

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE
Monsieur Albert GOFFART, Directeur
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : Courrier D.U. : 01/PFU/177031
Rapport D.M.S : CP/2043-0660/02/2006-259 PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL- 2.1575/s.417
Annexe : 1 dossier + 1 complément d'information

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de la Violette, 38. Travaux de restauration. 2^{ème} phase.
Permis unique – Examen du complément d'information.
(Dossier traité par F. Timmermans et S. De Bruycker - D.U. / Ph. Piereuse - D.M.S.)

En réponse à votre courrier du 29 mai 2007, sous référence, réceptionné le 1^{er} juin 2007, et suite à l'examen du complément d'information demandé à l'auteur de projet en séance du 6 juin 2007, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 22 août 2007, concernant l'objet susmentionné.

En sa séance du 6 juin 2007, la Commission n'a pu, en effet, se prononcer sur la demande d'avis conforme – vu certaines imprécisions du dossier – et a demandé, en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat qu'un complément d'information lui soit fourni sur une série importante d'options de restauration.

A l'examen de ce complément d'information, il ressort qu'en dépit de la bonne volonté et des efforts consentis par l'auteur de projet pour préciser adéquatement les options d'interventions, certaines réponses demeurent trop sommaires ou imprécises en regard de l'intérêt patrimonial exceptionnel du bien et du caractère complexe du dossier. La Commission estime cependant que dans l'intérêt du bâtiment, les travaux contribuant à sa stabilisation devraient être entamés au plus vite. Elle décide, par conséquent, d'émettre ***un avis favorable sur la présente demande de restauration, conditionné par d'importantes réserves, à savoir :***

- ***de retirer de la présente demande et de reporter dans la 3^{ème} phase de travaux, une série d'interventions qui n'ont, à ce jour, par encore été suffisamment développées que pour être mises en œuvre – ce que l'auteur de projet consent à faire dans le complément d'information qu'il a introduit ;***
- ***de prendre en compte les remarques de la CRMS relatives aux travaux qui seront intégrés dans le permis unique et qui sont énumérées ci-dessous ;***

- ***d'associer étroitement la Direction des Monuments et des Sites à la direction de chantier, comme c'est fréquemment le cas pour les chantiers difficiles, afin de faciliter la prise de décision concernant les options d'interventions les plus délicates et problématiques.***

I. Interventions extraites de la présente demande de permis unique

Dans sa demande de complément d'information, la Commission avait suggéré qu'une série d'interventions, qui nécessitent d'être précisées ou retravaillées, soient extraites de la demande de permis actuelle et reportées dans la 3^{ème} phase de travaux qui fera l'objet d'une prochaine demande de permis unique. L'auteur de projet a souscrit à cette proposition, ce dont la Commission se félicite. **Les interventions à extraire de la demande actuelle concernent :**

- ***la construction d'une cage d'escalier en maçonnerie dans la cour et le remontage de l'escalier (après restauration de celui-ci) dans cette nouvelle cage;***
- ***l'aménagement de la couverture partiellement vitrée de la cour ;***
- ***le remplacement des châssis du 1^{er} étage de la façade avant par de nouveaux châssis à l'identique de ceux d'origine et le renouvellement des châssis manquants aux façades arrière donnant sur la cour ;***
- ***la restitution de la vitrine du rez-de-chaussée et de la porte d'entrée de l'immeuble.***

Ces interventions seront incluses dans la 3^{ème} phase de travaux relative aux finitions. Comme précisé précédemment, outre l'ensemble des finitions des parois murales (enduits de finition intérieurs, badigeons et peintures intérieurs et extérieurs), cette 3^{ème} phase devra également inclure les menuiseries intérieures (par exemple, les portes : profils, matériaux, couleurs, etc.), les types d'aménagement prévus pour les logements, l'aménagement des velux, etc.

