

Monsieur M. Azzouzi
Architecte
Rue de la Ferme, 84
1210 SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

N/réf. : AVL/CC/SBK-2.149/s.497
Annexes : /

Bruxelles, le

ENVOI RECOMMANDÉ

Monsieur,

Objet : SCHAERBEEK. Avenue Louis Bertrand, 43 – Ancienne maison Verhaege (arch. G. Strauven).
Régularisation de travaux réalisés sans autorisation.

Demande de complément d'information de la CRMS dans le cadre d'une demande de permis unique

(Dossier traité par Odile Maroutaëff à la D.U. / Guy Conde Reis à la D.M.S.)

En son courrier du 28 février 2011, réceptionné le 2 mars, la Direction de l'Urbanisme a, dans le cadre de votre demande de permis unique, adressé à la Commission royale des Monuments et des Sites une demande d'avis conforme sur le dossier relatif à l'objet susmentionné.

La demande concerne une maison Art nouveau de 1906-7 due à Gustave Strauven et classée pour ses façades, toiture, hall d'entrée, cage d'escalier et rez-de-chaussée par arrêté du 13/07/2006. Il s'agissait à l'origine d'une maison unifamiliale qui a été transformée en 3 puis en 4 logements distincts à une époque non précisée par le dossier. Le bien a, dans ce cadre, subi un certain nombre de transformations.

I. CONTEXTE

En outre, après classement, des travaux ont été réalisés en infraction dans le bien et ont été sanctionnés par un procès-verbal de la DMS le 9 juillet 2008. Les interventions illicites constatées sont les suivantes :

- pose d'un enduit sur l'ensemble de la façade arrière,
- mise en peinture de l'ensemble de la cage d'escalier modifiant son aspect,
- ouverture d'une baie dans la cage d'escalier à hauteur du 2^e étage et suppression des cloisons au 3^e étage (combles),
- enlèvement d'une cloison et des lambris au rez-de-chaussée arrière et pose de nouvelles menuiseries en vue de l'installation d'une nouvelle cuisine,
- modification de l'accès à la salle d'eau du rez-de-chaussée : fermeture par des panneaux de la porte au niveau du palier dans la cage d'escalier et création d'une nouvelle baie (exécutée en Ytong et Gyproc), accessible par un nouvel escalier à partir de la pièce avant du rez-de-chaussée.

La présente demande de permis unique, consécutive au procès-verbal de la DMS, porte sur le maintien de l'occupation du bien en 4 logements, la régularisation de certaines interventions réalisées en infraction en 2008 et la réalisation de travaux visant à améliorer/modifier la situation de fait dans la cage d'escalier et le rez-de-chaussée classés. Quelques transformations supplémentaires dans les parties non classées sont également prévues.

L'ensemble des interventions qui font l'objet de la présente demande sont détaillées comme suit :

Façade arrière (classée) :

- remise en peinture de la partie supérieure de la façade, restauration des châssis en bois et amélioration de leur étanchéité, remise en peinture des ferronneries

Logement du sous-sol :

- placement d'une cloison séparative entre l'entrée du logement et la cage d'escalier commune

Logement du bel étage (classé) :

- régularisation de l'escalier donnant accès à la salle de bains de l'entresol
- régularisation de la réouverture des arcades séparant les deux pièces du fond
- aménagement d'un local WC séparé

Logement du 1^{er} étage :

- installation d'une cuisine ouverte en lieu et place d'une fermée
- aménagement d'un local WC séparé

Logement duplex des 2^e et 3^e étages :

- installation d'une cuisine ouverte en lieu et place d'une fermée
- aménagement de la salle de bains avec WC intégré
- aménagement de deux chambres, d'un coin bureau et d'une salle de bains
- placement de 3 velux dans le versant arrière de la toiture en remplacement des deux petites fenêtres de toiture actuelles

Cage d'escalier (classée):

- remise en peinture de la cage d'escalier et remise en place de portes d'origine

Façade avant et toiture (classées):

- le dossier précise que la restauration de la façade avant et de la toiture feront l'objet d'une demande de permis unique ultérieure.

