

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. : 04/PFU/284543
D.M.S. : CB/2043-0709/02/2010-334PR
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1755/s.489
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue de Flandre, 98 / Impasse du Gril. Travaux de restauration des façades, toitures et intérieurs.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS

(Dossier traité par M. S. De Bruycker à la D.U. / Mme Ch. Brunko à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 10 novembre 2010 sous référence, reçue le 12 novembre, nous avons l'honneur de vous communiquer ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 17 novembre 2010, concernant l'objet susmentionné.

Le bien concerné par la demande est classé pour totalité par arrêté du 09/06/2005. Il se compose de trois corps de bâtiment traditionnels, initialement distincts, se succédant depuis la rue de Flandre le long de l'impasse du Gril. Ces trois bâtiments constituent un témoin de l'architecture des XVII^e et XVIII^e siècles. Ils ont été fusionnés au fil du temps et ont connu divers remaniements tant au niveau des intérieurs (circulations et accès, baies de communication notamment) qu'en façades (baies percées, bouchées ou remaniées, devanture commerciale récente inappropriée pour le bâtiment à rue, renouvellement des enduits et revêtements de façade). La perception de la typologie classique de la maison située à front de la rue de Flandre a été profondément altérée par ces modifications.

Outre diverses interventions d'entretien, la demande vise à remédier aux transformations les plus dérangeantes afin de rendre à ces trois corps de bâtiments une plus grande cohérence historique et architecturale.

La Commission a déjà été amenée à émettre un avis de principe sur un avant-projet en sa séance du 27/05/2009. Elle avait souscrit au principe de la quasi-totalité des interventions proposées – et qui se retrouvent dans la demande de permis définitive – en nuanciant sa position quant à la restitution de façade du rez-de-chaussée dans son état initial supposé.

Elle réitère son avis favorable sous certaines réserves qui sont précisées ci-dessous, tout en demandant des précisions sur certaines interventions, à soumettre à l'examen et à l'approbation préalables de la DMS.

1) Bâtiment A

Perpendiculaire à la rue de Flandre, ce bâtiment présente une façade caractéristique du dernier quart du XVIII^e siècle. La façade autrefois enduite à la chaux a été recouverte de briquettes dans les années 80. La façade donnant sur l'impasse du Gril est enduite au ciment.

Au rez-de-chaussée, deux larges vitrines ont été aménagées en 1949, de part et d'autre de l'angle. Deux baies de fenêtres donnant dans l'impasse ont été murées ainsi qu'une baie du 1^{er} étage.

Le projet prévoit principalement de :

- Supprimer les vitrines commerciales actuelles datant de 1949 et recréer les baies du rez-de-chaussée de la façade à rue suivant une composition classique supposée telle qu'à l'origine ou similaire.
- Recréer les baies de la façade latérale dans un état historique le plus proche possible de celui d'origine conformément aux plans de la situation existante joints au permis d'urbanisme délivré en 1949. Les châssis de ces baies s'inspireront de ceux d'origine qui ont été conservés aux étages.
- Placer des vitrages antieffraction aux fenêtres du rez-de-chaussée avec volets intérieurs pour les fenêtres à rue et grilles de protection extérieures pour la façade latérale.
- Supprimer les briquettes de la façade à rue datant des années 1980 et mettre en œuvre un enduit à la chaux pour revenir à une période de référence de la fin du XVIII^e siècle.
- Réparer l'enduit au ciment de la façade latérale avec un enduit bâtard.
- Appliquer une finition de peinture minérale + peinture à l'huile de lin sur les deux façades et appliquer un anti-graffiti au niveau du rez-de-chaussée.
- Remplacer de la corniche en PVC par une corniche en bois.
- Renouveler la couverture de toiture et placer une isolation.
- Rétablir les volumes d'origine en constituant des cloisons légères au 1^{er} étage de manière à rétablir deux pièces desservies par un couloir et en rétablissant des manteaux de cheminées disparus.

a. Enlèvement des briquettes

Le cahier spécial des charges ne donne aucune information sur l'enlèvement des briquettes de parement de la façade à rue et le décapage de l'enduit situé dessous.

Si elle est favorable à la restitution d'un enduit traditionnel sur la façade à rue, la Commission ne peut toutefois souscrire à l'enlèvement des briquettes de finition et de l'enduit sous-jacent qu'à la condition stricte que cette opération se révèle non destructrice pour la façade ancienne située dessous : une opération de dérochage peut, en effet, engendrer la destruction ou l'arrachage d'une partie de la brique ancienne et la rendre fragile et plus perméable à l'eau, risquant de compromettre par la suite la bonne conservation de la façade.

Afin de vérifier l'innocuité de l'intervention, ***des essais de dérochages devront absolument être réalisés au préalable, en présence de la DMS***, afin de vérifier si elle peut être mise en œuvre. ***C'est seulement avec l'accord de cette dernière que l'intervention pourra être effectuée ou qu'une alternative devra être dégagée si les essais ne sont pas concluants. Cette alternative devrait donc être prévue préalablement.***

b. Rétablissement de la façade dans une typologie fin XVIII^e siècle

La composition originelle de la façade du rez-de-chaussée n'est pas connue mais il s'avère que, sur base des connaissances plus générales que l'on a des maisons néoclassiques de cette époque, les scénarii de restitution sont relativement peu nombreux : les proportions des baies et la typologie des fenêtres peuvent, sur cette base, être restitués avec une quasi certitude dans leur état initial. L'emplacement initial de la porte d'entrée et la présence éventuelle de décors en façade ne peuvent toutefois être déterminés.

Bien que la Commission ne puisse dès lors pas considérer l'intervention proposée comme une restitution historique à proprement parler, elle y souscrit car la façade ainsi reconstruite constituera une très nette amélioration par rapport à la situation existante ainsi qu'une réelle remise en valeur du bien et permettra une lecture beaucoup plus correcte et harmonieuse de la façade.

La Commission constate toutefois que certains éléments ne sont pas suffisamment documentés/argumentés ou mériteraient d'être étudiés :

- le projet prévoit le placement de **nouveaux seuils en zinc** pour l'ensemble des baies de fenêtres du bâtiment A (façade à rue et latérale). Ce choix n'est à aucun moment motivé et semble contredire ce que l'on voit en façade des autres maisons néoclassiques similaires dont les photos sont fournies dans le dossier : celles-ci semblent pratiquement toutes présenter des seuils ou des bandeaux en pierre sous les fenêtres. La Commission demande, dès lors, de prévoir une mise en œuvre traditionnelle.
- **le retour du bandeau sur la façade de la rue du Gril** n'est pas représenté sur les plans. Il doit être étudié et dessiné.
- aucun autre élément en relief ne vient rythmer la façade. La Commission s'interroge sur **la présence éventuelle d'un bandeau séparant le rez-de-chaussée des étages**, comme cela se rencontrait généralement pour les façades néoclassiques. En effet, un tel élément permettrait de faciliter l'entretien du rez-de-chaussée plus exposé aux détériorations sans nuire à l'aspect global de la façade : possibilité d'appliquer un anti-graffiti ou de repeindre uniquement le rez-de-chaussée même si cela modifie un peu son aspect par rapport aux étages grâce à cette « rupture ».

c. Compatibilité des couches de finition

Le projet prévoit, pour la façade à rue enduite mais aussi pour les façades cimentées de l'impasse du grill, d'appliquer, comme finition, plusieurs couches de peinture minérale et pour terminer, une couche de peinture à l'huile. Un anti-graffiti est également prévu au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment A. La Commission demande à la DMS de vérifier **si ces différents matériaux sont compatibles entre eux et s'ils peuvent être superposés comme proposé.**

Concernant l'anti-graffiti, voir remarque formulée ci-dessus. Des essais devront, en tout état de cause, être effectués et soumis à l'approbation préalable de la DMS.

d. Volets

Bien que, dans son avis de principe, elle n'ait pas marqué de réticence sur les volets de sécurité intérieurs proposés au rez-de-chaussée de la façade à rue, **la Commission estime que le recours à des volets traditionnels extérieurs serait préférable à la proposition du demandeur. Il est d'ailleurs fort probable que le rez-de-chaussée en ait été équipé à l'origine. Elle demande donc que cette alternative soit examinée.**

2) Bâtiment B

Il prolonge le bâtiment A et est parallèle à l'impasse du Gril. Ce bâtiment est le mieux conservé des trois. La plus importante modification qu'il ait subie consiste sans doute dans son ancienne mise en communication avec le bâtiment A : déplacement dans l'impasse de l'accès aux étages du bâtiment à rue et modification de l'entrée. Sa façade a été enduite au ciment.

Le projet prévoit principalement de :

- Remplacer le châssis récent du rez-de-chaussée et ceux en PVC du 2^e étage et des combles par des châssis en bois.
- Remplacer les corniches débordantes recouvertes de PVC aménagées dans les années 80 par des corniches en bois traditionnelles.
- Remplacer la descente d'eaux pluviales en PVC par une descente en zinc et une souche en fonte.
- Renouveler la couverture de toiture et placer une isolation.
- Dégager tous les aménagements fixés aux murs (baignoire, douche, évier) et les remplacer par des éléments libres
- Renouveler la couverture de toiture et placer une isolation.

La Commission souscrit aux interventions proposées.

3) Bâtiment C

Il s'agissait probablement à l'origine d'un petit entrepôt qui a été réaménagé au XVIII^e siècle. Il est perpendiculaire à l'impasse et en retrait de celle-ci. La façade du rez-de-chaussée a été transformée à l'occasion de la couverture de la cour (années 1980). La toiture et les fenêtres de toiture ont également été profondément modifiées.

Malgré ces transformations, le caractère originel des lieux a été préservé. La façade est enduite au ciment. L'absence de documents d'époque ne permettant pas de rétablir le bâtiment dans un état historique de référence, les interventions prévues se limitent globalement à :

- Obturer les deux baies ouvertes dans le mur mitoyen.
- Supprimer la salle de bains sur la mezzanine afin de rétablir une cohérence spatiale.
- Ajouter un velux et remplacer les châssis existants au premier étage par de nouveaux châssis présentant des divisions plus cohérentes par rapport aux autres châssis.
- Renouveler la couverture de toiture et placer une isolation

La Commission souscrit aux interventions proposées.

4) Remarques sur le cahier des charges

- L'étude stratigraphique et l'analyse de composition de l'enduit à la chaux seront réalisées en début de chantier afin d'affiner les choix retenus dans la demande de permis unique à savoir une peinture de teinte blanc cassé et des soubassements gris anthracite. La DMS devra donc être étroitement associée à cette phase préliminaire du chantier.
- Les essais de nettoyage et décapage des peintures sont soumis à essais préalables. Ceux-ci seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.
- Les briques neuves utilisées pour les réparations et les nouvelles maçonneries seront identiques à la brique existante d'origine. La fiche technique de ces briques ou un échantillon devra être soumis préalablement à la DMS pour approbation.

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. : Mme Ch. Brunko
- A.A.T.L. – D.U. : M. S. De Bruycker
- Concertation de la Ville de Bruxelles