

S.P.R.B. - B.D.U. - 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/491229
DMS 2043-0201/02/2013-313PR
N/réf. : AVL/ah/BXL-2.811/s.555
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue des Chapeliers, 17 - maison traditionnelle. Demande de permis unique modificatif portant sur les travaux de démolition et de reconstruction de la façade arrière. Avis conforme.
(Dossier traité par Jean-François Loxhay, DMS, et par Françoise Rémy, DU)

En réponse à votre lettre du 26 mai 2014 sous référence, reçue le 28 mai, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 4 juin 2014 concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 septembre 2001 porte classement comme ensemble des façades avant et arrière, des caves voûtées, des toitures et charpentes, des structures portantes d'origine et des façades des annexes vers la Petite rue de la Violette, des maisons sises rue des Chapeliers 17, 19, 21 à Bruxelles.

La CRMS s'était déjà prononcée favorablement sur l'option de la démolition et la reconstruction de la façade arrière en question, à condition de tirer le meilleur parti des techniques anciennes qu'il est possible de mettre en œuvre. L'utilisation de matériaux contemporains peut être acceptée là où ils seront recouverts par l'enduit de façade.

Sous ce rapport, la présente demande est globalement acceptable. Par contre, en ce qui concerne la précision des détails qui doivent permettre une intervention de qualité, le projet, dans son état n'atteint pas totalement son objectif et devra faire l'objet de certaines modifications, d'une exécution soignée ainsi que d'un suivi attentif par la DMS.

Par conséquent, la CRMS émet un avis conforme favorable sur la demande, sous les réerves suivantes :

- Le relevé exhaustif de la façade à démolir doit être réalisé par un géomètre et présenté à la DMS pour approbation avant l'entame du chantier. Il doit figurer la dimension réelle des pierres des encadrements de fenêtres et les particularités locales de l'assemblage des briques (arcs de décharge, finition supérieure du pignon,...).
- Un examen attentif de la maçonnerie du rez-de-chaussée sera réalisé par l'ingénieur en stabilité, dans le but de mettre en évidence la pertinence du maintien de cette maçonnerie hétéroclite et appelée à être encore fortement modifiée (perçement de baies). Ce maintien s'envisagera sans la mise en œuvre d'une poutre de répartition en béton armé à la tête de la maçonnerie. Si cette étude conclut à l'impossibilité de conserver cette maçonnerie dans ces conditions, elle sera démolie également et reconstruite sur le même mode et avec les mêmes matériaux que le reste de la façade.
- De manière plus générale, le dimensionnement des éléments structurels en béton ainsi que l'étaisonnement nécessaire des mitoyens lors de la démolition feront l'objet d'une note spécifique de l'ingénieur en stabilité, approuvée par la DMS avant leur mise en œuvre.

- Le démontage de la façade arrière se fera avec le plus grand soin, en évitant de provoquer des vibrations excessives qui seraient nuisibles à la conservation des maçonneries à conserver (mitoyens,...).
- Les châssis de fenêtres devront être réalisés selon le modèle des châssis existants. Les relevés se trouvant au dossier n'étant pas satisfaisants, un nouveau relevé sera réalisé et soumis pour approbation à la DMS avant réalisation des châssis. Les châssis seront réalisés dans une essence appropriée qui garantit leur maintien dans le temps (chêne, pin oregon).
- La peinture des boiseries extérieures sera soit une peinture à l'huile, soit une peinture alkyde. La teinte à retenir pour les châssis de fenêtre, plutôt claire, sera définie en concertation avec la DMS.
- La baie centrale de la tête du pignon sera fermée à l'aide, soit d'une porte pleine en bois d'exécution simple, soit d'un châssis vitré sur le même modèle que les autres de la façade. Dans un cas comme dans l'autre, le détail d'exécution de cette menuiserie sera soumis à la DMS pour approbation avant réalisation.
- Les solives du plancher, seront en chêne et auront une hauteur de 15 cm maximum. Il conviendra d'en limiter la portée si nécessaire par la mise en place de sommiers intermédiaires.
- Le détail du seuil de fenêtre doit être revu. Pour cet élément, la pierre de Gobertange ne s'impose pas. Le couvre seuil en zinc sera posé sur une structure en bois ventilée.
- Le détail de la finition des rampants du pignon joint au dossier n'étant pas satisfaisant, un nouveau détail sera réalisé et soumis pour approbation à la DMS avant la mise en œuvre.
- La composition du mortier de ciment bâtard doit faire l'objet d'une description à soumettre pour approbation à la DMS avant exécution.
- Les asselets des sommiers dans les mitoyens seront réalisés en béton armé et non en chêne comme renseigné dans le dossier.
- Le métré devra faire l'objet des adaptations nécessaires à le mettre en concordance avec le projet, ses plans, ses matériaux et méthodes.
- Il y a lieu d'intégrer, dans le planning des travaux, avant démolition, l'accès du service d'archéologie de la Région à la façade, dans un but d'enregistrement des matériaux appelés à disparaître.