Après visite des lieux du 23 mars 2011 et examen du dossier en sa séance plénière du même jour, la Commission n'a pu se prononcer définitivement dans l'état actuel du dossier. Les interventions projetées sont, en effet, insuffisamment documentées pour lui permettre d'émettre un avis en pleine connaissance de cause. En vertu des dispositions de l'article 177, § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (Cobat) et afin de lui permettre d'émettre son avis conforme en pleine connaissance de cause, la Commission vous adresse donc, par la présente lettre recommandée, une **demande de complément d'information** portant sur les points précisés ci-dessous.

Afin de permettre à la Commission d'émettre son avis endéans les délais légaux qui lui sont impartis, **ces compléments d'information devront être examinés par elle au plus tard en sa séance du 25 mai 2011**. Dans ce cadre et afin de pouvoir procéder à l'étude préalable de ces nouveaux éléments du dossier, la Commission demande qu'ils lui soient communiqués en 5 exemplaires, au plus tard le 16 mai 2011 et qu'1 exemplaire soit envoyé dans le même temps à la DMS (A.A.T.L. – D.M.S., Monsieur Guy Conde Reis, rue du Progrès, 80, boîte 1, 1035, Bruxelles). Elle souligne qu'en l'absence des compléments d'information demandés dans les délais précisés, elle se verra dans l'impossibilité d'autoriser la demande.

II. DEMANDE DE COMPLEMENT D'INFORMATION

1. Les plans

La Commission souhaite que lui soient communiqués les plans d'origine de G. Strauven dont il est fait mention dans l'étude « archéologique » du bâtiment et qui n'ont pas été joints à la présente demande afin de mieux comprendre l'étude en question.

Les plans comprennent quelques erreurs ou lacunes. Ils devraient être vérifiés et corrigés. Dans ce cadre, la question de la présence de cheminées du bel étage est notamment difficile à éclaircir : elles figurent sur le plan de reconstitution de la situation d'origine (alors que l'étude archéologique du bâti mentionne, pour les plans d'origine : « pas de cheminée ») mais elles ne figurent pas sur les plans de situation existante (ancien propriétaire) ni sur les plans de situation actuelle (nouveau propriétaire) mais bien sur les plans de situation projetée alors que le projet ne les mentionne pas dans les interventions à réaliser.

La Commission demande que les plans de situation existante (ancien et nouveau propriétaire) et de situation projetée soient adéquatement corrigés.

2. Les transformations autorisées

La Commission a du mal à faire clairement la distinction entre les interventions effectuées par le passé qui ont été autorisées et celles qui restent à régulariser ou à « réparer » (autres que celles qui ont fait l'objet du procès verbal de 2008). Il n'est pas clair de comprendre, par exemple, si les terrasses couvertes et auvent arrière qui sont préjudiciables à la cohérence de la façade arrière, ont déjà fait l'objet d'une régularisation antérieure. Idem pour la terrasse du rez-de-chaussée qui pose des problèmes de vues vers les voisins. **La Commission demande que le dossier soit éclairci sur ce point.**

3. Le cahier des charges

Il s'agit d'un cahier des charges « type » peu précis et inadapté à un bien classé.

Les matériaux cités pour une série d'interventions ne peuvent être envisagés pour des éléments légalement protégés (enduits faits de mélanges prêts à l'emploi dont la composition n'est pas précisée, descentes d'eau pluviales en PVC).

Différents postes présents dans le cahier des charges ne semblent pas d'application ou ne sont pas identifiables. Par exemple, un poste est prévu pour la pose d'un enduit de ciment à base de résine synthétique sur la façade arrière. Or, la façade a déjà fait l'objet d'un cimentage/enduit (?) en 2008 et le projet ne prévoit, normalement, qu'une remise en peinture. Pour les plinthes, le CdC mentionne des plinthes en mérianti, en bois, en chêne, etc. sans que l'on sache quel bois est, in fine, choisi ni à quelles pièces ces postes se rapportent. Etc.

