



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

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Madame Bety Waknine
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 24/10/2023

N/Réf. :	BXL21365_715_PUN	BRUXELLES. Rue Van Artevelde, 70 – Anciens établissements Absalon
Gest. :	A. Heylen	
V/Réf. :	2043-0439/10/2022-313PR	<u>DEMANDE DE PERMIS UNIQUE</u> : Rénover et restaurer une maison de commerce, restaurer des éléments de décor, transformer et construire 12 unités d'habitation avec atelier pour profession libérale et parking souterrain
Corr DPC:	C. Jacques	
NOVA :	04/PFU/1848820	
Corr DU:	G. Vandebroeck	

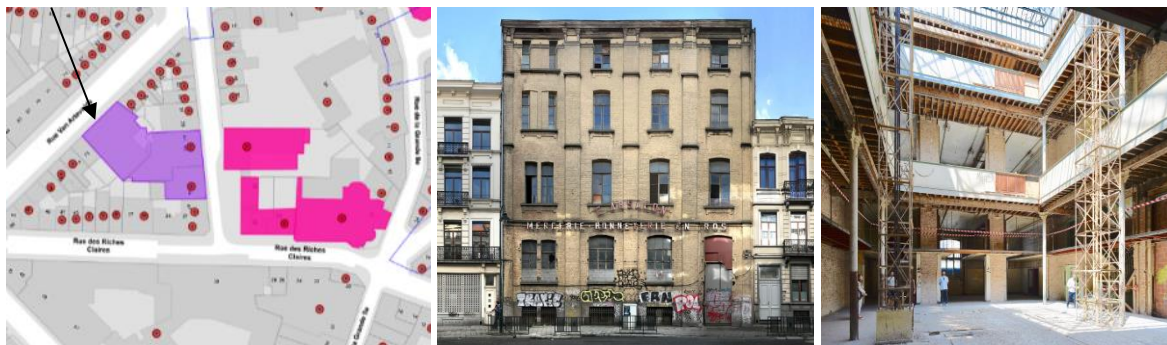
Avis conforme de la CRMS

Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 04/08/2023, et après avoir reçu le 11/10/2023 le complément d'informations demandé par la CRMS en sa séance du 23/08/2023 en application de l'art. 177 § 3 b du CoBAT, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 18/10/2023, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE

L'arrêté du 02/04/1999 inscrit sur la liste de sauvegarde comme ensemble certaines parties des anciens établissements de textile Absalon, à savoir la totalité de l'ancienne maison du directeur et du bâtiment de 1913, situés rue Saint-Christophe, 43-45 et 41 ainsi que la façade et la toiture avant de l'entrepôt donnant vers la rue Van Artevelde, 70. L'ensemble des anciens établissements Absalon est inscrit à l'Inventaire du patrimoine architectural.

