

M. Ph. PIEREUSE
Directeur de la Direction des
Monuments et des Sites -AATL
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 Bruxelles

V/Réf. : JFL/2043-0026/02/2011-297PR
N/Réf. : GM/BXL2.714/s.510
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Œillets, 3. Démolition et reconstruction de l'immeuble avec maintien de la façade avant. Avis de principe de la CRMS.
Dossier traité par M. Jean-François Loxhay.

En réponse à votre lettre du 21 octobre 2011, reçue le 28 octobre, et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 5 novembre 2011, notre Assemblée a émis l'avis de principe suivant.

La CRMS ne souscrit pas à l'avant-projet en raison du manque de connaissance et de compréhension des désordres que présente la maison. Elle demande de procéder à une étude approfondie de stabilité afin de mieux comprendre l'ampleur et l'origine de ces désordres. Le projet devrait être revu en fonction des résultats de cette étude tout en privilégiant la conservation des éléments structurels existants et en utilisant des techniques compatibles avec le bâti ancien.

La demande porte sur un avant-projet de reconstruction de la maison située rue des Œillets, 3, hormis la façade avant et la toiture qui seraient conservées et restaurées moyennant d'interventions lourdes. Elle a été précédée d'une visite sur place, le 26/10/2011, en présence des délégués de la DMS et de la CRMS ainsi que des auteurs de projet.

Le dossier introduit comprend les informations suivantes :

- une note explicative du projet ;
- une note d'ingénieur en stabilité ;
- un reportage photo (3 feuilles) ;
- un relevé des la situation existante (5 feuilles)
- les plans et coupe de la situation projetée ;
- une image 3D, vue de l'arrière.

L'immeuble est le dernier de la rue des Œillets à n'avoir pas connu de restauration. Il est actuellement dans un état de décrépitude préoccupant, ce qui a poussé la Ville de Bruxelles à

intenter une action en cessation, laquelle est tenue en suspens par le calendrier d'intervention imposé par la Région à la propriétaire.

L'immeuble a été habité jusqu'il y a deux ans. Parmi les principaux désordres constatés sur place, on note l'état « lépreux » de la façade avant, une inclinaison importante vers l'arrière des sols du rez-de-chaussée (non perceptible au plafond de la cave), des hors-plomb importants des façades avant et arrière, des fissures structurelles intérieures, principalement à l'angle avant gauche, avec retour prononcé vers la façade avant.

Partant du constat de l'ingénieur en stabilité selon lequel seule la façade à rue et la toiture pourraient être conservées, le demandeur propose la reconstruction de l'immeuble (démolition de la façade arrière, de la cage d'escalier, des planchers et des murs intérieurs). La partie arrière de la parcelle serait construite sur deux tiers de la largeur, comme c'est le cas également des parcelles voisines.

La maison reconstruite comprendrait un commerce au rez-de-chaussée (ou des locaux pour profession libérale) et trois logements spacieux aux étages (un par niveau).

La façade avant serait stabilisée par gunitage et la charpente existante reprise sur une nouvelle structure.

Si la CRMS souscrit au programme proposé, ***elle ne peut accepter, dans l'état actuel du dossier, la démolition/reconstruction complète de l'immeuble, mis à part la façade avant.*** Elle constate, en effet, que cette proposition ne se fonde pas sur un diagnostic précis des désordres présents et de leur origine. Ceux-ci semblent, en grande partie, la conséquence des travaux lourds qui ont été réalisés dans les immeubles voisins (rabattements, nouvelles fondations, voiles de béton en mitoyen, etc.). Il en résulte, entre autre, que le parement extérieur de la façade du n°3 n'est plus correctement liaisonné latéralement. Par ailleurs, il est probable qu'une série de fissures et de dégradations s'explique par des tassements et mouvements qui sont intervenus peu après la construction et inhérents au vieillissement « normal » du bâtiment. ***La Commission demande, dès lors, de procéder à une étude de stabilité approfondie de l'état du bâtiment et des causes de dégradation.*** A cette fin, des sondages doivent être effectués pour documenter, d'une part, le système structurel du bâtiment (sens de portée des planchers, dessin exact de la ferme de toiture, ...) et, d'autre part, pour mieux comprendre l'ampleur de ses désordres. Dans ce cadre, il apparaît adéquat, dans une première phase, de procéder à un décapage complet des enduits intérieurs (qui sont « morts »), ce qui permettra d'évaluer plus en détail les désordres réels et l'état des éléments porteur.

Le projet devra être revu en fonction des résultats de cette étude et de ces sondages et tout en conservant, dans la mesure du possible, les éléments de la structure d'origine (murs intérieurs, planchers, corps de cheminées) ainsi que la cage d'escalier et l'escalier d'origine. La Commission plaide donc pour une opération de rénovation plus douce, tout en renforçant ou, si nécessaire, en remplaçant les éléments qui posent problème en suivant la logique de construction traditionnelle (en évitant, par exemple, l'introduction des dalles en béton).

Outre cette remarque de fond, la CRMS formule les réserves suivantes sur le projet :

- Le traitement de la façade arrière n'est pas acceptable. Si la reconstruction de la façade s'imposait (ce qui devrait être dûment motivé), la CRMS plaide pour un plus grand respect de la typologie existante ainsi que pour une meilleure mise en valeur de l'espace de la cour.
- La restauration de la façade et des menuiseries extérieures doit être détaillée. Le doublage de la façade avant par gunitage ne peut être accepté, cette intervention étant préjudiciable à sa conservation en raison de l'imperméabilité à la vapeur d'eau du béton, du poids mort ajouté et l'inadéquation à des maçonneries par endroits extrêmement fissurées.
- La forme des lucarnes de la toiture avant ne peut être modifiée. Ces éléments seront au maximum conservés et restaurés.
- En ce qui concerne le maintien de la ferme de toiture (endommagée par un incendie et partiellement reconstruite), ce point doit être reconsidéré en fonction de l'analyse structurelle et de stabilité demandée ci-dessus.
- L'ajout d'une mezzanine dans les combles serait peut adéquat puisqu'elle limiterait la hauteur sous plafond du logement et nécessiterait l'installation d'un escalier dans une des chambres.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente