

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Patrick CRAHAY, Directeur
Direction des Monuments et des Sites –
A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2043-0640
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1631/s.487
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de l'Etuve, 65. Intervention de restauration et transformation au niveau des caves et des deux appartements du rez-de-chaussée.

Demande d'avis de principe

(gestionnaire du dossier : Madame Françoise Boelens)

En réponse à votre lettre du 6 octobre 2010 sous référence, reçue le 8 octobre, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis de principe émis par notre Assemblée, en sa séance du 20 octobre 2010 concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne un immeuble néoclassique du centre historique, classé partiellement comme ensemble avec les n°18-20 de la rue des Moineaux, par arrêté du 11/09/2003. Il s'agit d'un imposant immeuble d'angle comportant trois travées rue de l'Etuve et six travées rue des Moineaux. Ces maisons ont été classées en raison de leur caractère emblématique de la reconstruction consécutive au bombardement de 1695, à la fin du XVIIe – début du XVIIIe siècle. En outre, certaines structures anciennes pourraient avoir appartenu au couvent des Grands Carmes. Les parties classées de l'immeuble concerné par la demande sont les façades, la toiture, les caves et les structures portantes d'origine.

Des travaux ont été récemment exécutés en infraction dans l'immeuble, plus précisément dans l'appartement n°1 du rez-de-chaussée et en caves. Ils ont été sanctionnés par procès verbal de la DMS en date du 2 décembre 2009, dénonçant :

- la suppression des planchers des pièces avant et arrière et de leur structure,
- la démolition du plafond de la pièce arrière laissant apparaître la structure dégradée des gîtages et du plancher du 1^{er} étage,
- le placement provisoire d'étais au sous-sol.

La demande porte sur la réparation et la restauration des éléments qui ont fait l'objet des interventions en infraction mentionnées ci-dessus ainsi que sur des travaux de restauration et de transformation prévus dans les caves et dans les deux appartements du rez-de-chaussée. Pratiquement aucune précision n'est donnée quant à l'aménagement des étages, hormis la répartition des pièces composant les deux logements qui y sont prévus.

La Commission se prononce comme suit sur le projet.

REMARQUES GENERALES

La note de la DMS évoque le fait que la maison a été étudiée dans son ensemble : relevé complet de tous les étages, sondages structurels, inventaire descriptif et photographique des dégâts observés, inventaire de l'état sanitaire des châssis des façades à rue. Ces informations ne sont pas jointes à la présente demande. Elles seront vraisemblablement communiquées à la CRMS dans le dossier de demande de permis unique.

La Commission regrette toutefois le caractère laconique du dossier qui lui a été transmis pour avis de principe car ce manque d'information ne lui a pas permis de se prononcer en pleine connaissance de cause ni de manière circonstanciée sur le projet.

Une série d'interventions figurant sur les plans ne sont pas mentionnées dans la note descriptive du projet et aucune information n'est fournie à leur sujet. En outre, plusieurs options d'intervention prévues au rez-de-chaussée ne lui semblent pas acceptables.

La Commission n'a donc pas été en mesure d'approuver les principes du projet sur base du dossier communiqué et demande de compléter celui-ci en regard des remarques formulées ci-dessous. Il conviendra notamment de préciser, détailler et mieux argumenter les travaux projetés, de fournir une étude historique du bien ainsi que des plans de la situation d'origine. La Commission demande, par ailleurs, que des plans de situation existante clairement distincts des plans de situation projetée soient fournis et que ceux-ci soient à l'échelle 1/50 pour une lecture aisée.

REMARQUES PARTICULIERES

I. APPARTEMENT 1

1. Programme d'occupation du logement

La division de l'immeuble en 4 appartements, octroyée par permis d'urbanisme du 02/09/1983, est apparemment maintenue dans le présent projet. Il s'agirait d'aménager :

- deux logements au rez-de-chaussée : l'un dans la pièce à l'angle de la rue de l'Etuve et de la rue des Moineaux et la pièce suivante située dans l'enfilade ; l'autre formé par la dernière pièce de l'enfilade, éclairée par la rue des Moineaux et deux pièces situées dans la profondeur de l'immeuble, donnant sur la cour arrière.
- un troisième logement au 1^{er} étage et un quatrième dans les combles.

A l'examen des plans, la Commission constate toutefois que l'affectation du premier appartement du rez-de-chaussée est confuse et que son fonctionnement n'est pas compréhensible : la pièce de l'angle est occupée par une salle d'attente et un cabinet de profession libérale équipé d'une cuisine et d'une toilette tandis que la pièce arrière dénommée « pièce collective – espace familial » serait occupée par une sorte de salle à manger dotée d'un espace sanitaire. De plus, l'entité étant dépourvue de zone de couchage (et d'espace salon), il ne peut s'agir d'un logement comme annoncé. La Commission demande donc que des éclaircissements soient fournis sur l'affectation réelle et le mode de fonctionnement prévus pour ces deux pièces.

2. Réparation des interventions réalisées en infraction

- Restitution du plancher de la pièce avant

L'architecte a prévu de démolir la structure en béton existante qui n'est pas au bon niveau pour la remplacer par une poutre métallique, au bon niveau, sur laquelle viendrait reposer une nouvelle structure en bois faite à l'identique de celle démolie, identifiée sur base de témoins encore en place in situ. Un parquet à l'ancienne serait refait ainsi que la finition du plafond dans les caves (enduit sur lattis). Une isolation acoustique et thermique serait intégrée dans la structure du plancher reconstitué.

