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/408427
D.M.S. : IS/2043-0143/01/2012-534PR
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.188/s.523
Annexes : /

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue Philippe Le Bon, 70 (arch. V. TAELEMANS). Restauration des façades et remplacement des vitrages.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par Françoise Remy à la D.U. / Isabelle Segura à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 11 juillet 2012 sous référence, reçue le 12 juillet, nous vous communiquons l'avis conforme défavorable émis par notre Assemblée, en séance du 18 juillet 2012, concernant le projet.

Cet avis est motivé par le fait que :

- ***le bien n'est pas suffisamment documenté :*** *le dossier ne comporte pas d'étude historique et ne donne pas d'information sur les sgraffites d'origine qui constituaient pourtant un élément important des façades classées ; le comportement thermique du bâtiment ne semble pas avoir été étudié alors que l'on prévoit le placement de vitrages performants ; la nature des pierres des façades à rue n'est pas précisée bien que l'on prévoit leur nettoyage ; une étude stratigraphique manque qui pourrait donner des précisions sur certaines finitions.*
- ***certaines interventions proposées ne sont pas appropriées :*** *le placement d'un double vitrage trop épais dans les châssis d'origine, la dépose des vitrages colorés d'origine, la remise en peinture des châssis alors qu'ils semblent avoir été initialement vernis ;*
- ***certaines interventions ne sont pas motivées et ne semblent pas indiquées:*** *le nettoyage des façades à rue et la pose d'un hydrofuge ;*
- ***certaines options d'intervention sont manquantes ou ne sont pas assez précises :*** *aucune proposition d'intervention sur les sgraffites n'est formulée : ont-ils disparu ou sont-ils dissimulés sous un enduit ? Quel traitement de restauration pourrait être, en l'occurrence, envisagé ? Le traitement des petits bois des châssis n'est pas suffisamment clair ; la nature de l'enduit de réparation de la façade sur cour doit être précisée.*
- ***le dossier est incomplet:*** *il ne comporte pas de métré ni de véritable cahier des charges.*

La Commission regrette que ce dossier n'ait pas été introduit préalablement pour avis de principe, ce qui aurait permis d'apporter les corrections et précisions nécessaires ainsi que des plans de détails adéquats avant l'introduction de la demande de permis unique. L'état actuel du dossier la contraint malheureusement à émettre un avis défavorable plutôt que favorable sous réserve. Elle souhaite, par le présent courrier, fournir les conseils nécessaires au demandeur pour réorienter certaines options du projet et le compléter de manière adéquate.

CONTEXTE

Le bien concerné par la demande est un ancien hôtel particulier qui fut l'habitation personnelle de Victor Taelemans et qui fut conçu par l'architecte en 1901 dans le style Art nouveau. Il est localisé dans le quartier des squares appartenant à l'extension est de Bruxelles. Bien que l'intérieur soit également remarquable et particulièrement bien conservé, seules les façades et toitures ont été classées par arrêté du 08/08/1988. Mais vu le caractère exceptionnel du bien, l'extension du classement à sa totalité pourrait tout à fait être envisagée.

Les documents photographiques anciens donnent à voir la frise de sgraffites qui ornait, à l'origine, le haut des façades à rue ainsi que les menuiseries de porte et fenêtres, qui ont, pour la plupart été maintenues dans leur état d'origine. On peut également y voir la disposition d'origine des lieux côté rue de la Pacification : l'entrée cochère et la cour (un garage couvert a aujourd'hui remplacé la cour, le mur de clôture a été surélevé – demande de permis de 1959).

DEMANDE

La demande de permis actuelle porte sur des travaux de restauration au niveau des façades classées de la maison. Elles portent principalement sur :

- le nettoyage des façades à rue (décrites comme étant en pierre bleue pour le sous-bassement, pierre blanche pour le parement et enduit à l'emplacement de la frise d'origine de sgrafittes) ainsi que la pose d'un hydrofuge et d'un anti-graffiti
- la réparation de l'enduit existant et l'application d'une peinture pour la façade enduite côté cour et les souches de cheminées enduites en toiture ;
- la restauration de l'ensemble des menuiseries extérieures en bois, à l'identique, induisant: le remplacement ponctuel des parties endommagées, le remplacement des quincailleries non d'origine, le remplacement des vitrages existants par du double vitrage, l'amélioration de l'étanchéité des châssis par la pose d'un nouveau joint entre dormant et ouvrant et la remise en peinture de l'ensemble des menuiseries (châssis de fenêtres, portes, volets, corniche) ;
- la remise en peinture des ferronneries de la façade.

