

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/284134  
D.M.S. : /  
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1575/s.494  
Annexes : 1 dossier + copie de l'avis conforme du 22/08/2007

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue de la Violette, 38. Restauration des façades, travaux de stabilité, restitution des planchers et des châssis.

**Nouvelle demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**

*(Dossier traité par S. De Bruycker à la D.U. / P. Piereuse à la D.M.S.)*

En réponse à votre lettre du 27 janvier 2011 sous référence, reçue le 28 janvier, nous avons l'honneur de vous communiquer **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par notre Assemblée, en sa séance du 2 février 2011, **sur les travaux de la phase 2**.

La demande concerne une maison appartenant au cœur historique de la ville et située dans la zone tampon Unesco de la Grand-Place, inscrite sur la liste du Patrimoine Mondial. Datant de la reconstruction de la ville au lendemain du bombardement de 1695 et particulièrement typique du vieux Bruxelles, la maison fut classée pour totalité, par A.G. du 04/10/2003. Elle a été « vandalisée » par son propriétaire 3 mois après son classement (évidement total du bâtiment à rue, notamment).

La Commission est depuis plusieurs années (1<sup>ère</sup> demande en 2004) interrogée sur la restauration de cette maison. Afin de permettre de réaliser les interventions les plus urgentes dans les meilleurs délais, étant donné l'état préoccupant de la maison, et de laisser plus de temps à l'architecte de pousser plus loin l'étude concernant plusieurs options non abouties du projet, un phasage des travaux a été proposé comme suit en 2004 :

- Phase 1 : Stabilisation du pignon de la façade avant par la pose d'un échafaudage et réalisation de divers tests de restauration des maçonneries (ces travaux ont été effectués en 2006),

- Phase 2 : Travaux d'urgence et de remise en état générale du bâtiment (en raison notamment de problèmes de stabilité à la façade avant) : stabilisation et restauration des façades, stabilisation et restauration des maçonneries intérieures, restitution des planchers, restitution et restauration des châssis, restauration de l'escalier, restauration des toitures, fermeture de l'escalier et couverture de la cour.

- Phase 3 : travaux de finitions comprenant la restitution de la devanture commerciale.

La Commission a émis, en séance du 22 août 2007, un avis conforme favorable sous réserve sur une partie des travaux correspondant à la phase 2, tout en demandant un suivi étroit de la DMS en raison du caractère parfois non abouti et de la complexité technique de certaines options d'intervention (phasage des travaux pour le remplacement des linteaux en bois des baies de la façade à rue notamment).

En plus de l'installation de la couverture vitrée au-dessus de la cour et de la restitution de la vitrine du rez-de-chaussée, elle avait demandé de laisser dans la 3<sup>ème</sup> phase de travaux les interventions suivantes (initialement prévues dans la phase 2) :

- . la reconstruction d'une cage d'escalier dans la cour et le remontage dans celle-ci de l'escalier ancien,
- . la restitution des châssis du 1<sup>er</sup> étage de la façade avant et le renouvellement des châssis manquants en façades arrière.

Le permis unique octroyé le 04/12/2007 par la Direction de l'Urbanisme à l'issue de cette première procédure portait donc sur les travaux 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 (consolidation au lait de chaux des maçonneries à l'intérieur et restauration des enduits);
- 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.

***A l'examen du présent dossier de permis unique, la Commission comprend que le permis octroyé n'a pas été mis en œuvre puisque l'intitulé de la demande actuelle est strictement identique à celui de la demande introduite en 2007. L'état du bien s'est, par contre, davantage dégradé.***

Un récapitulatif des événements récents, intégré dans le dossier, résume l'évolution de la situation depuis 2007 :