Par ailleurs, la CRMS émet les recommandations suivantes pour améliorer certains aspects du projet :

- S'il était dans l'intention du maître de l'ouvrage de mettre en œuvre une isolation thermique de la nouvelle façade, celui-ci pourrait être réalisé sous la forme d'un enduit intérieur légèrement isolant.
- Sur les questions du choix des briques à mettre en œuvre, de leur format et de leur mise en œuvre, la CRMS recommande que soit choisie une brique en terre cuite de format contemporain formant un véritable mur d'une brique et demie d'épaisseur, avec alternance des joints dans tous les sens, plutôt que l'assemblage à trois paneresses sur l'épaisseur du mur qui est décrit dans le cahier des charges.

Le projet

La Commission se réfère à ses avis précédents pour ce qui concerne l'historique du bien et de l'élaboration du projet. En effet, le permis autorisant la restauration globale de l'immeuble a été délivré le 19/03/2011 aux demandeurs actuels suite à une procédure de demande difficile et longue de plus de cinq ans. Dès l'ouverture du chantier, il a été décidé, d'un commun accord avec la CRMS (séance du 18/07/2012) et la DMS que la façade arrière de l'annexe sur la petite rue de la Violette devrait être démontée et reconstruite à l'identique, plutôt que restaurée. Ce qui fut fait.

Le cimentage de la façade arrière de l'immeuble principal a ensuite été démoli. Il était fort peu adhérent et une fois parti, est apparu le piteux état du support de briques sous-jacent, dû à de nombreuses années d'abandon et de ruissellement, de gel et de dégel. En septembre 2012, un « blindage » des fenêtres avait été réalisé et l'entrepreneur s'apprêtait à entamer la restauration des

sommiers des planchers qui devaient contreventer la façade arrière, quand l'architecte a arrêté le chantier, estimant que la sécurité des personnes n'était plus garantie.

Une étude de stabilité a ensuite été réalisée et la façade a été étançonnée à l'aide de tirants ancrés, entre autres, dans la façade avant. L'option de démolir et de reconstruire la façade arrière, plutôt que de la conserver et de la restaurer, a été approuvée par la CRMS en séance du 26/06/2013. Cette intervention fait l'objet de la présente demande de permis unique modificatif.

Les options d'intervention

De manière générale, le dossier présente un caractère assez confus. Il est assez difficile de se faire une idée globale et précise du projet et de sa pertinence sur le plan patrimonial, certains des documents le constituant se contredisant au fur et à mesure de leur introduction (le dossier est composé de cinq envois de documents complémentaires).

Le projet de reconstruction consiste en une évocation des volumes et des percements de la façade originale. Le choix des matériaux est opéré en prenant en considération qu'un certain nombre seront recouverts par le nouvel enduit. De toute évidence, la façade actuelle, composée de pierres et de briques a connu des visages différents au cours des époques. Si on ne sait pas grand-chose des enduits épais ou minces qui ont dû la recouvrir, il est du moins certain que la typologie des baies a évolué d'un système à croisée vers un autre à jour unique, où le linteau en deux parties a été soutenu par une barre de fer ajoutée. Les encadrements des baies sont composés de pierre de récupération aux volumes non réguliers. La pierre utilisée, le tuffeau semble-t-il, est particulièrement friable et peu adaptée à l'usage qu'on lui a réservé. Dès lors, depuis le début des réflexions sur cette reconstruction, il est question de donner une « image » fidèle de l'objet, sans en reproduire l'essence, témoin de son évolution.

