

COMMUNE D'EVERE
REGIE FONCIERE
Square S. Hoedemackers, 10
1140 Bruxelles

V/Réf. : votre demande de permis unique
N/Réf. : AVL/ah/EVR-2.1/s366
Annexe : /

Bruxelles, le

COURRIER PAR RECOMMANDE

Objet : EVERE. Rue du Tilleul. Demande de permis unique pour la rénovation des maisons situées sur le site du Moulin d'Evere. Demande de complément d'informations.

Vous avez introduit, auprès de la Direction des Monuments et des Sites du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, une demande d'exécuter des travaux à un bien classé. Dans ce cadre, la Direction de l'Urbanisme a invité la Commission Royale des Monuments et des Sites à prononcer un avis conforme sur le dossier que vous lui aviez soumis. Le point ayant été discuté en sa séance du 16 mars dernier, la Commission n'a pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier.

En application de l'article 177 § 2 du code bruxellois de l'aménagement du territoire, la CRMS attend un **complément d'information** sur certains aspects du dossier afin de pouvoir émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause. Ce complément d'information devra être présenté à l'Assemblée de la CRMS au plus tard en sa séance du 4 mai prochain. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande qu'ils lui soient **communiqués avant le 19 avril 2005**. En l'absence des documents demandés dans les délais impartis, l'avis de la Commission sera déclaré défavorable.

La demande concerne la rénovation lourde et la démolition partielle d'annexes des maisons appartenant au site classé du moulin d'Evere. Vu leur implantation dans le site tel que délimité par l'arrêté de classement, les maisons sont classées pour leurs façades et toitures. L'avis conforme de la CRMS porte donc sur la bonne conservation de leur enveloppe extérieure. La transformation intérieure aussi bien que le programme des interventions font l'objet d'un avis indicatif de la C.R.M.S.

Avis non-conforme sur le programme et sur les interventions intérieures

L'ensemble faisant l'objet de la demande est formé de maisons individuelles à structure traditionnelle constituée de murs en maçonneries enduites et de planchers en bois, et dont certains locaux présentent des décors intéressants (plafonds moulurés). Le programme concerne le réaménagement des cinq maisons existantes en autant de logements, dont un pour personnes à mobilité réduite (logement de plein pied).

Malheureusement, la distribution des nouveaux logements ne respecte pas la typologie des bâtiments existants et le parti d'intervention ne semble pas avoir été dicté par la typologie des constructions en place ou d'origine. Le programme semble plutôt répondre aux exigences que s'impose la régie foncière communale en matière de confort et de type de logements requis (telles qu'elles sont d'application pour les nouveaux logements sociaux).

La visite sur place du 8 mars dernier a démontré que la distribution actuelle des logements pouvait convenir à une nouvelle occupation des lieux tout en y apportant les améliorations au niveau du confort (chauffage, électricité, réfection de toitures, diverses réparations). La CRMS demande donc d'étudier un projet de rénovation qui respecte davantage la typologie existante.

Dans l'objectif d'un plus grand respect du patrimoine existant, elle demande donc d'éviter dans la mesure du possible les interventions lourdes telles que :

- le démontage des cheminées,
- la création de grandes baies dans certains murs, voir leur suppression totale,
- le remplacement de certains planchers par des hourdis : ces interventions ont par ailleurs un impact sur les façades classées.

Avis conforme sur la restauration et la conservation des façades et toitures classées

Lors de la visite des lieux, il s'est également avéré que la maison « d'angle » constituait le noyau le plus ancien de l'ensemble. Le 179 rue des Tilleuls aurait, à l'origine, été conçu comme une grange / remise comprenant une grande baie donnant accès à un passage cocher traversant l'immeuble. Ce dispositif expliquerait la présence d'un linteau métallique en façade avant ainsi que d'une poutre en bois subsistant en façade arrière. La présence du linteau métallique (rouillé) ainsi que le surhaussement plus récent de l'ancienne grange pourrait expliquer la pathologie de la façade à rue du n° 179 (fissure au niveau du linteau métallique / flambage de la façade).

Pour cette maison, il est prévu de remplacer les planchers existants par des hourdis et de percer la façade arrière par des grandes baies. Ces interventions lourdes ainsi que l'état de conservation précaire de la façade à rue, entraîneraient la démolition / reconstruction complète de la maison en question, dont les façades et toitures sont classées.

Avant d'émettre un avis conforme sur le projet, ces aspects méritent d'être davantage étudiés et la CRMS demande de lui soumettre des compléments d'informations sur les points suivants portant non seulement sur le n° 179 mais sur l'ensemble des maisons :

- une étude historique permettant d'identifier la valeur historique et architecturale des différents éléments,
- la description des options de restauration et de rénovation du projet en vue d'une conservation maximale de la valeur patrimoniale des maisons,
- un diagnostic des problèmes de stabilité existant et une motivation de la démolition / reconstruction éventuelle d'une parties des façades ainsi que du renforcement des annexes à conserver,
- une note d'intention motivée relative aux interventions aux toitures et en particulier au charpentes, celles-ci étant partiellement d'origine,

- une note d'intention motivée sur les interventions prévues en matière d'isolation éventuelle de l'enveloppe extérieure des maisons. Concernant les châssis de fenêtres, la CRMS demande de réaliser un relevé contradictoire des menuiseries proposées au remplacement. La priorité devra de toute manière être donnée à la restauration. Les nouveaux châssis devront reprendre les profils des anciens. Le type de vitrage sera défini en fonction d'une conservation maximale des éléments classés.

Selon la demande actuelle, tout les sondages sont intégrés au cahier des charges (tests de nettoyage, options d'étanchéonement, études stratigraphiques, ...). La CRMS demande que ces études soient, dans la mesure du possible, réalisées au préalable. Elle demande aussi que la D.M.S. soit étroitement associé au chantier. Enfin, elle demande que les quantités du métré détaillé soient indiquées, de manière générale, en quantités forfaitaires.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président