II. Remarques de la CRMS concernant les interventions à prendre en compte dans l'actuelle demande de permis unique

Pour rappel, ces interventions recouvrent les postes suivants :

- Restauration de toutes les maçonneries existantes ;
- Restauration des éléments en pierre de la façade avant ;
- Consolidation des maçonneries à l'eau de chaux ;
- Renouvellement des linteaux en bois ;
- Restauration des enduits sans les couches de finitions intérieures et extérieures ;
- Restauration/restitution des solives et planchers ;
- Démontage de l'escalier pour restauration ;
- Démolition de la toiture de la cour en polycarbonate ;
- Démolition de l'escalier en béton du bâtiment arrière ;
- Restauration de la charpente et de la toiture, sans placement de velux.

1) **Restauration des maçonneries**

a. Types de briques à utiliser

La Commission observe que ***le cahier des charges a été adéquatement modifié en ce qui concerne le format des briques à utiliser pour ragréer les maçonneries des deux bâtiments.*** Les briques utilisées à cette fin auront, en effet, les mêmes dimensions que celles présentes dans les parties de murs à restaurer ou à reconstituer (les différents types de briques, leur localisation et les campagnes de construction auxquelles elles appartiennent sont précisées dans l'étude archéologique) :

- briques de 27x5/5,5x13,5 cm pour la façade avant, le mitoyen est, la façade côté cour du bâtiment avant ainsi que la façade du bâtiment arrière

- briques de 27,5/28x5,5/6x13,5 cm pour le mitoyen ouest (n°36) ainsi que l'ensemble du rez-de-chaussée du bâtiment arrière.
- 18x4,5/5x8,5/9 cm pour le 2^{ème} étage du bâtiment arrière

La Commission souscrit à ces options ainsi qu'au recours à des briques neuves plutôt qu'à des briques de remploi si ces dernières n'offrent pas des qualités de résistance suffisantes.

b. Restitution des cheminées

La restitution des corps de cheminées a été intégrée, comme demandé par la CRMS, dans le projet et le cahier des charges modifié en conséquence, ce que la Commission approuve.

c. Percement de l'ouverture axiale du pignon (oculus)

L'auteur de projet maintient le souhait de rétablir la petite ouverture située au sommet du pignon, actuellement obturée, et donnant dans les combles. Etant donné la fragilité de la maçonnerie de la façade avant, **la Commission** a déjà précédemment réclamé la prudence sur ce point et déconseillé cette intervention. Elle **continue** donc **d'insister pour que cette intervention ne soit mise en œuvre qu'à la condition expresse qu'elle ne présente aucun risque pour la stabilité du pignon. Elle demande à la DMS de procéder aux vérifications permettant de décider ou non de la faisabilité de l'opération. Cette restitution devra, par ailleurs, être obligatoirement envisagée sur base de documents iconographiques fiables permettant une restitution authentique de cet oculus.**

2) **Restauration des éléments en pierre**

a. Cadres et bandes décoratives

Les conclusions de l'étude archéologique attestent l'existence, sous l'enduit de la façade avant, de cadres et de bandes en pierre blanche, semblables dans leur typologie à ceux du premier étage qui sont toujours visibles. Leur mise au jour nécessiterait l'enlèvement du cimentage qui a été appliqué sur les niveaux supérieurs de la façade à rue.

Le complément d'information mentionne que des tests ont été effectués qui ont permis de conclure que la couche de ciment présente une adhérence trop importante que pour être dérochée sans porter préjudice aux maçonneries de la façade. Pour étayer cette information, l'auteur de projet renvoie aux plans PU 08.16 et 08.17. localisant certains travaux. Or, ces localisations semblent ne concerner que les sondages qui ont été réalisés pour la restauration des éléments en pierre du 1^{er} étage et des volutes du pignon et non pour la localisation et la restitution éventuelle des bandes décoratives qui sont censées entourer les fenêtres des 2^{ème} et 3^{ème} étage. **Aucun sondage n'est en effet localisé aux emplacements supposés concernés par ces décors.**

Bien qu'elle ne souhaite pas remettre en cause la bonne foi de l'auteur de projet, la Commission voudrait néanmoins s'assurer que les tests d'adhérence ont été effectués aux endroits appropriés et ont été suffisamment poussés que pour permettre de tirer une conclusion négative sur la restitution de ces décors, laquelle aurait un impact déterminant sur l'aspect de la façade en lui permettant de retrouver sa composition et sa cohérence d'origine. La Commission demande, par conséquent, de voir dans quelle mesure des tests complémentaires pourraient être réalisés à l'occasion de la pose des échafaudages nécessaires à la restauration de la façade avant.