- Suite à l'octroi du permis, l'entreprise Colen a remis offre pour effectuer les travaux de la phase 2, soit les travaux d'urgence.
- Le maître de l'ouvrage a reçu un accord du Gouvernement bruxellois pour l'obtention des subsides et une avance de 50% du montant total lui a été versée courant 2009. Les travaux auraient dû commencer fin 2009 mais pour des raisons privées concernant le maître de l'ouvrage, ils n'ont pas été entamés.
- Une demande de prorogation de permis a été introduite mais trop tardivement et celle-ci a été refusée.
- Le 5 mai 2010, des pierres de la façade étant tombées sur le trottoir et d'autres menaçant de le faire, des mesures d'urgence et de sécurisation ont dû être prises pour stabiliser le bien dont la pose d'un échafaudage avec filet de protection.
- Une visite des lieux a ensuite été effectuée par l'architecte, l'entrepreneur chargé des travaux (Colen) et le bureau d'expertise Pirnay le 12 mai 2010 pour évaluer la situation. De nouvelles dégradations ont été constatées dont des infiltrations importantes dans le bâtiment arrière. Une série de mesures d'urgence ont été décidées.
- La récente visite des lieux effectuée le 15 février 2011 par la DMS, la CRMS et la Ville de Bruxelles a permis de constater que des interventions d'urgence avaient été réalisées et que le bien était actuellement sécurisé mais que le bâtiment arrière était toujours fragilisé par des passages d'eau hors réseaux de reprises (chéneau et DEP).
- L'examen du dossier montre quant à lui que les options d'intervention sont restées presque inchangées par rapport à celles proposées en 2007. Le cahier des charges est également pratiquement identique à celui joint à la précédente demande de permis unique hormis quelques petites précisions :
  - . La cage d'escalier à reconstruire dans la cour est inchangée par rapport à la mouture précédente du projet (même nombre de fenêtres, maçonnerie en briques snelbouw).
  - . Un descriptif des pathologies dont souffrent les châssis des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages de la façade avant est toujours manquant et les interventions de restauration qui doivent y être effectuées pour y remédier ne sont toujours pas décrites dans le dossier. Un bordereau doit être dressé avec photos précises des châssis à restaurer. Les détails des châssis à réaliser (1<sup>er</sup> étage de la façade avant) continuent de poser problème : l'épaisseur des vitrages est trop importante par rapport à celle du bois du châssis et il ne reste donc plus de place suffisante pour réaliser le joint ; la nature des traverses (petits fers) n'est toujours pas précisée sur les plans ni dans le cahier des charges.

- On constate toutefois certaines améliorations dans le dossier :

. Un nouveau type de couverture est proposé pour la cour qui semble plus adéquat (la verrière ne dépasse plus dans le plan de la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage du bâtiment avant) mais les détails d'exécution manquent toujours.

. Sur le plan PU.01., on constate qu'un bardage en ardoises est prévu à l'arrière du pignon. La Commission avait demandé que le bardage Eternit existant soit enlevé. Il convient donc de préciser qu'il s'agit bien d'ardoises naturelles et non artificielles et de prévoir ce poste dans le cahier des charges.

***Cependant, étant donné que le dossier est pratiquement identique au précédent, la Commission a, par conséquent, estimé qu'il convenait de réitérer tel quel son avis émis en 2007 (cf. annexe). Elle souhaite toutefois y ajouter une recommandation complémentaire concernant la mise hors eau du bâtiment arrière à laquelle il convient de procéder au plus vite en dégagant les chéneaux et descentes d'eau pluviales qui sont actuellement totalement bouchées et qui débordent systématiquement.***

***Un permis portant sur les mêmes interventions que celles autorisées par le permis du 04/12/2007 devrait dès lors pouvoir être délivré très rapidement par la Direction de l'Urbanisme, conditionné par cette recommandation pour la mise hors eau du bâtiment arrière,*** afin que la partie des subsides qui a déjà été libérée pour cette phase de travaux puisse être utilisée à bonne fin et les travaux de la phase 2 puissent être mis en œuvre le plus rapidement possible.

***La Commission demande également qu'une esquisse d'intention d'occupation des lieux soit réalisée et soumise à l'approbation de la DMS afin de prévoir dès cette phase de chantier les passages des gaines techniques*** (et éviter ainsi le percement ultérieurement des planchers et autres aménagements qui auront fait l'objet de restaurations pendant la phase 2).

*Un suivi très étroit de cette phase 2 du chantier devra être impérativement assuré par la DMS, notamment pour ce qui concerne le remplacement des linteaux des baies.* Le cahier des charges prévoit que le phasage de cette intervention soit effectué par l'entrepreneur. Malgré l'expérience et le savoir-faire de l'entreprise Colen en matière de restauration de bâtiments anciens, la Commission estime que ***ce phasage devrait être du ressort de l'architecte restaurateur et du bureau de stabilité qui doivent prendre leurs responsabilités pour ce type d'intervention*** (cette responsabilité ne pouvant être reportée systématiquement sur l'entrepreneur comme c'est le cas pour certaines interventions délicates du projet).

***La Commission demande également qu'un dossier de confortations exécutées et venir (bâtiment arrière) lui soit soumis comprenant :***

- une description générale des techniques mises en œuvre,
- une note de calculs du bureau d'études
- des documents graphiques (plans/coupes/détails) et photographiques

La Commission signale enfin qu'aucun métré n'a été joint à la présente demande. Ce document sera communiqué à la DMS.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

A. de SAN  
Présidente f. f.

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : P. Piereuse  
- A.A.T.L. – D.U. : S. De Bruycker  
- Concertation de la Ville de Bruxelles