

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

V/réf. : D.U. : 09/PFU/190909  
D.M.S. : GCR/2071-0117/02/2008  
N/réf. : AVL/CC/XL-2.161/s.444  
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : IXELLES. Rue de la Vallée, 40 (arch. E. Blérot). Restauration des façades, toiture et abords.  
**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**  
(Dossier traité par Françoise REMY à la D.U. / Guy CONDE REIS à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 9 octobre 2008 sous référence, reçue le 10 octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 29 octobre 2008, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne une maison de l'architecte Blérot datant de 1902 et classée pour totalité par arrêté du 10 octobre 2002. Il s'agit d'une maison que l'architecte construit pour son propre compte, non loin de sa maison personnelle qui était encore en chantier à l'angle de la rue Vilain XIII et de l'avenue de la Cascade. La maison a malheureusement subi plusieurs campagnes de travaux assez lourds qui l'ont altérée, notamment :

- la transformation du rez-de-chaussée (niveau de caves) pour l'aménagement d'un second garage et suppression d'une grande partie de la grille de clôture du jardin à rue ;
- un sablage trop agressif de la façade à rue en 1984 qui l'a endommagée (briques et pierres grenillées). Tous les joints ont été refaits au ciment gris ;
- la restauration des sgraffites en 1990-1991 où deux des trois panneaux ont été entièrement refaits sans pré-étude ni examen matériel.

Elle a également rencontré d'importants problèmes de stabilité qui ont occasionné des fissures et des désolidarisations de certains éléments entre eux (châssis désolidarisés du gros œuvre, notamment).

La demande actuelle porte sur la restauration des façades et toiture de l'immeuble ainsi que du jardinet et des grilles à rue. Outre les travaux d'entretien et de réparation, la restauration de la façade à rue inclut également la reconstitution, au rez-de-chaussée, de la façade telle qu'elle était avant la réalisation du second garage (début années 60) : restitution de l'entrée de service telle qu'à l'origine ainsi que de la portion de façade adjacente (suppression de la seconde porte, restitution d'une maçonnerie en pierre, etc.). Elle inclut également la restauration des 3 sgraffites.

Le dossier joint à la demande est très bien documenté et contient plusieurs études préalables, entre autres une étude historique, une étude stratigraphique, une pré-étude des sgraffites, une étude de stabilité, etc. Tous les éléments de la façade à rue ont, par ailleurs, été examinés à la nacelle.

La Commission, qui avait déjà été amenée à se prononcer dans un avis précédent sur la restitution du rez-de-chaussée de la façade et de la grille du jardinet (avis de principe du 22/12/2006), souscrit à la majeure partie des options de restauration proposées. Elle nuance toutefois son avis conforme favorable par les réserves suivantes.

### 1. Stabilité du bâtiment

Une visite du bâtiment a permis de constater une déformation importante des planchers intérieurs à l'intersection du mur de refend principal et des couloirs. De nombreuses fissures dans les maçonneries tant à l'intérieur qu'au niveau des façades sont également visibles.

Ces problèmes de stabilité sont dus au mauvais dimensionnement des poutrelles métalliques supportant les planchers et les cloisons des étages ainsi qu'à une grande disparité des charges en pied des murs des caves. Le pilastre situé perpendiculairement à la façade supporte une charge de 52 tonnes alors que certains des murs porteurs ne supportent que leur propre poids. La création de la seconde porte de garage au début des années 60 a accentué la concentration des charges sur ce pilastre central. La nature du sous-sol, composé de remblais sur 6 à 7 mètres à cet endroit, est aussi un des éléments responsables des problèmes de stabilité qui a contribué au tassement du bâtiment.

L'essentiel des désordres résultant de ces problèmes de stabilité ont vraisemblablement eu lieu au moment de la construction. Ils ont probablement trouvé leur équilibre depuis. **Des fissuromètres devraient toutefois être placés pour vérifier si le bâtiment est aujourd'hui stabilisé. La Commission insiste pour qu'ils le soient le plus rapidement possible, avant même la notification du permis.**

### 2. Restauration de la façade

La façade avant est constituée d'un rez-de-chaussée en pierre bleue surmonté, au niveau des étages, d'un parement en briques blanches, rehaussé d'éléments en pierre blanche et bleue.

**Un nettoyage des briques de silésie à l'aide d'un tensio-actif est prévu. La Commission ne s'y oppose par pour autant que l'avis favorable de l'IRPA soit confirmé sur ce point.**

Au niveau de la restauration proprement dite, c'est surtout la **pierre blanche d'Euville** qui présente des dégradations importantes dues à la pollution (pluies acides). Les pierres moulurées, dont celles de l'arête du pignon, sont principalement touchées. Les démontages et remontages passés (précédentes campagnes de travaux d'entretien) sont également responsables de l'endommagement de certaines pierres. Le projet prévoit la conservation des pierres et des réparations ponctuelles par greffe, mortier minéral ou brochage selon la nature et la gravité de la dégradation. Du silicate d'éthyle sera également appliqué sur la pierre pour la consolider.

