

**M.R.B.C. – A.A.T.L.**  
**Madame Arlette VERKRUYSSEN**  
**Directeur général**  
C.C.N. – Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 – BRUXELLES

V/réf. : GCR/2071-0117/01ap13  
N/réf. : AVL/ah/XL-2.161/s.539  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame le Directeur général,

**Objet :** IXELLES. Rue de la Vallée, 40 – Restauration de la maison conçue par l’architecte E. Blérot. Examen du projet préalablement à l’introduction du dossier de permis unique.  
*Dossier traité par M. G. Conde-Reis*

En réponse à votre courrier du 18 juin 2013, nous vous communiquons les **remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 26 juin 2013, concernant l’objet susmentionné.

Celles-ci font suite à l’avis de principe émis par la CRMS le 3 avril dernier à propos des travaux intérieurs envisagés par le nouveau propriétaire pour occuper la maison en logement unifamilial. Si le projet semblait alors globalement positif, une question importante relative à la stabilité du bien restait encore en suspens. Des renseignements étaient également manquants sur la restitution du cabanon de toiture et sur la transformation du salon en cuisine. ***Ces points ont fait l’objet d’une visite des lieux le 17 juin 2013 en présence de la DMS et de la CRMS, suite à quoi, la Commission a formulé les observations suivantes sur l’avancement du dossier. Celles-ci s’ajoutent à l’avis formulé en avril dernier, qui reste d’actualité.***

Au préalable, la CRMS tient à féliciter les propriétaires d’avoir entrepris la remise en valeur de cette maison Art Nouveau, ce qui permettra de retrouver la cohérence des dispositifs remarquables conçus par Blérot. L’effort qui a ensuite été effectué pour compléter l’étude de stabilité assure une approche plus globale et durable des travaux.

La Commission encourage le demandeur à poursuivre ses recherches et se tient à sa disposition pour mener à bien son projet.

#### La stabilité

Des sondages ont été effectués au niveau des fondations et du sol. Ils ont été complétés par l’examen endoscopique des égouts. Cette nouvelle expertise intègre aussi les conclusions des recherches menées en 2006 dans le cadre du projet de restauration des façades. Elle a permis de diagnostiquer les défaillances structurelles de la maison et propose des solutions durables pour en assurer la stabilité. Enfin, elle confirme la pertinence de démonter les deux planchers qui ont subi des désordres au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage pour les remettre à niveau.

Les sondages ont également confirmé une faiblesse du sol (maison construite sur des terres de remblai) ainsi que le mauvais état général des fondations auxquels s'ajoute le tassement très important (> 15 cm) du trumeau qui sépare les deux portes de garage en façade avant. Déjà fort chargé à l'origine, cet élément a été surchargé lors de l'élargissement de la baie de droite. Cette intervention ayant été effectuée sans se préoccuper de l'aptitude de la fondation existante de reprendre ces charges. Des notes de calcul détaillées des situations initiale et modifiée sont fournies à cet égard.

**La CRMS approuve les résultats de l'étude de stabilité et souscrit aux travaux qui sont proposés en conclusion**, à savoir :

- × l'étañonnement complet de la zone d'intervention sur la hauteur totale du bâtiment,
- × la reprise en sous-œuvre par passes alternées,
- × le remplacement progressif des deux planchers en question et leur remise à niveau ainsi que l'amélioration des chainages du bâtiment,
- × la restauration du réseau d'égouttage.

Le rapport de stabilité attire l'attention sur un nouveau (et dernier) tassement qui pourrait apparaître suite à l'exécution de la nouvelle fondation. Il ne dépasserait pas 1 cm mais pourrait néanmoins provoquer quelques désordres au niveau des parachèvements. Ceux-ci feront l'objet d'une attention particulière dans l'élaboration du projet de restauration.

Enfin, la Commission recommande de profiter des travaux de stabilité pour retrouver la composition originale de la façade (1 garage). Elle demande de ne pas faire l'impasse sur cette intervention qui pourrait se réaliser dans la foulée des travaux de stabilité et qui redonnerait à la composition sa magnifique harmonie d'origine.

Les travaux de stabilité feront l'objet d'une première phase d'intervention qui sera menée en priorité. Le délai de ces travaux sera mis à profit pour élaborer le dossier concernant la restauration et la réappropriation des lieux, à réaliser en deuxième phase. Les deux parties du projet feront l'objet de demandes séparées afin de ne pas retarder davantage le chantier.

#### L'accessibilité de la toiture

Il a pu être observé sur place qu'un cabanon a réellement existé en toiture, ce qui confirme les plans dessinés par Blérot. **Le projet se fondera sur les plans d'origine pour ce qui concerne la volumétrie du nouveau dispositif à réaliser.**

#### L'aménagement de la cuisine dans l'ancien salon

Les premiers sondages succincts effectués au rez-de-chaussée n'ont pas mis en lumière un décor particulier dans le salon. **La Commission ne s'oppose donc pas à l'installation de la cuisine à cet endroit, pour autant que les qualités spatiales du salon soient préservées et que l'impact matériel et visuel des installations soit limité au minimum.**

Veillez agréer, Madame le Directeur général, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente