

M.R.B.C. – A.A.T.L. – D.U.
Monsieur François TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/pfu/402713
DMS IS/2043/0661/04/2008-293-PR
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.1661/s534
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue Lebeau, 55. Demande de permis unique portant sur la restauration de la maison ainsi que sur la réaffectation du rez-de-chaussée et du sous-sol en galerie d'art et sur le réaménagement des étages en logement. Avis conforme.
Dossier traité par I. Segura, DMS, et par M.-Z. Van Haepere, DU.

En réponse à votre courrier du 13 février 2013 sous référence, réceptionné le 15 février, nous vous transmettons l'avis **conforme favorable sous réserve** formulé en sa séance du 13 mars 2013, concernant l'objet susmentionné.

La CRMS approuve le projet bien qu'il existe parfois une disproportion entre l'intérêt patrimonial de la maison qui présente avant tout une qualité d'ensemble et l'ampleur des études préalables qui ont été effectuées. Elle recommande de privilégier une approche de restauration globale plutôt que des interventions parfois très poussées sur les éléments distincts, tel que proposé par le dossier. A cette fin la Commission préconise de :

- × restaurer les menuiseries extérieures au maximum in situ,
- × conserver le revêtement de sol d'origine et maintenir les carrelages muraux en cave,
- × garder les planchers en place partout où c'est possible.

L'étude de la nouvelle verrière devra être poursuivie pour mieux intégrer le nouveau dispositif aux caractéristiques de la façade arrière. Certains articles du cahier des charges devront être adaptés en conséquence.

La maison concernée par la présente demande a été réalisée en 1899 en style éclectique d'inspiration néo-renaissance flamande. Le bien a été classé pour totalité en tant qu'exemple représentatif de la typologie des habitations bourgeoises bruxelloises de la fin du XIXe siècle (arrêté du 05/12/2003).

La demande porte sur les travaux de conservation et de restauration intérieur et extérieur, ainsi que sur l'aménagement d'une galerie d'art au rez-de-chaussée et en cave. Les étages resteront affectés au logement. La réalisation du programme suppose d'intervenir sur la distribution de certaines espaces, notamment par la fermeture de la cage d'escalier et par la couverture du jardin.

La Commission avait déjà examiné et approuvé les grandes lignes du projet dans ses avis de principe du 17/09/2008, du 04/03 et du 07/10/2009, ainsi qu'à l'occasion des visites sur place du 28/08/2008 et du 11/12/2009.

La demande est complète et détaillée et la CRMS se félicite de la qualité du dossier de restauration. Néanmoins, elle s'interroge sur l'ampleur de certaines études préalables qui semble exagérée au vu de l'intérêt du bien qui présente avant tout une valeur d'ensemble. La CRMS regrette cette disproportion qui a d'importantes conséquences budgétaires. Dans ce contexte, elle souligne l'importance, en phase d'exécution, de privilégier la remise en valeur des qualités d'ensemble de la maison plutôt que des interventions très poussées sur les éléments distincts. Celles-ci seront limitées aux travaux indispensables à la bonne conservation du bien. Ainsi, la dépose systématique des châssis de fenêtres et de certains planchers devra être évitée. Il s'agirait de mesures destructives, contraires aux objectifs recherchés. En revanche, les revêtements de sol et les carrelages muraux des caves devront être conservés en tant qu'éléments caractéristiques, inhérents de la typologie de la maison.

Dans ce cadre, la Commission formule les remarques suivantes sur le projet et demande d'adapter le cahier des charges en ce sens.

LA NOUVELLE VERRIÈRE cahier des charges, art. (27)8

La couverture du jardin par une verrière doit permettre la liaison plus aisée entre le bel étage et les anciennes cuisines-cave intégrées à la galerie d'art. La CRMS avait déjà approuvé le principe de cette intervention tout en demandant de mieux adapter le dispositif au dessin de la façade arrière. Le projet actuel y répond par une verrière constituée de deux volumes de hauteurs différentes, l'un étant fixé sous le balcon et l'autre légèrement plus bas, sous la fenêtre de la cuisine du premier étage. Sa structure serait composée de profils métalliques en T et de traverses à coupure thermique pour supporter le vitrage (37 mm d'épaisseur). Elle serait fixée contre la façade arrière et « déposée » sur le mur de jardin, qui serait à cet effet renforcé par une poutre en béton léger.

La Commission confirme son accord sur la couverture de la cour mais ***elle demande de poursuivre les recherches sur le concept de la couverture dont la structure portante semble très lourde par rapport à ses dimensions***. Le projet gagnerait à adoucir la forme de la verrière et à alléger sa structure (faut-il recourir au système de « boîtes » ou pourrait-on mettre en œuvre des surfaces en pente ou bombées ?). Dans la mesure du possible, la verrière devrait être fixée en léger retrait du mur de jardin au lieu d'être déposée sur celui-ci (éviter la poutre en béton et conserver les tuiles vernissées, traiter la question de l'évacuation des eaux). L'amélioration du projet de verrière est d'autant plus important qu'il s'agit d'une transformation importante du bien, qui intervient sur son fonctionnement d'origine. Les nouveaux plans seront soumis à l'accord préalable de la DMS.