Etant donné que ces décors sont censés être en pierre blanche et non en briques, le dégageage du ciment qui les recouvre au même titre que les autres éléments en pierres de la façade qui seront dégagés pour être restaurés présente-t-il une réelle menace pour la maçonnerie?

Elle demande que ces tests soient réalisés avec la collaboration de la D.M.S.

En tout état de cause et comme le souligne à juste titre l'auteur de projet, ces tests, tout comme un éventuel dérochage du cimentage, ne pourront en aucun cas porter préjudice à la bonne conservation de la façade. Cette remarque est surtout à prendre en compte pour les allèges des fenêtres des 2^{ème} et 3^{ème} étages au sujet desquelles l'étude archéologique précise qu'elles pourraient éventuellement avoir été réalisées dans un matériau différent de la pierre blanche et plus fragile.

Au cas où ces décors en pierre blanche pouvaient être dégagés, leur restauration devrait faire l'objet des mêmes soins que les autres éléments en pierre de la façade avant.

b. Nature de la pierre – précision du cahier des charges

La Commission constate que le cahier des charges a été correctement précisé en ce qui concerne la nature des pierres présentes sur la façade ainsi que du mortier qui doit être utilisé pour les réparations (à base de poudre de pierre et d'oxyde de zinc).

3) Remplacement des châssis

Bien qu'il soit prévu de reporter dans la 3^{ème} phase de travaux la conception et l'installation des châssis des façades arrière donnant sur la cour (y compris celles de la cage d'escalier), la présente phase de travaux inclut cependant la restauration des châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages de la façade à rue, toujours en place, ainsi que la restitution au 1^{er} étage (actuellement châssis en méranti) de châssis à l'identique de ceux d'origine. L'option du placement d'un verre simple feuilleté pour l'ensemble des vitrages a d'ores et déjà été approuvée par la CRMS.

La Commission tient à expliquer sa remarque concernant l'imprécision du cahier des charges relatif à la restauration des châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages. Bien qu'aucune datation n'est mentionnée à leur sujet dans le dossier, ces châssis à crémaillères sont qualifiés d' « anciens » dans le cahier des charges. Les châssis du 1^{er} étage qui ont été remplacés par des éléments en méranti étaient, pour leur part, du XVIII^e siècle. Ceux des étages supérieurs sont-ils également de cette époque ? En tout état de cause, ils sont considérés comme des éléments anciens et significatifs du bâtiment qui réclament une restauration et une restitution à l'identique.

Or, le cahier des charges propose des options de restauration qui ne sont pas erronées mais qui restent très générales et vagues : aucun diagnostic ni état des lieux précis de ces châssis de même qu'un inventaire des pièces à remplacer n'a jamais été joint au dossier, aucune technique de restauration n'est réellement déterminée. Ce manque de précision ne peut avoir cours dans le cadre d'un dossier de restauration relatif à un bien classé. Le dossier qui doit également servir de base à l'octroi d'importants subsides régionaux doit contenir un métré précis des interventions prévues ainsi qu'une série d'états de lieux et d'études préalables nécessaires à l'élaboration de ce métré (quantification des pièces à remplacer ou à restaurer effectuée sur base d'un état des lieux détaillé, etc.). De tels examens ne peuvent donc être réalisés en cours de chantier. Il en va de même pour ce qui concerne la restauration des poutres, des linteaux, des pièces de charpente, etc. dont il est question dans ce même dossier.

A ce sujet, la Commission renvoie l'auteur de projet à l'art. 38 et 38bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté du 11 avril 2003 stipulant le contenu précis des dossiers de restauration des biens classés (cf. ci-annexé).