S'il est heureux de retrouver le niveau d'origine du plancher, la Commission ne comprend pas le recours à une structure métallique pour reconstituer le plancher. Elle préconise plutôt de revenir à une structure en bois traditionnelle à moins que le recours à un autre type de structure s'impose, ce qu'il faudrait, en l'occurrence, dûment argumenter et documenter.

Pour ce qui concerne l'intégration d'une isolation, cf. remarques ci-dessous relative aux doubles châssis.

- Restitution de la dalle de sol de la pièce arrière

A défaut d'avoir retrouvé les restes d'une structure en bois, l'architecte propose de mettre en œuvre une dalle de sol en béton dans la pièce. La Commission ne comprend pas ce parti et estime qu'il serait plus logique de placer dans cette pièce un plancher et un parquet similaires à ceux qu'il est prévu de rétablir dans la pièce avant.

- Restauration des plafonds démolis de la pièce arrière

Ces éléments ne sont pas classés. La Commission est bien sûr favorable au parti de les restaurer à l'identique.

Concernant le placement d'une isolation dans de plafond, cf. remarques ci-dessous relative aux doubles châssis (à moins qu'elle ne soit qu'acoustique).

- Consolidation de la poutre maîtresse de la pièce arrière

L'un des appuis de la poutre est fortement dégradé. A ce stade d'avancement du dossier, aucune étude de stabilité n'a cependant encore été effectuée et il n'est donc pas encore possible de trancher pour une quelconque option d'intervention. En tout état de cause et à l'instar de la DMS, la Commission ne peut encourager d'emblée le placement d'une colonne de soutènement en raison de l'encombrement spatial que ce parti engendrerait. Elle demande d'opter pour une solution la plus discrète possible (doublement de la poutre ?), une fois que les conclusions de l'étude de stabilité seront connues.

3. Autres interventions de restauration et transformation

- Placement de doubles châssis à double vitrage à l'intérieur de l'immeuble

Afin d'améliorer l'isolation acoustique et thermique de l'immeuble, il est prévu de doubler les châssis existants par des châssis intérieurs à double vitrage. Afin de ne pas entraver l'ouverture des châssis anciens extérieurs, les nouveaux châssis devraient être installés à distance suffisante de ceux-ci et donc en saillie du plan intérieur de la façade.

La Commission est sceptique envers cette option du projet qui risque de s'avérer encombrante spatialement et peu qualitative sur le plan esthétique. Elle ne pourra de toute façon se prononcer de manière définitive sur cette proposition que sur base de détails d'exécution précis, à grande échelle, lesquels sont malheureusement manquant dans la présente mouture du projet.

Quoi qu'il en soit et préalablement à toute intervention d'isolation – qu'il s'agisse des châssis ou des planchers/plafonds –, la Commission demande qu'une étude du comportement thermique global du bâtiment soit effectuée et que la performance thermique actuelle des différents éléments (parois et châssis) soit mesurée afin de déterminer s'il est opportun d'isoler l'immeuble et, en l'occurrence, la manière dont il convient d'intervenir. Il faudra, en effet, s'assurer que l'introduction de coupures thermiques à certains endroits n'engendre pas de problèmes au niveau des autres structures. Il conviendra, en outre, d'intervenir de manière homogène sur l'ensemble du bâtiment tant dans une logique de comportement global qu'esthétique.

Rien n'est dit, par ailleurs, sur le traitement des châssis anciens qui réclament probablement une restauration dans les règles de l'art. La Commission demande que le projet soit précisé sur ce point et qu'un bordereau soit élaboré qui précise les pathologies châssis par châssis ainsi que les interventions de restauration qui y sont prévues (il semblerait, selon le rapport de la DMS, que ce travail ait déjà été effectué par le demandeur).

- Agrandissement de la baie intérieure séparant la pièce avant de la pièce arrière

Selon la note descriptive, cette intervention est prévue afin d'améliorer la communication visuelle entre les deux pièces. Le demandeur propose comme alternative la création d'une seconde baie de dimensions réduites et d'expression contemporaine.

La Commission ne comprend pas l'utilité de l'intervention ni son bien-fondé et la déconseille. Sait-on comme se présentait l'ouverture d'origine ?

Elle demande, en tout état de cause, d'être éclairée sur le fonctionnement de l'« appartement 1 » (et, par conséquent, sur le rôle de cette baie).

II. **APPARTEMENT 2**

1. Interventions de restauration

- Gitage et parquet de la pièce à rue

Les sondages ont révélé une forte déclivité du parquet due à un tassement du mur porteur engendré par un problème d'humidité ascensionnelle. Le projet prévoit, après dépose du gîtage et du parquet, le cimentage du mur ou la désolidarisation des maçonneries et du gîtage par le placement de calles imputrescibles.

A l'instar de la DMS, la CRMS est a priori favorable à la deuxième proposition. Elle déconseille le cimentage du mur.

2. Transformation

- Façades sur cour

Dans la pièce donnant sur la cour, le projet prévoit de remplacer la porte, la fenêtre et le piédroit qui les sépare par une vaste porte-fenêtre double. Outre que cette intervention n'est pas représentée sur plan – ce qui ne permet pas à la CRMS de se prononcer à son propos –, la Commission demande que des informations complémentaires soient fournies sur ce mur : datation du mur actuel et aspect du mur à l'origine (cf. demande d'étude historique ci-dessus).

La Commission souhaiterait pouvoir rencontrer les demandeurs sur place afin de faire le point sur les options d'intervention et sur le travail de pré-étude déjà réalisé (qui n'a pas été communiqué dans le présent dossier) ainsi que pour pouvoir visiter le bien.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Françoise Boelens