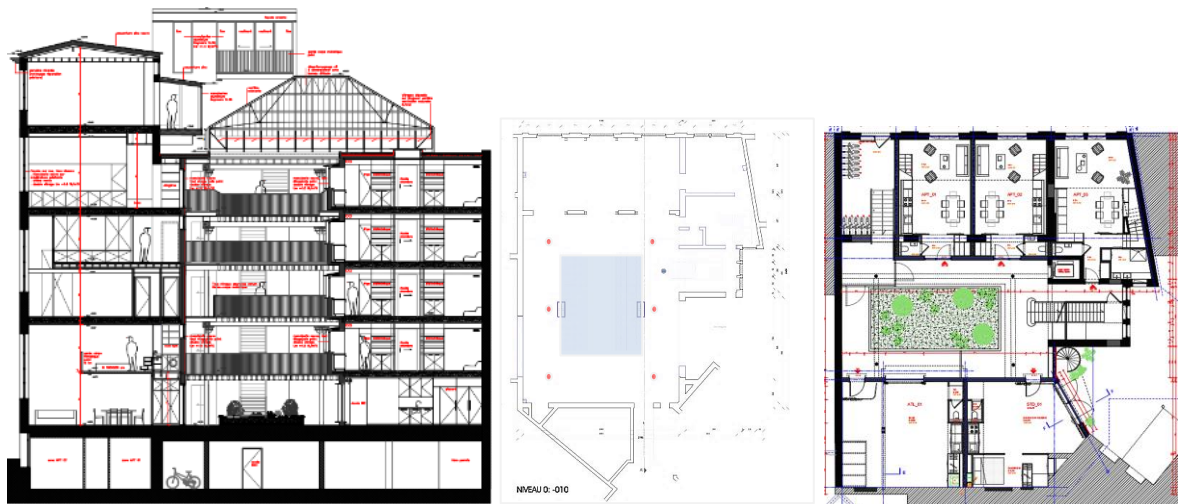


Localisation du projet (© Brugis), état actuel de la façade de la rue Van Artevelde et de l'atrium

Construit en 1891-1892 et organisé autour d'un atrium central avec lanterneau, le complexe Absalon était composé de la maison du directeur et d'un entrepôt donnant vers la rue Saint-Christophe, aujourd'hui transformés en logements. Ils étaient complétés d'un second entrepôt, objet de la demande, donnant sur la rue Van Artevelde et accessible depuis l'intérieur d'îlot. En 1905, cet immeuble fut surélevé de deux niveaux pour le bâtiment à front de rue et d'un niveau pour l'atrium attenant. En 1912, le premier étage de l'atrium fut équipé d'une mezzanine, dont les garde-corps pourraient être attribués à Victor Horta. L'entrepôt fut rendu accessible depuis la rue Van Artevelde suite à la subdivision du site dans les années 2000 (baie ouverte dans la travée de droite). Depuis, il est resté inoccupé.

La demande vise à réaffecter l'entrepôt de la rue Van Artevelde en 12 logements, dont sept sont prévus dans l'avant-corps. Un nouveau volume, intégrant 5 logements et un atelier, est prévu en fond de parcelle, occupant une partie de l'atrium sous la verrière. Les logements sont distribués depuis l'atrium via les coursives et l'escalier existants.

Un premier projet de logements avait été autorisé par permis de 2009, mais pas mis en œuvre. En 2018 fut introduit un nouveau projet de reconversion en 25 logements. Ce programme fut revu à la baisse après l'acquisition du bien en 2020 par le propriétaire actuel. Le dossier a ensuite fait l'objet d'une réunion de projet organisée le 25/09/2020 en présence de la CRMS et de la DPC, et d'un avis de principe émis en séance du 16/03/2022, ciblé sur le traitement des façade et toiture avant inscrites sur la liste de sauvegarde https://crms.brussels/sites/default/files/avis/687/BXL201365_687_PREA_VanArtevelde_70_Absalon.pdf



Coupe de l'état projeté et plans de la situation existante et projetée du rez-de-chaussée (documents joints à la demande)

La présente demande de permis renseigne les interventions suivantes :
pour les façade et toiture protégées :

- traiter la façade à rue dans une couleur claire,
- remplacer les menuiseries en bois par des châssis métalliques, installer une nouvelle porte en bois,
- renouveler la corniche, isoler la toiture et renouveler la couverture,

pour l'immeuble à rue :

- aménager des appartements pourvus de mezzanines,
- créer une véranda et une terrasse destinées au logement nr. 7 installé aux deux niveaux supérieurs,

pour la partie arrière :

- intégrer une nouvelle construction en fond de parcelle, sous la verrière (façades sur l'atrium recouvertes de panneaux de bois-ciment de teinte brique),
- à hauteur des coursives 'inutilisées' pour accéder aux logements, conserver les solives, mais démonter les planchers pour augmenter l'éclairage naturel aux étages inférieurs,
- conserver la verrière, y intégrer des exutoires de fumée dans la partie supérieure et partiellement en supprimer le vitrage des parois verticales (mise aux normes de sécurité incendie),
- optimiser l'apport de lumière naturelle dans les appartements par la création d'une avancée de façade du côté nord-est et en plaçant la façade de l'angle sud en retrait.

AVIS

La CRMS rend donc sur la demande un avis (conforme) favorable sous conditions.

(N.B. la partie conforme du présent avis se fonde sur le complément d'information versé au dossier en date du 11/10/2023, remplaçant les versions précédentes et souvent contradictoires des documents).