AVIS DE LA CRMS

1. **Complétude du dossier**

En remarque préalable, la CRMS regrette que le dossier ne comprenne pas d'étude historique et matérielle du bien. Cette étude doit être effectuée (cf. art. 38 et 38bis de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 janvier 2002 ainsi que les dispositions de l'arrêté du 11 avril 2003) car elle permettra non seulement d'avoir une connaissance plus approfondie de l'immeuble mais aussi de préciser ou de corriger certaines options d'intervention du projet (sgraffites, finitions d'origine des châssis, etc.).

Il en va de même du métré qui fait défaut alors qu'il est obligatoire dans la composition d'un dossier de demande de permis unique. Il devra donc aussi être ajouté au dossier afin que toutes les interventions soient quantifiées. Un cahier des charges un peu plus détaillé devra l'accompagner.

2. **Façades à rue en pierre**

Les photos jointes à la demande ne semblent pas attester une importante salissure des façades à rue. La CRMS demande donc d'éviter leur nettoyage s'il n'est pas indispensable afin d'éviter d'agresser inutilement les pierres.

L'application d'un hydrofuge n'est pas davantage motivée. La Commission s'oppose d'autant à cette intervention qu'elle priverait son support de toute respiration.

Quant à l'anti-graffiti, il conviendrait de vérifier qu'il ne modifie en rien l'aspect des pierres de façade et de préciser sa zone d'application. Des essais devraient être prévu au cahier des charges. Il semblerait logique de limiter son application au seul rez-de-chaussée (s'arrêter au cordon de pierre qui sépare le rez-de-chaussée du 1er étage).

3. **Sgraffites**

Le dossier ne fait aucune allusion à la frise de sgraffites qui ornait autrefois le haut des deux façades à rue. Cette frise a-t-elle totalement disparu ou bien est-elle partiellement conservée sous une couche d'enduit? En connait-on le dessin avec précision ? La Commission s'étonne que ce projet de restauration des façades ne donne pas d'information sur cet élément de composition des façades pourtant fort important et n'indique aucune intention de restauration/restitution. Elle demande au moins que le dossier documente mieux ces sgraffites ainsi que leur état de conservation.

4. **Façade enduite sur cour et cheminées**

Le projet mentionne que des réparations ponctuelles des parties enduites sont prévues au moyen « du même type de matériau ». Une mise en peinture de l'ensemble des parties enduites est prévue après ragréage.

Toutefois, la composition de l'enduit existant n'a pas été analysée. Il s'agit probablement d'un enduit traditionnel à la chaux ou d'un enduit bâtard chaux-ciment. La CRMS demande que sa composition soit analysée et précisée ; un diagnostic précis de l'état existant doit être dressé. Les surfaces concernées par ce poste devront être limitées au strict nécessaire.
Concernant les cheminées, la Commission s'interroge sur le matériau qui les composent et leur finition d'origine. De quoi sont-elles constituées (pierre, maçonneries ?). Ont-elles toujours été enduites ? La CRMS demande que cet aspect soir précisé (et que les interventions de restauration proposées soient adaptées en conséquence si nécessaire).
Pour la remise en peinture de cette façade (nature et teinte de la peinture non précisées), la CRMS plaide pour le recours à une matière respirante, d'une tonalité proche de celle de l'enduit. La meilleure solution serait un badigeon à la chaux ton sur ton pour uniformiser les réparations.
A noter que la partie basse de la façade a été précédemment peinte en blanc. La nature de cette peinture devrait être identifiée et son décapage envisagé s'il s'agit d'une peinture de type non respirant afin de retrouver une surface totalement respirante sur la totalité de la façade latérale.

5. Châssis

a) Bordereau
Un bordereau très précis est joint au dossier pour la restauration des châssis, basé sur un inventaire détaillé des pathologies, ce qui est très positif. Le remplacement ponctuel, à l'identique, des parties endommagées est proposé. La CRMS souscrit aux interventions prévues.
Elle note toutefois que de petites erreurs se sont glissées dans le document concernant les quincailleries : certaines pompes d'origine sont identifiées comme étant à remplacer. Il est évident que l'ensemble des quincailleries identifiées comme d'origine (c'est le cas de ces pompes) doit être conservé et la CRMS demande donc de corriger le document en conséquence.

b) Amélioration thermique : pose de double vitrage et de joints d'étanchéité
Les châssis de la maison sont remarquables et pour la majorité en très bon état. Les impostes sont munies de verre de couleur orangée de type cathédral. Une fenêtre est munie d'un vitrail, actuellement protégé d'un survitrage. Le projet prévoit le remplacement de tous les vitrages existants par un double vitrage performant. Il est prévu, dans ce cadre, de défoncer les menuiseries pour permettre le placement d'un nouveau double vitrage fixé côté extérieur par une pare-close en chêne.