Les éléments de **pierre bleue** sont en meilleur état que la pierre blanche mais certains d'entre eux présentent également des signes d'usure et des fissures ou éclats. Ils seront traités selon les mêmes techniques que les éléments en pierre blanche : greffe, mortier minéral ou brochage selon le cas.

**La Commission souscrit à ces options interventions.**

La façade arrière est en briques apparentes. Il s'agit en réalité d'un mur mitoyen percé de quelques baies dans les années 60. Les ragréages de maçonnerie sont peu esthétiques. Des fissures sont présentes à plusieurs endroits. Le projet prévoit de couturer les fissures à l'aide d'achelets en béton puis de procéder à l'enduisage de la façade pour des raisons esthétiques (enduit à la chaux et peinture minérale) pour unifier son aspect et garantir son étanchéité et d'appliquer ensuite une peinture de finition. La CRMS ne s'oppose pas aux travaux prévus. Toutefois, elle estime, à l'instar de la DMS, que cette façade arrière ne présente aucun intérêt. Etant donné qu'il s'agit d'un simple mur pignon sur lequel une nouvelle construction peut à tout moment être amenée à s'appuyer, elle suggère ne recourir qu'à un traitement de finition minimum permettant de garantir l'étanchéité de la façade et d'améliorer son esthétique (simple mise en peinture à l'aide d'une peinture minérale, par exemple).

La cheminée présente un état de conservation peu satisfaisant, notamment au niveau de ses éléments en pierre d'Euville. Son état nécessite qu'elle soit démontée et remontée avec un remplacement à l'identique des éléments en pierre d'Euville. **La Commission souscrit à cette option.**

### 3. Reconstitution de l'entrée de service

Une seconde porte de garage a été aménagée en 1962 à l'emplacement de l'entrée de service. La porte de cette entrée a été récupérée pour former le vantail gauche de la porte de garage. Le projet prévoit de restituer cette partie de la façade à rue dans son état d'origine : suppression de la porte de garage et restitution de l'entrée de service (avec récupération de la porte d'origine) et de la petite fenêtre latérale. **La Commission se félicite de cette restitution** qui rendra sa cohérence à la façade à rue et devrait contribuer à améliorer la répartition des charges qui sont actuellement supportées par le pilastre central – et donc améliorer la stabilité du bâtiment.

**Elle estime toutefois qu'il n'est pas opportun de recourir à des poutrelles en béton pour les linteaux des baies à restituer en raison des importants problèmes de stabilité qu'a déjà rencontrés le bâtiment mais qu'il serait plus prudent de recourir à un matériaux plus « inerte » qui aura un comportement plus stable dans la maçonnerie existante sans risquer d'occasionner de nouveaux mouvements dans la façade. Elle préconise, dans ce cadre, le recours à des poutrelles en terre cuite armée. Les poutres originelles étaient très probablement en acier mais dans le cas de la restitution d'une partie de la façade présentant des faiblesses, la solution des poutrelles en terre cuite lui semble plus pertinente car elle réduira les dilatations différentielles induites par les ponts thermiques.**

La Commission insiste, par ailleurs, pour les nouvelles pierres bleues utilisées pour la restitution de cette partie de façade soient taillées à la main.

#### 4. Châssis et menuiseries extérieures

La plupart des châssis à rue sont d'origine. Ils sont en bois de chêne peint. Deux des châssis du 2<sup>ème</sup> étage et ceux du pignon du 3<sup>ème</sup> étage ont été remplacés par des châssis modernes à double vitrage. Le projet prévoit de restaurer les châssis in situ et de les repeindre après décapage. Les châssis récents de la façade à rue seront remplacés à l'identique sous réserve d'acceptation du prix par le maître de l'ouvrage. **La Commission encourage toutefois vivement cette restitution compte tenu des autres efforts fournis pour restituer la zone de recul ainsi que le bas de la façade dans leur configuration d'origine.** Un nouveau châssis sera, dans ce cadre, confectionné pour la baie reconstruite à côté de la porte de service.

**La CRMS demande que les détails d'exécution des nouveaux châssis à réaliser à l'identique de ceux d'origine soient soumis préalablement à la DMS pour approbation.**

Pour ce qui concerne la restauration de châssis à l'aide de résine, la CRMS ne s'y oppose pas sur le principe. Cette technique a, en effet, déjà fait ses preuves dans des chantiers de restauration où le remplacement de parties de châssis à l'aide d'éléments en bois s'avérait impossible (cf. renforcement de poutres dans certains bâtiments classés). La CRMS demande donc de ne pas rejeter systématiquement cette technique d'intervention mais d'évaluer la pertinence de son application en fonction des cas de figure rencontrés.