La Commission est favorable à la reconversion de l'entrepôt Absalon en logements. L'attention portée aux éléments patrimoniaux ainsi qu'aux structures existantes est appréciable. La prise en compte de l'atrium et de sa verrière, très caractéristique de la fonction originelle de l'immeuble comme entrepôt de mercerie, constitue un élément positif du projet, tout comme le maintien des coursives et de la distribution verticale.

1) Avis conforme sur les façade et toiture inscrites sur la liste de sauvegarde

La CRMS demande d'améliorer et d'adapter le projet sur les points suivants et d'intégrer les modifications aux plans et au cahier des charges définitifs. Tous les nouveaux documents devront être validés par la cellule travaux de la DPC. Au besoin, les clauses techniques du cahier des charges devront être adaptées conformément aux indications de la DPC, pour garantir la mise en œuvre des travaux selon les règles de l'art.

Menuiseries

La CRMS souscrit à l'installation de nouveaux châssis de fenêtre métalliques ainsi qu'à la nouvelle porte en bois. Elle ne s'oppose donc pas au remplacement des châssis existants en bois qui semblent irrécupérables en raison de leur état de dégradation avancé. Avant toute décision sur le modèle définitif, un mock-up des châssis avec leur vitrage devra être présenté in situ et validé par la DPC.

Traitement et performances énergétiques des maçonneries



Originellement, le parement de briques de la façade à rue était apparent. Il est actuellement recouvert d'une peinture de couleur beige ocre. Cette couche picturale est assez dégradée.

Traces de la bichromie originelle (photo jointe à la demande)

Le complément d'information renseigne les performances énergétiques qui ont été calculées pour les façades rénovées. En option, il mentionne l'isolation de la façade par l'intérieur au moyen d'un isolant respirant naturel de type chaux chanvre.

Cette option est encouragée par la CRMS puisqu'elle constituera une plus-value pour le projet futur. Les différences très faibles, voire inexistantes, entre les performances renseignées pour les murs et les châssis, plaident également en faveur d'une isolation supplémentaire de la façade. Afin de garantir l'hygiène du bâti et la bonne conservation de la façade, une attention particulière reste nécessaire sur ce point.

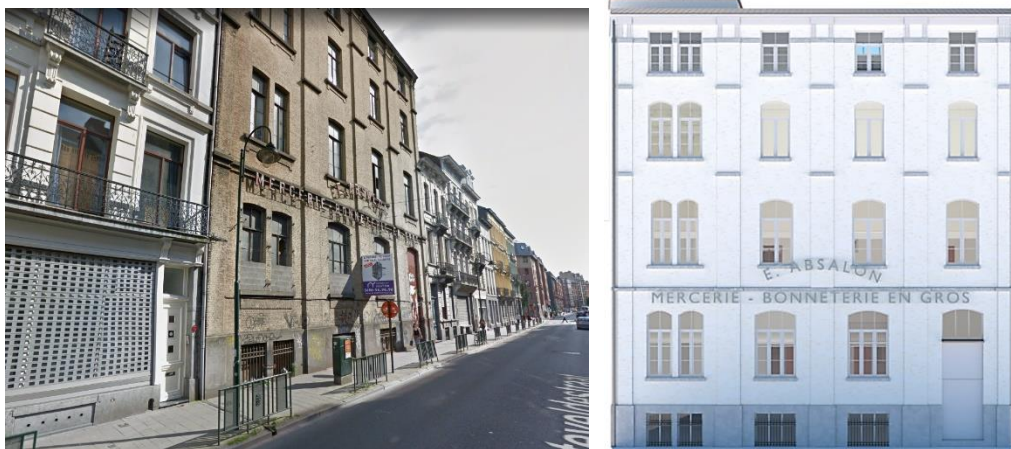
À l'extérieur, ne parvenant pas à retirer la couche picturale sans abîmer davantage les maçonneries de briques sous-jacentes, celles-ci seraient recouvertes d'une nouvelle finition. La protection serait composée de deux couches d'enduit recouvertes d'une couche de finition minérale décorative, à base de chaux hydraulique naturelle pure, de chaux grasse ou par un badigeon minéral à base de chaux ou de silicate.

La Commission n'est pas opposée à ce type de finition à condition qu'elle adopte les caractéristiques suivantes, à démontrer par des tests de mise en œuvre préalables (voir plus loin):

- préserver la lecture / le relief des briques et des éléments en pierre : bien qu'assez couvrant, la pose d'un chaulage / badigeon, même en deux passes, peut assurer le maintien du relief des briques pour autant que la mise en œuvre soit réalisée selon les règles de l'art par une main-d'œuvre spécialisée ;
- assurer une protection adéquate des maçonneries (on envisage l'isolation par l'intérieur) ;
- assurer une adhérence parfaite des finitions à la brique, mais surtout à la couche picturale en place (attention aux phénomènes de réaction entre les couches). Dans ce cadre, il est fortement conseillé d'analyser la couche picturale existante pour en vérifier la compatibilité avec le futur traitement.

Choix des couleurs

Le parement de briques de la façade à rue présentait originellement une bichromie rouge et noir, qui réapparaît aujourd'hui sur les parties les plus délavées de la façade. Selon l'étude chromatique préliminaire jointe au dossier, la façade en briques apparentes était probablement munie de menuiseries en bois vernis ou couleur vernie. Les bois ont ensuite été recouverts d'une peinture gris bleutée. Cette teinte claire pourrait correspondre à la mise en peinture de la façade. Les ferronneries étaient vert foncé, ayant évolué ensuite vers un vert plus clair.



Façade à rue : état en 2014 (@Google Streetview) et état projeté (image jointe à la demande)

Le projet actuel mentionne pour la façade un ton « chaux-sable » (sans référence de couleur), qui sur les documents graphiques apparaît cependant comme une couleur gris clair, voire blanche. Les châssis seraient réalisés en gris clair (RAL7047), les ferronneries en gris foncé (NCS S8055-G80Y).

La CRMS est défavorable à cette nouvelle écriture, qui ne répond à aucune époque de référence et reflète insuffisamment la fonction ancienne du bien comme entrepôt. A défaut (techniquement) de pouvoir supprimer la couche actuelle pour dégager la façade bichrome, pour respecter la facture industrielle de l'immeuble ainsi que la façon dont il s'exprime dans le paysage urbain et se distingue du front bâti néoclassique, la Commission demande de traiter la façade dans le ton ocre / chaux-sable existant, qui répond à l'état de la façade lors de la protection du bien. Les châssis devront adopter une couleur neutre.

Tant pour le traitement que pour les teintes de la façade, la Commission demande de pouvoir évaluer in situ le rendu des solutions proposées et d'en confirmer la pertinence patrimoniale et technique au moyen d'essais préalables, à valider par la DPC. Les zones tests devront être réalisées sur une surface significative.

Toiture et corniche

Les détails d'exécution des toiture et corniche devront être précisés et validés par la DPC (détail de la corniche, sa structure portante et sa jonction avec la toiture, les revêtements en zinc).

2) Avis sur les transformations intérieures

Comme mentionné, la CRMS approuve les grandes lignes du projet de reconversion. Elle demande cependant de poursuivre les efforts pour la bonne conservation des éléments patrimoniaux, et en particulier l'atrium et sa structure qui sont essentiels à la mémoire du lieu.

