

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
**Monsieur François TIMMERMANS**  
**Premier attaché f.f.**  
*Direction de l'Urbanisme – A.A.T.L.*  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : JFL/2043-0660/05/2013-106PR  
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1575/s.542  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Concerne : BRUXELLES. Rue de la Violette, 38. Travaux de restauration – Phase III.  
**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS**  
(Gestionnaires du dossier : J.-F. Loxhay à la DMS – M-Z. Van Haeperen à la DU)

En réponse à votre lettre du 23 août 2013, sous référence, reçue le 26 août, nous vous communiquons ***l'avis conforme*** émis par notre Assemblée, en séance du 11 septembre 2013 concernant le projet. ***Celui-ci est globalement favorable sur le projet sous réserve des petites adaptations précisées ci-dessous.***

#### **Contexte et demande**

Le bien visé par le demande fait l'objet, depuis 2007, d'une vaste campagne de restauration consécutive à des travaux de démolition réalisés en infraction par le propriétaire (le premier avis de principe émis par la CRMS sur les travaux remonte au 03/11/2004).

Devant la complexité des interventions à réaliser, les travaux ont été répartis en 3 phases distinctes dont les deux premières sont aujourd'hui finalisées (phase I : travaux conservatoires, phase II : travaux de restauration des structures et toitures, phase III : aménagements intérieurs et finitions).

La troisième phase, qui fait l'objet de la présente demande d'avis conforme, a, par ailleurs, déjà fait l'objet de 2 avis de principe de la part de la CRMS : l'un émis en séance du 18/07/2012 et soulevant une série de lacunes dans le dossier et l'autre émis en 12/09/12 et approuvant l'ensemble des interventions, adéquatement adaptées, à l'exception de la devanture commerciale à retravailler.

Cette phase concerne principalement la restauration et la repose de l'escalier principal, la pose d'une verrière sur la cour, les finitions intérieures, la reconstruction de tous les châssis de fenêtres (sauf la restauration des châssis des 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> étages de la façade avant incluse dans la phase II), la construction d'une devanture commerciale ainsi que l'aménagement de deux logements aux étages et d'un commerce horeca au rez-de-chaussée.

Le dossier transmis pour avis conforme reprend l'ensemble des propositions faites dans les dossiers de demande d'avis de principe dont les options ont déjà été approuvées par la CRMS à l'exception de celles concernant la devanture commerciale pour laquelle une nouvelle proposition est soumise.

Elle émet donc un avis favorable sur le projet sous réserve des petites adaptations suivantes.

## **I. EXTERIEUR**

### **1. Devanture commerciale**

Le nouveau dessin de devanture, très simple et sobre, résulte des remarques émises antérieurement par la CRMS et est acceptable à l'exception de la grille destinée à sécuriser l'accès de l'immeuble au-delà des heures d'ouverture de l'horéca. La CRMS ne s'oppose pas à la fermeture du sas d'entrée mais demande de plutôt recourir à une porte pleine, mieux adaptée à la typologie du bien.

### **2. Restauration des châssis**

Au chapitre M.03 Travaux de vitrage, il est question de placer un vitrage feuilleté dans tous les châssis restaurés ou restitués. Cet article comprend également « la repose des verres récupérés».

La CRMS attire l'attention sur le fait qu'il est illusoire de conserver des verres anciens dans des châssis appelés à être intégralement restaurés. En outre, dans un souci d'homogénéité, il s'avère plus pertinent d'opter pour un même type de vitrage sur l'ensemble d'une même façade. Elle demande donc soit d'opter uniformément pour un vitrage simple feuilleté, soit de conserver partout des vitrages simples non feuilletés, sans modification des feuillures des châssis anciens.

Dans le cas d'un vitrage feuilleté, il convient d'opter pour un vitrage comportant une feuille de verre « à l'ancienne », imitant le vitrage étiré. Si les vitrages sont isolants, on veillera à ce que leur coefficient de transmission reste supérieur à celui des murs. Ces indications seront fournies à la DMS pour accord préalable.

La CRMS rappelle également que le vitrage feuilleté ne se pose pas au mastic à l'huile de lin comme proposé par le cahier des charges mais à l'aide de parcloles en raison du poids.