LES TRAVAUX DE RESTAURATION

Les menuiseries extérieures (31)0 et 31(336)

Les menuiseries extérieures en chêne sont en très bon état. Elles seront soigneusement restaurées (grand entretien). Certaines battées seront adaptées pour recevoir un verre feuilleté isolant. Selon le cahier des charges, les châssis de fenêtres et de portes seraient systématiquement déposés pour être traités en atelier, y compris en ce qui concerne les dormants. La CRMS ne souscrit pas à cette manière de procéder. ***Au vu du bon état de conservation des châssis, attesté par les recherches préalables, la dépose des éléments devra***

être limitée au strict minimum et les dormants devront rester en place. Le choix définitif des éléments à traiter en atelier sera soumis à l'accord préalable de la DMS.

Cour anglaise et jardin (41)676

La cour anglaise et le jardin seront remis en valeur. Ces travaux n'appellent pas de remarques à condition **d'adapter la composition de la couche de finition qui est proposée pour uniformiser les rocailles qui ornent les murs de jardin.** Celle-ci devra être réalisée au moyen d'un **badigeon composé de chaux et de ciment**, qui sont les composantes mêmes des rocailles.

Cave (42)131 / (42)433 / (43)131 / (43)133

En cave, les revêtements existants seraient déposés pour permettre de terrasser, d'isoler et de rigidifier le sol et pour remettre les murs en état. Les carreaux de sol bleus et blancs seraient ensuite renouvelés à l'identique tandis que les parois seraient recouvertes d'un enduit (pas carrelé). La CRMS n'approuve pas ce parti et demande d'adopter la méthodologie proposée par l'étude préalable réalisée à ce sujet, à savoir de **soigneusement déposer et de réutiliser les carrelages d'origine pour la reconstitution du sol à l'identique. Les murs seront également revêtus de carrelages.** Cette démarche se justifie par l'excellent état des carrelages de sol et du fait que les revêtements de caves sont caractéristiques des habitations bourgeoises de l'époque. Si, malgré toutes les précautions prises lors de la dépose, une perte se produisait, les éléments d'origine devraient être regroupés aux endroits les plus significatifs. Les sols restants pourraient être complétés au moyen de carrelages neutres, tel que prévu pour les travées latérales. Le cahier des charges devra préciser les techniques de dépose sans perte (par une entreprise spécialisée disposant du matériel adapté, éviter toute vibration, scies au diamant, fraises adaptées, etc.).

Pour ce qui concerne les carrelages muraux, en moins bon état, les éléments d'origine qui seront récupérés, pourraient également être regroupés et complétés par des éléments semblables.

Le surcoût présenté par cette manière d'intervenir sera compensé par le fait que d'autres postes, comme la restauration des menuiseries, des plafonds ou les planchers, seront probablement revus à la baisse. Cette demande ne met donc pas l'économie du projet en question et n'empêche pas l'aménagement des caves en galerie d'art (prévoir des dispositifs ad hoc pour exposer les œuvres d'art).

Revêtement muraux du bel étage et des étages supérieurs (42)9

Aux étages, les papiers peints datent essentiellement des années 1970. Aucun élément sous-jacent d'origine ne subsiste, à l'exception d'un papier ancien qui a été conservé dans l'office du rez-de-chaussée et des lincrustas formant les lambris de plusieurs pièces ainsi que dans les cages d'escaliers. Les papiers peints seront déposés et, après la remise en état des supports, remplacés par des papiers peints imitation textile. Dans l'état actuel du dossier, aucune proposition n'est faite à cet égard. Les choix seront opérés en fonction des teintes des décors qui seront restitués dans leur état ancien. **Le choix définitif des papiers peints sera soumis à l'accord de la DMS.**

Planchers (45)628 (5)323

Des infiltrations d'eau au niveau du plafond décoré du local 0B ont légèrement porté atteinte à son support. Par conséquent, on prévoit de consolider le support en lattis par le dessus en démontant l'entièreté du plancher du local +1B au moyen de bandes de fibres de verre. D'autres planchers seraient également démontés, probablement pour isoler les plafonds des pièces sous-jacentes. Il s'agit des planchers des espaces entresol, +1B (voir ci-dessus), +1C, +2A, +2C, +2b. **La CRMS estime que ces interventions sont démesurées et non justifiées au vu du bon état de conservation des éléments concernés et demande d'y renoncer.** Elle propose de traiter

le plafond de la pièce 0B par le dessous et de s'en tenir à des interventions ponctuelles sur les autres planchers, par exemple pour intégrer les installations de plomberie.

TECHNIQUES SPECIALES

Le dossier n'est pas explicite quant à la ventilation éventuelle prévue dans la future galerie d'art. Les documents joints au dossier sont contradictoires sur ce point : la note PEB ne mentionne pas d'installation tandis que celle-ci figure sur les plans HVAC (reprises d'air dans les cheminées du bel étage). ***La Commission décourage fort la ventilation mécanique du bel étage et en cave en raison de son emprise spatiale. Si l'installation était néanmoins indispensable, il faudrait veiller à limiter son impact matériel et visuel au strict minimum.*** Tout dispositif lié à l'installation devrait être soumis à l'accord préalable de la DMS.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : A.A.T.L. – D.M.S. : M. Vanhaelen, I. Segura et par mail : S. Valcke, L. Leirens, N. De Saeger
AATL – DU : M-Z. Van Haeperen