Les châssis dans la façade arrière (façade pignon) sont tous relativement récents comme le percement des baies qu'ils ferment et ne présentent pas d'intérêt particulier. Ils seront simplement entretenus.

Pour ce qui concerne la remise en peinture des menuiseries de la façade à rue, des sondages ont été effectués qui montrent que, à l'exception des portes d'entrée et de garages, toutes les autres menuiseries étaient peintes : châssis et corniches en gris foncé (corniches dans une teinte légèrement plus foncée que les châssis), rappelant la pierre bleue. La présence d'un vernis semble ici exclue car la première couche appliquée sur le bois est une épaisse préparation blanche à l'huile et à aucun endroit la trace d'un vernis n'a été retrouvée. Au niveau de la porte d'entrée et des portes de garage, on ne retrouve, par contre, pas de peinture mais une mince couche de vernis foncé appliquée directement sur le bois (le vernis a probablement été teinté). Le projet prévoit de restituer ces finitions, telles qu'identifiées par les sondages stratigraphiques.

**La Commission approuve ces options de restauration. Elle demande que les portes soient vernies sur leurs deux faces.**

#### 5. Sgraffites

Un sgraffite est situé sous la corniche principale tandis que les deux autres, symétriques, se trouvent en allège des fenêtres du 2<sup>ème</sup> étage du pignon.

Les deux sgraffites du pignon ont été remplacés lors de leur restauration en 1989/90. Une couche de ciment gris a été appliquée sur l'intégralité de leur surface. Le ciment a été recouvert d'une couche d'accrochage de peinture blanche sur laquelle le motif polychrome d'origine a été reporté. Aucun dessin n'est gravé. Il ne s'agit donc plus, en l'état, d'un sgraffite mais d'une peinture murale. Le ciment présente de nombreuses fissures.

Le projet prévoit de dégager les enduits de ciment en tenant compte de la possibilité de retrouver les sgraffites d'origine en dessous. Si c'est le cas, alors, il est prévu de procéder à la restauration des sgraffites d'origine une fois dégagés. Sinon, il s'agira de les reconstituer.

Le projet prévoit toutefois leur reconstitution selon une technique qui n'est pas celle d'origine : les grandes quantités de charges colorantes étant souvent à l'origine des dégradations des sgraffites, l'auteur de projet renonce à appliquer une couche de base foncée teintée dans la masse comme c'est normalement le cas. Le sillon dessinant le contour des motifs serait peint dans la masse.

**La Commission ne souscrit pas à cette technique. Elle demande que les sgraffites soient restitués dans les règles de l'art et selon la technique traditionnelle : couche de base noire avec seconde couche blanche dans laquelle un sillon est creusé.**

Le sgraffite présent sous la corniche est toujours celui d'origine mais a été surpeint. Le surpeint a été partiellement dégagé, ce qui a permis de mettre en évidence les couleurs d'origine. Le sgraffite est en assez bon état de conservation. Il présente toutefois des fissures et des lacunes et il sonne creux par endroit. Le projet prévoit de le consolider et envisage, si c'est possible, de le restaurer par simples retouches locales. Si l'état de conservation de la peinture d'origine ne permet pas un traitement ponctuel, le sgraffite sera repeint dans sa totalité.

La question du type de peinture à utiliser n'est pas encore déterminée. Avant de se fixer sur cette question, il conviendrait d'identifier la surface à peindre : dans le cas où le sgraffite d'origine serait repeint totalement, il faudrait identifier le liant de la peinture d'origine car certaines peintures sont incompatibles entre elles. La DMS se propose donc d'assister l'auteur de projet dans le choix final du type de peinture, en cours de chantier en fonction de l'opération de restauration qui sera requise (restauration ou restitution) et des analyses de laboratoire qui seront effectuées.

La CRMS souscrit à cette proposition.

#### 6. Jardin et grilles de clôture

La façade à rue est précédée par deux voies de garage entrecoupées et encadrées par un jardin. La clôture du jardin en fer forgé sur éléments moulurés en pierre bleue a presque totalement disparu aujourd'hui. Afin de redonner toute son ampleur à la façade et renforcer son identité architecturale, le projet prévoit de reconstituer les grilles de clôture de la maison telles qu'à l'origine, sur base d'éléments encore existants, de plans et de photographies d'époque ainsi que le jardin qui précède la maison, ce qui sera rendu possible par la suppression du second accès carrossable.