La CRMS ne s'oppose pas au placement d'un vitrage plus performant. Elle constate toutefois que le vitrage proposé est inadéquat : Il s'agit d'un double vitrage d'épaisseur totale 2 cm et de facteur de transmission thermique Ug = 1,2, soit un vitrage trop épais pour les menuiseries existantes et vraisemblablement trop isolant par rapport au U des façades. Le dossier ne comporte, en outre, aucune évaluation du risque de condensation au niveau des murs (pas de calcul du coefficient de transmission thermique des murs). Enfin, l'option d'intervention proposée suppose la dépose de tous les vitrages existants dont les verres martelés orangés d'origine des impostes.

La Commission demande de revoir cet aspect du dossier en commençant par effectuer une étude du comportement hygrothermique du bâti et en s'orientant vers un vitrage plus fin. Elle conseille le recours à un vitrage feuilleté qui semble être la meilleure solution dans le cas présent et qui apportera une amélioration du confort acoustique dans le même temps. Par ailleurs, le choix retenu pour les petits bois n'est pas clair dans le dossier. La CRMS demande que tous les petits bois soient maintenus (ce qui plaide également pour le recours à un type de vitrage isolant plus fin tel que le verre feuilleté). Elle demande également de rechercher des solutions permettant de conserver les vitrages martelés des impostes.

Pour ce qui concerne la pose de joints d'étanchéité entre ouvrants et dormant des châssis, la CRMS y est favorable. Elle demande néanmoins que ce joint ne soit pas placé au niveau des montants verticaux des ouvrants muni d'une noix (mouluration assurant l'étanchéité du châssis à l'origine) : un tel joint gênerait l'ouverture et la fermeture des châssis concernés.

La demande prévoit une remise en peinture des châssis, soit à l'identique de la situation d'origine, à identifier à l'aide d'une étude stratigraphique encore à réaliser soit, dans le cas où celle-ci ne donnerait aucun résultat, une remise en peinture dans une couleur identique à la situation existante (blanc pour les portes et fenêtres et la corniche).

Cependant, au vu des photos d'archives, il semblerait qu'à l'origine, les menuiseries des portes et fenêtres n'étaient pas peintes mais bien vernies. La CRMS demande que ce point soit précisé à l'aide d'une étude stratigraphique.

6. Isolation

Enfin, la Commission s'inquiète de savoir si d'autres interventions sont prévues à l'intérieur du bien, en plus de la modification du vitrage des châssis, pour renforcer son isolation thermique. En regard de la qualité exceptionnelle des finitions intérieures, elle décourage fortement l'isolation des façades par l'intérieur. Elle constate, en effet, qu'il est pratiquement impossible d'envisager une intervention de ce type sans porter préjudice aux décors soignés des différentes pièces. Bien que l'intérieur ne soit pas classé, elle insiste auprès du demandeur pour éviter ce type d'intervention malheureuse et pour qu'il accorde un soin particulier à la bonne conservation de ces décors. Par ailleurs, une telle intervention aurait un impact défavorable sur la bonne conservation des façades classées en augmentant les chocs thermiques auxquels elles seraient confrontées. Elle signale, à toutes fins utiles, qu'il est possible d'améliorer la performance de ce type de maison par des interventions non préjudiciables à sa bonne conservation telles que l'amélioration de l'étanchéité des menuiseries, l'isolation de la toiture, l'amélioration du système de chauffage.

7. Autres

Certains travaux ont été réalisés sans autorisation par le propriétaire précédent à savoir, la fixation d'une antenne parabolique en toiture, au niveau de la souche d'une des cheminées et l'installation d'une tonnelle métallique foncée sur le toit du garage.
La CRMS ne peut souscrire à la régularisation de ces éléments qui ne contribuent pas à la mise en valeur du bien. Elle demande leur suppression, surtout de l'antenne parabolique qui est en infraction avec les règlementations urbanistiques en vigueur et qui, vu la situation de la maison, est visible de très loin depuis l'espace public.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, nos sincères salutations.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Isabelle Segura
- A.A.T.L. – D.U. : Mme Françoise Remy
- Concertation de la Ville de Bruxelles