En tout état de cause et en regard de l'obligation de démarrer au plus vite les travaux, la Commission ne s'oppose pas à la restauration des châssis des 2^{ème} et 3^{ème} étages de la façade avant pour autant que celle-ci se fasse dans les règles de l'art et avec l'approbation de la DMS. ***En l'absence des détails souhaités concernant la restitution des châssis du 1^{er} étage (pas de plan d'exécution, essence de bois non précisée, etc.), elle demande que cette intervention soit reportée dans la 3^{ème} phase de travaux.***

4) Restauration/restitution des solives et plancher des bâtiments avant et arrière – Remplacement des linteaux en bois

Dans son courrier précédent, la Commission a insisté sur le risque important que représente le démontage des poutres situées contre les façades ainsi que le remplacement des linteaux en bois, l'enlèvement de ces éléments structurels ne manquant pas de mettre en péril la stabilité de la façade.

Elle avait, par conséquent, demandé d'être informée sur la stratégie d'intervention qui sera mise en œuvre pour effectuer le remplacement de ces éléments : quel type d'ancrage et d'étaçonnement de la façade, séquence des opérations, etc.

Bien que l'auteur de projet invite à la plus grande prudence et la prise de précaution maximale lors de ces interventions délicates, la Commission remarque qu'aucun modus operandi n'est proposé pour mener à bien ces opérations.

Elle estime cependant que ce genre d'opération ne peut être laissée à l'initiative de l'entrepreneur mais qu'une marche à suivre très précise doit être élaborée avant le début des interventions pour éviter tout risque d'effondrement de la façade ou d'affaissement des maçonneries.

La Commission insiste donc particulièrement pour que la DMS suive de très près l'ensemble des opérations concernant la restauration et le remplacement des poutres et des linteaux et qu'elle collabore étroitement avec l'auteur de projet pour qu'une stratégie d'intervention efficace et sûre soit développée pour leur mise en œuvre.

5) Restauration de la charpente et de la toiture (sans velux)

La Commission observe que les 5 velux qui devaient être aménagés en toiture sont actuellement retirés du projet dans l'attente que le programme d'aménagement des combles soit finalisé, ce qu'elle approuve.

Elle observe par contre, que le dossier, bien qu'il affirme vouloir favoriser la restauration des poutres plutôt que leur remplacement, n'est pas suffisamment précis en ce qui concerne les restaurations et les remplacements proprement dits de ces poutres : aucun état des lieux précis (diagnostic, relevé des pathologies, etc.), ni localisation, ni quantification des restaurations et des remplacements ne semble avoir été établi.

Elle ***demande***, par conséquent, ***que le traitement réservé à ces poutres, qu'il s'agisse de leur restauration ou de leur remplacement, soit déterminé pièce par pièce avec l'accord de la DMS et en étroite collaboration avec elle.***

Enfin, la Commission constate que le projet prévoit actuellement de maintenir le bardage en Eternit recouvrant actuellement l'arrière du pignon de la façade. Si, dans son courrier précédent, la Commission disait s'opposer au remplacement à l'identique de ce bardage, c'est en raison de son caractère inapproprié à la qualité patrimoniale du bien. Le maintien de ce bardage n'est donc pas souhaitable et la Commission demande qu'une alternative adéquate soit dégagée avec la DMS pour un traitement adéquat de l'arrière de ce pignon.

6) Conclusion

En regard des importantes options de restauration qu'il reste à déterminer dans cette phase de travaux et de la complexité technique de certaines interventions, la Commission insiste pour que la DMS suive de très près ce chantier de restauration délicat et complexe, et assiste au plus près l'auteur de projet dans le choix de certaines options d'interventions encore non ou mal définies à ce jour. Elle demande que Monsieur André Loits, qui a confirmé en séance pouvoir assumer ce rôle d'accompagnement, soit intégré à la direction du chantier.

Enfin, outre le fait qu'elle souscrive pleinement au souhait de l'auteur de projet de convoquer une réunion entre les différentes parties concernées afin de préciser adéquatement les options de la 3^{ème} phase de travaux, la Commission signale qu'elle se met d'ores et déjà à la disposition de l'auteur de projet pour toute rencontre ou discussion éventuelle concernant les interventions de la seconde phase de travaux dont il est ici question ainsi que pour tout éclaircissement éventuel sur le présent courrier.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

Copie à : - A.A.T.L. - D.U. : S. Debruycker et Fr. Timmermans
- A.A.T.L. - D.M.S. : Ph. Piéreuse