A l'origine, la grille qui bordait le jardin était fixe sur toute sa longueur, excepté devant l'entrée du garage où une ouverture à deux battants était prévue pour l'accès carrossable. Le projet prévoit la reconstitution des grilles à l'identique de la composition d'origine **à l'exception de la portion de grille située dans l'axe de l'entrée : l'auteur de projet souhaite qu'elle soit exécutée en double ouvrant – tout en conservant l'aspect d'origine – pour permettre un accès piéton direct vers l'entrée. La Commission ne s'oppose pas à cette demande pour autant que la mise en œuvre de ces éléments soit correcte.** Elle demande que les plans d'exécution soient préalablement soumis à la DMS pour approbation.

Concernant **les éléments de grilles d'origine** encore en place, la CRMS demande, à l'instar de la DMS, que ceux-ci soient **restaurés in situ sans démontage** sauf si leur ancrage est fortement abîmé. **Les nouveaux scellements se feront toujours au plomb**, selon la technique traditionnelle.

Pour ce qui concerne la restauration de la zone de recul et du jardin, le projet prévoit l'aménagement de carreaux de type digue de mer sur l'accès carrossable et le maintien des dalles en pierre bleue existantes devant l'entrée. Une zone de terre arable sera restituée entre ces deux accès, encadrée par deux chemins en dolomie : l'un le long de la façade, l'autre longeant la grille.

La Commission s'interroge sur les sources historiques ou iconographiques qui ont permis d'aboutir à cette restitution. Elle est d'avis que si un chemin menait initialement du passage carrossable aux différentes entrées, celui-ci devait plutôt être aménagé le long de la façade mais pas le long de la grille ou un aménagement végétal était très probablement prévu. **Elle demande donc de renoncer à ce second chemin et d'envisager des plantations le long de la grille.**

**En tout état de cause, elle constate que le projet de réaménagement de la zone de recul n'est pas satisfaisant et mériterait d'être davantage développé, notamment au niveau du traitement végétal du terre-plein.** Si des traces historiques probantes ne sont pas retrouvées pour une restitution, la CRMS conseille à l'auteur de projet de s'inspirer d'autres réalisations de Blérot afin d'aboutir à une restitution plus adéquate de la zone de recul (cf. maisons de l'avenue Général de Gaulle notamment, pour le tracé et aussi pour les finitions : bordures en pierre bleue, etc.). Par ailleurs, bien que la pierre bleue soit un matériau noble, **la Commission suggère que des carreaux de type digue de mer soient, par souci de cohérence, également utilisés pour l'accès piéton vers l'entrée de la maison en remplacement des dalles de pierre bleue existantes (et qui ne sont pas d'origine : 1990).**

#### 7. Toiture

La toiture est couverte d'ardoises. Certaines zones ont déjà été remplacées. Certaines ardoises sont cassées et des zones sont désorganisées. Elles sont couvertes de mousses végétales.

Il est prévu de remplacer la couverture de toiture à l'aide d'ardoises naturelles similaires, avec tous les accessoires de rive. Les corniches seront réparées et consolidées. Les étanchéités bitumeuses des toitures plates seront renouvelées.

La CRMS souscrit aux interventions prévues. A l'instar de la DMS, **elle insiste pour que les nouvelles ardoises soient rigoureusement identiques en épaisseur et en dimensions aux existantes.** Il serait, par ailleurs, intéressant de vérifier s'il existe, sous les couches d'étanchéité bitumeuses des toitures plates, les traces éventuelles d'une ancienne verrière.

#### 8. Travaux intérieurs

Le demandeur souhaite rénover les peintures unies des plafonds du séjour et de la chambre du 1<sup>er</sup> étage. Ces plafonds étant fissurés, il propose, après réparation, d'entoiler le plafond à l'aide d'une natte de fibre de verre non tissée afin d'éviter la réapparition des fissures.

La CRMS déconseille cet entoilage de même que la mise en peinture du plafond du séjour. En effet, celui-ci est traversé par des moulures en bois qui ont peut-être été vernies par le passé. La Commission suggère donc que des recherches complémentaires sur le traitement d'origine de ce plafond soient effectuées et que les options de restauration ou de remise en peinture soient choisies en conséquence. Elle demande à la DMS d'assurer le suivi de cet aspect du projet.

Le projet prévoit également de détapisser les murs du séjour afin de réparer l'enduit et d'appliquer une peinture acrylique. La CRMS déconseille de procéder à ce détapisage sans qu'une étude des papiers peints anciens encore éventuellement existants ait été effectuée.

Veillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

G. VANDERHULST  
Président f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. G. Conde Reis - Mme Oda Goossens  
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise Remy  
- Concertation d'Ixelles