Pratiquement aucun poste du CdC n'est localisé ni quantifié et aucun métré n'est joint si bien que l'on ne comprend pas à quoi ils correspondent. En outre, les interventions de restauration ne sont pas précisément décrites et on ignore la manière dont il est prévu de les mettre en œuvre.

La Commission demande que le cahier des charges soit adéquatement corrigé et complété de manière à correspondre aux exigences d'un bien classé et à ne contenir exclusivement que les interventions réellement prévues par la présente demande. Les clauses superflues devront être enlevées. (Celles se rapportant à la restauration de la façade avant et de la toiture classées qui doivent faire l'objet d'une demande ultérieure devront également être enlevées). La Commission insiste pour que toutes les interventions soient précisément localisées sur plan, adéquatement décrites et quantifiées. Elle rappelle que les parties classées doivent être restaurées dans les règles de l'art, à l'identique de la situation d'origine (ou de l'époque prise comme référence) tant au niveau des matériaux que de la mise en œuvre traditionnelle.

La Commission invite le demandeur à s'adresser au gestionnaire du dossier à la DMS, Monsieur Guy Conde Reis, pour être conseillé, si nécessaire, dans l'élaboration de ce cahier des charges.

4. Façade arrière

La Commission demande que soit précisée la nature de l'enduit qui a été placé en 2008 (cimentage ou enduit traditionnel) **et de préciser également la nature de l'enduit qui a été placé à l'origine** (l'étude archéologique parle de « cimentage » ?). Par ailleurs, le cahier des charges fait mention d'un (nouvel ?) enduisage de la façade alors que celle-ci a été enduite en 2008 (cf. point 3 ci-dessus). Qu'en est-il ?

Pour ce qui concerne les châssis, ceux en aluminium présents au sous-sol et ceux en PVC au bel étage sont l'œuvre du propriétaire précédent. Selon l'étude « archéologique », ils auraient été installés il y a une vingtaine d'années. Le projet ne parle pas de les remplacer et la Commission regrette que la présente campagne de travaux ne soit pas utilisée par le demandeur pour améliorer la situation de fait de cette façade classée.

Le projet prévoit simplement de restaurer et de repeindre les menuiseries en bois présentes aux étages supérieurs non classés sans que celles-ci soient décrites et sans que les pathologies dont elles souffrent soient diagnostiquées. Présentent-elles des problèmes ou bien peut-on se contenter de les repeindre simplement ?

La Commission demande d'être pleinement renseignée sur cet aspect ainsi que sur l'ancienneté et l'intérêt éventuel de ces menuiseries qui devraient être documentées.

5. Cage d'escalier

Il est question de vitrifier les marches, plinthes et garde-corps de l'escalier. La Commission est défavorable à cette intervention qui est inadaptée au caractère classé de cet élément.

Pour le reste, le libellé des interventions est confus et ne permet pas de comprendre les intentions de l'auteur de projet. Il est notamment mentionné que :

- « les portes donnant accès aux pièces seront maintenues ou feront l'objet d'un remplacement à l'identique, exception faite de la suppression des portes »
- « les plafonds décorés seront maintenus dans leur esthétique précédente. »
- « les murs sont maintenus dans leur état précédent... »

La CRMS ne comprend pas ces libellés et demande des éclaircissements à leur propos.

Les options de remise en peinture prévues doivent également être clarifiées.

Il est notamment prévu de repeindre les moulures divisant horizontalement les murs de la cage d'escalier en blanc sans que le choix de cette teinte ne soit étayé.

La Commission demande qu'une étude stratigraphique soit effectuée afin de déterminer les teintes d'origine des différentes parties de la cage d'escalier (y-compris des portes qui y débouchent) ainsi que la nature des peintures utilisées.

6. Réunion

Si le demandeur le souhaite, la Commission se tient à sa disposition pour le rencontrer dans les meilleurs délais afin de faire le point sur la présente demande de complément d'information et l'aider à répondre aux questions soulevées par la celle-ci.

Veuillez agréer, Monsieur, 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. : M. Guy Conde Reis, Mme M. Kreutz
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Odile Maroutaëff
- Concertation de la Commune de Schaerbeek