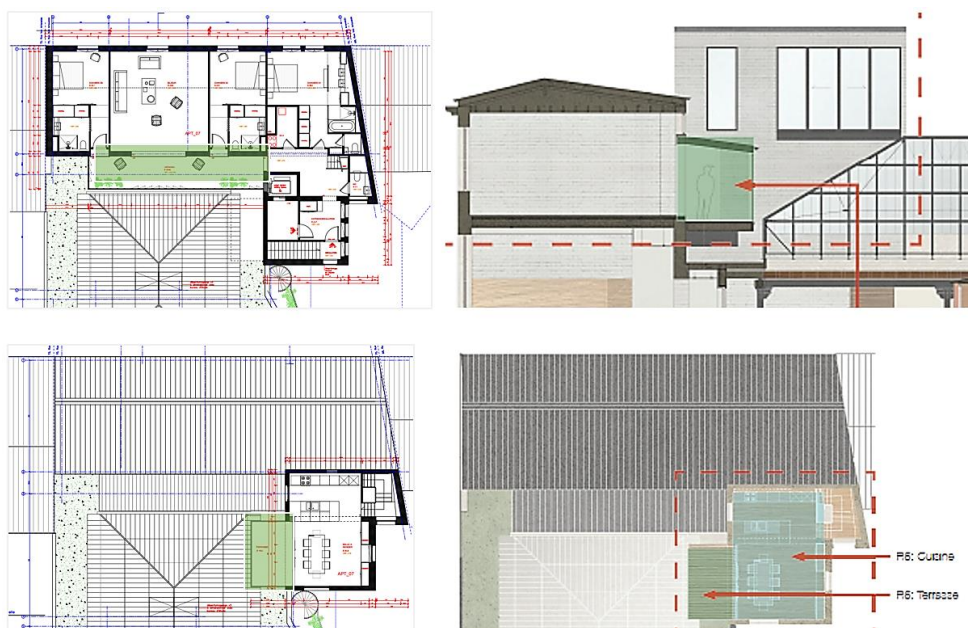
a) Les coursives existantes sous la verrière reposent sur une structure métallique comprenant 6 colonnes sur chacun des 3 niveaux originels. La CRMS demande de conserver l'ensemble des colonnes en fonte (et non seulement 4 colonnes par plateau) et au besoin, d'adapter le plan des logements pour rendre cette option possible.



b) Dans une même optique, il convient de réintégrer dans l'atrium les anciens garde-corps ouvragés très qualitatifs, attribués à V. Horta. La note explicative mentionne : « il est envisagé, en fonction du linéaire, de remplacer les garde-corps de bois plein par ceux en métal, stockés dans les sous-sols et dont le dessin serait attribué à Victor Horta » (p. 18). Or ces éléments ne figurent sur aucun document graphique. Le dossier devra donc être complété sur ce point et assorti de dessins précisant à quels endroits et de quelle manière l'on envisage de réintégrer ces éléments aux structures anciennes.

Garde-corps de la mezzanine, aujourd'hui démontés (photo jointe à la demande)

c) L'appartement 07 aménagé aux deux niveaux supérieurs du bâtiment à rue serait équipé d'une véranda et d'une terrasse. Les documents graphiques sont peu précis sur ce point et ne permettent pas d'évaluer l'impact visuel exact des nouveaux volumes sur l'espace de l'atrium.



Véranda et terrasse de l'appartement nr. 7 (documents joints à la demande)

La Commission demande de réévaluer ces ajouts dans l'objectif de préserver intact la lisibilité de la partie de verrière restée dégagée, et de maximaliser l'apport de lumière dans l'atrium. Selon la proposition actuelle, la nouvelle terrasse surplombe la verrière, tandis que l'articulation de la véranda avec le niveau inférieur semble assez complexe (vide présent sous la véranda). Ces propositions semblent donc peu pertinentes sur le plan architectural et devront être améliorées.




Verrière existante : coupe et photo jointes à la demande, avec indication des verres déposés

d) Pour éviter le compartimentage de l'atrium imposé par les normes incendie, le projet prévoit d'ouvrir le lanterneau sur les longs côtés afin de transformer l'atrium en espace extérieur et d'ainsi préserver les escaliers et coursives historiques (enlèvement du vitrage prévu des côtés est et ouest).

La CRMS s'interroge sur la pertinence de cette proposition en termes d'architecture et de spatialité, notamment pour les appartements situés sous la verrière.

Cette proposition soulève en outre des questions d'ordre technique. Certains plans mentionnent, outre la dépose des vitrages, la présence en toiture d'un système de désenfumage : quelle est la cohérence entre ces différentes interventions ? L'équilibre des masses d'air implique une entrée d'air : comment prévoit-on la gestion d'une telle ventilation naturelle ? Est-ce qu'il ne conviendrait pas d'envisager une ventilation mécanique avec gestion centralisée ?

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.


A. AUTENNE
Secrétaire


C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : cjacques@urban.brussels ; tjacobs@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be