177. Elle vise l'extension arrière de la cuisine du bel étage et la légère extension de sa travée gauche mise dans le plan de la façade ainsi que la création d'une terrasse au troisième étage. La demande porte également sur la mise en conformité de la terrasse créée au niveau du bel étage arrière. La CRMS n'a pas de remarques quant aux interventions en façade arrière.

Selon les plans, le châssis en PVC blanc du bel étage en façade avant sera remplacé par un nouveau châssis en bois avec des divisions semblables à celles du châssis d'origine. La CRMS encourage cette transformation, le châssis existant étant peu valorisant pour la façade (profils et divisions inadaptées, verre réfléchissant). Vu l'intérêt architectural de la maison et de son environnement direct, la CRMS demande de particulièrement bien soigner la mise en œuvre des menuiseries, de retrouver les divisions d'origine et de prévoir une facture traditionnelle (châssis sans faux petit-bois collés et muni d'un vitrage adéquat éventuellement en verre feuilleté isolant). Enfin, en façade arrière il conviendrait d'améliorer la baie de la travée de gauche du premier étage, aujourd'hui composée d'un ensemble de châssis peu cohérents.

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

30. BRUXELLES (2.1007)

(zp de la galerie Bortier*** /
partiellement situé en zone
tampon Unesco)

**Rue de la Madeleine, 55- 57 / rue Saint-Jean, 17-25 – Galerie Bortier.
Implantation devant chacune des entrées d'un totem lumineux
à vocation touristique et commerciale.**

Demande de B.D.U. – D.U. du 01/04, reçue le 03/04/15.

La demande vise l'installation d'un totem à vocation signalétique et touristique à chacune des deux entrées de la Galerie Bortier, rue Saint-Jean et rue de la Madeleine. Placés sur le trottoir, à l'extérieur de la galerie, ces deux totems seraient compris dans la zone de protection de la Galerie Bortier et partiellement dans la zone Unesco délimitée autour de la Grand-Place. Ils feraient partie d'un projet plus global portant également sur les éléments classés de la Galerie Bortier.

Projet

Initié par l'asbl Atrium, le projet a pour objectif de renforcer la visibilité commerciale et l'attractivité de la Galerie Bortier. Il a été suivi par un comité de pilotage réunissant l'asbl Atrium, les commerçants, la Régie Foncière (propriétaire), la Ville de Bruxelles (services de l'urbanisme, du commerce et du tourisme) ainsi qu'un représentant de la DMS. Le projet vise une série d'interventions destinées à rénover la galerie, la dynamiser en lieu de passage et harmoniser son identité, notamment par la pose de deux totems lumineux, l'installation d'une œuvre d'art lumineuse et interactive et la pose d'enseignes harmonisées pour l'ensemble des commerces. La présente demande ne porte toutefois que sur l'installation des deux totems lumineux ; les autres interventions devant faire l'objet d'une demande de permis unique.

Fixés sur le trottoir dans l'axe de chaque entrée (à 2m pour la rue de la Madeleine et à 1m50 pour la rue St Jean), ils seraient constitués d'une ossature métallique (acier laqué noir) dont les flancs seraient couverts de plaques de cuivre micro-perforées placées devant des pavés lumineux LED (hauteur 259 cm x largeur 22 cm x épaisseur 11,6 cm). Ils seraient également destinés à servir de support d'information mais le dossier est muet à ce sujet.

Avis de la CRMS

Les totems étant directement liés à des interventions pour lesquelles un permis unique devra être demandé dans tous les cas (façades et intérieurs), la CRMS estime que c'est la totalité du projet qui devrait être soumis à permis unique. Pour cette raison, et sans préjuger de la pertinence du projet global, la Commission ne peut se prononcer sur la seule installation des totems. Dans l'attente d'être interrogée sur la totalité du projet, elle demande donc de renoncer pour l'instant à l'installation des deux totems.

Elle souhaite rencontrer les représentants de l'asbl Atrium ainsi que le représentant de la DMS qui aurait siégé au sein du comité d'accompagnement pour avoir un aperçu global du projet.

31. ANDERLECHT (2.222)^o

(zone de protection de
la Maison communale ***/
avant 1932)

Rue de Fiennes, 47.

**Changement d'affectation d'un commerce en café et pose
d'une enseigne.**

Demande de la Commune du 18/03, reçue le 27/03/15.

La demande concerne une maison de rapport avec rez-de-chaussée commercial située dans la zone de protection de la Maison communale. Elle vise à changer l'affectation d'un commerce en café et à placer une enseigne éclairée au-dessus de la vitrine de l'établissement. La CRMS n'a pas de remarques quant au changement d'affectation. Pour ce qui concerne l'enseigne, elle demande que le RRU soit respecté. Un nouveau crépi gris est appliqué sur la façade des étages. La teinte du crépi n'étant pas précisée, la CRMS demande de mettre en œuvre une couleur claire, de manière à ne pas créer un contraste trop important avec les immeubles voisins. La CRMS constate que le châssis de la vitrine et la porte sont en PVC ; elle suggère de s'inspirer de vitrines de la même époque et de remplacer le châssis en PVC par un matériau plus qualitatif (bois, acier) afin d'améliorer l'aspect général du bien. S'il y a lieu, la DMS formulera, en Commission de Concertation, des remarques complémentaires sur le projet.