Le vitrage double clair de sécurité évoqué à l'article M.03.03. sera donc abandonné en façade.

### **3. Escalier principal à restituer (cour)**

La fermeture de la cage d'escalier se fera sur base de la structure en bois portante de l'escalier avec remplissage des vides par des hourdis de maçonnerie en briques de format espagnol. Il est également prévu d'ajouter des armatures métalliques dans les joints mais leur utilité devra être vérifiée sur chantier par la DMS, une fois la structure en bois remontée.

Le modèle des châssis à placer dans les parois de la cage d'escalier n'est pas précisé dans le dossier. Il devra correspondre, en termes d'exécution, aux autres châssis en bois restitués aux façades de l'immeuble et s'inspirer du point de vue de la composition du modèle de ceux du 2<sup>ème</sup> étage de la façade avant.

## **II. INTERIEUR**

### **4. Aménagement des logements**

Concernant l'aménagement des salles de bains, le matériau retenu pour les sols n'est pas clair : les plans mentionnent des planchers en chêne vitrifiés mais selon la DMS, ils seraient constitués d'un panneau OSB recouvert d'une chape légère, et carrelé, ce qui impliquerait une pseudo-marche de 7 ou 8 cm d'épaisseur à l'entrée de ces locaux. Ce dispositif est quelque peu problématique en termes d'ergonomie et peu satisfaisant d'un point de vue constructif.

En tout état de cause, la CRMS demande de s'en tenir aux informations mentionnées sur les plans – soit des planchers en chêne vitrifiés – et de limiter les zones carrelées au strict minimum (parois verticales entourant la douche).

Le dessin du garde-corps de ce nouvel escalier n'est pas fourni dans le dossier mais le cahier des charges propose des « barreaux tournés ». La CRMS plaide plutôt des balustres et de poteaux simples et minces afin d'éviter toute connotation rustique. Le dessin définitif du garde-corps devra être soumis pour accord préalable à la DMS.

Le dossier ne comprend aucune indication quant aux techniques de chauffage et de ventilation prévues. Le chauffage des logements sera assuré par des chaudières individuelles au gaz intégrées dans les meubles des cuisines mais ni les corps de chauffe, ni les emplacements ne sont déterminés.

Les conduites seraient posées « en apparent », sans encastrement. Cet aspect devra également faire l'objet d'un suivi attentif de la part de la DMS.

#### 5. Rez-de-chaussée commercial

Des cornières en acier galvanisé sont prévues pour les enduits intérieurs (P.01.01). Il conviendrait toutefois d'éviter ce type de mise en œuvre et de dresser les arêtes enduites sans cornières métalliques. Si toutefois le recours à ces renforts s'avère ponctuellement nécessaire compte tenu du type d'occupation du bien (horéca), les cornières devront exclusivement être limitées aux piédroits des grandes baies du rez-de-chaussée de la façade arrière du bâtiment principal et du rez de la façade de l'arrière maison.

Pour le reste, l'appropriation du rez-de-chaussée par l'exploitant du commerce devra vraisemblablement faire l'objet d'un permis séparé étant donné qu'une série d'aménagements n'ont, à ce stade, pas encore été décidés : finition du plafond, installation du chauffage, etc.

#### 6. Finitions

Concernant les enduits intérieurs en deux couches, la couche de finition ne peut être qualifiée de « peinture ». Il conviendrait que la couche d'accrochage (gobetis) prescrite soit appliquée partout, avant dressage du corps d'enduit. Cette question devra être éclaircie durant le chantier, sur proposition complète du plafonneur.

La dernière couche d'enduit est présentée comme teintée dans la masse, alors qu'une peinture est prévue sur les enduits. Remarquons que la « recette » du badigeon à mélanger sur place, présentée à l'article P.07.01, est peu vraisemblable en pratique. Le choix des produits de finition seront soumis à l'appréciation de la DMS avant exécution, sur chantier.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

Copie à : - AATL - DMS : J.-F. Loxhay  
- AATL – DU : M.-Z. Van Haepere  
- AEDES – Atelier d'architecture et du paysage : rue des Liégeois, 59 – 1050 Bruxelles