En raison du mauvais état de la façade, ce parti est exceptionnellement approuvé par la CRMS; la reconstruction d'un matériau archéologique (par exemple les piédroits des baies en pierre, de dimensions aléatoires) avec des éléments neufs n'aurait en effet aucun sens sur le plan patrimonial. Toujours est-il qu'il faut amèrement déplorer la perte d'un substrat original de grand intérêt.

La note de l'ingénieur en stabilité sur la reconstruction valide les descriptions faites par les architectes et ajoute sommairement quelques recommandations sans fournir ni plan ni calcul (poutre BA, asselets ?). Il s'agit de renseignements trop succincts que pour garantir la conservation des éléments protégés dans de bonnes conditions. ***Le dimensionnement de tous les éléments structurels en béton, armé ou non, ainsi que l'étançonnement nécessaire des mitoyens lors de la démolition, devront faire l'objet d'une note spécifique de l'ingénieur en stabilité avant leur mise en œuvre, à soumettre à la DMS.***

Relevé de détail de la façade à reconstruire

Contrairement à ce qui avait été demandé par la CRMS en sa séance du 26/06/2013, le dossier ne comporte toujours pas de relevé exhaustif côté de la façade actuelle. Ce relevé, nécessaire autant du point de vue documentaire que pour la reconstruction, a été demandé à de multiples reprises et une demande de subside est actuellement en cours pour sa réalisation. Il va de soi ***qu'aucune démolition ne pourra avoir lieu sans qu'il soit réalisé et que les détails constructifs ainsi que les cotes ne soient reportés sur le plan d'exécution.***

Démolitions

La façade actuelle serait démolie jusqu'au niveau du rez-de-chaussée qui, lui, serait conservé intégralement. On ne sait pas grand-chose de cette maçonnerie sur laquelle on va reconstruire la nouvelle façade, sinon qu'elle est recouverte par un cimentage sur les deux faces, très dur, très adhérent, qui donne à l'ensemble une impression de grande solidité. La note explicative jointe au dossier reste très vague à ce sujet. Remarquons que le projet (permis original) prévoit de refermer l'une des deux baies actuellement présentes au rez-de-chaussée et d'en ouvrir deux nouvelles. Dès

lors, l'on peut raisonnablement s'interroger sur l'économie réalisée par le maintien de cette maçonnerie hétéroclite par rapport à la complexité de mise en œuvre du dispositif et de la prise de risque quant à la stabilité de l'ensemble. **Par conséquent, un examen attentif de la maçonnerie du rez-de-chaussée sera réalisé par l'ingénieur en stabilité, permettant de statuer en tout état de cause sur la pertinence du maintien de cette maçonnerie.** De toute façon, le maintien s'envisagera sans mise en œuvre d'une poutre de répartition en béton armé à la tête de la maçonnerie.

Si cette étude conclut à l'impossibilité de conserver la maçonnerie dans ces conditions, elle sera démolie également et reconstruite sur le même mode et avec les mêmes matériaux que le reste de la façade. **Toute décision à cet égard sera soumise à l'approbation préalable de la DMS.**

De manière générale, le démontage de la façade arrière se fera avec le plus grand soin, en évitant de provoquer des vibrations excessives qui seraient nuisibles à la conservation des maçonneries à conserver (mitoyens,...).

Menuiseries extérieures

Les châssis de fenêtres actuels sont (devenus) irrécupérables : ils seraient reconstruits suivant un modèle inspiré des châssis existants, dont le schéma se trouve dans le dossier. Ces dessins ne sont pas satisfaisants car peu précis et peu réalistes. Un nouveau relevé devrait être réalisé avant disparition complète du modèle. Bien que la façade soit neuve, le respect du système constructif original des châssis est, selon nous, à conserver afin de conférer à l'ensemble une meilleure cohérence et un niveau de qualité du détail, compatibles avec le statut du bien.

Les menuiseries devront être réalisées dans une essence appropriée qui garantit leur maintien dans le temps (chêne, pin oregon) et seront traitées avec une peinture à l'huile ou une peinture alkyde.

Le dossier des menuiseries devra être précisé car il comprend actuellement des renseignements contradictoires sur ce point. Sur le plan de la demande originale, les châssis sont décrits « en chêne ou en afzelia, peints verts « Bruxelles », petits bois en métal « T », verres feuilletés placés au mastic », ou plus tard « Châssis peints émail blanc froid ». Dans la note sur le « principe de reconstruction de la nouvelle façade », les châssis sont annoncés en pitch-pine, avec des seuils (pièces d'appui ?) en chêne et des petits bois en chêne.

La fenêtre centrale du pignon, au troisième étage, serait obturée à l'aide de « profilés de verre translucide REGLIT dans cadres émaillés noirs ». Ce matériau est en décalage complet avec l'esthétique et l'esprit de la façade. Un détail fourni par la suite ne permet pas plus de comprendre le pourquoi du choix de ce matériau. ***Une exécution traditionnelle, sous forme soit d'un châssis vitré, sur le même modèle que les autres, soit d'une porte en bois, pleine d'exécution très simple est préférable.***

Choix des matériaux et détails d'exécution

- Le détail du seuil est curieux, montrant une pierre de Gobertange complètement enduite sur sa face et couverte par un couvre-seuil en zinc. Si pour les linteaux, il est proposé de mettre en œuvre un matériau purement technique (stalton), ce qui est acceptable, la Commission estime peu cohérent de placer un seuil en matériau noble qui ne sera pas visible et qui a (aurait) besoin d'être protégé. La mise en œuvre de cet élément sera donc revue ; le capot en zinc devrait en outre être posé sur un système de lattes en bois permettant la ventilation de sa face inférieure.
- Les rampants du pignon seraient recouverts de « profils en zinc sur planche de rive ». Tel que renseigné, le détail du rampant du pignon et de sa rive est peu vraisemblable. Il est bien plus probable que la maçonnerie du pignon soit débordante et ne puisse être couverte par le plan de toiture. Si une finition en zinc doit être posée, elle aurait plutôt la forme d'un capot à cheval sur la maçonnerie, lié au plan de toiture via un solin en zinc et des noquets en plomb sur les tuiles.
- Le détail/coupe dans le nouveau plancher à mettre en œuvre montre un sommier en chêne qui change d'orientation par rapport à la coupe au 1/50° et des solives en chêne 8x23 qui (si elles

existaient - il ne s'agit pas d'une section commerciale usuelle pour le chêne) seraient exagérément hautes et lourdes, ce qui doit être évité. Les solives du plancher, seront en chêne et auront une hauteur de 15 cm maximum. Il conviendra d'en limiter la portée si nécessaire par la mise en place de sommiers intermédiaires.

- La façade arrière de l'immeuble n'étant actuellement liaisonnée ni à gauche ni à droite avec les mitoyens, l'on peut adhérer à l'option qui est prise de laisser, du moins sur le mitoyen droit (avec le n°19) le joint ouvert et d'utiliser des fers à feuillards pour réaliser une liaison souple. Cette option n'appelle pas de remarques. En théorie, le contreventement de la façade par les solives de plancher devrait suffire.
- Vu leur importance dans la stabilité de la façade, les asselets des sommiers (60 cm hauteur à préciser) devraient être réalisés en béton armé plutôt qu'en chêne. Leur dimensionnement exact doit faire l'objet d'un calcul par l'ingénieur en stabilité et sera soumis pour accord préalable à la DMS.
- La composition de l'enduit à la chaux présente dans le dossier est acceptable. A noter que la chaux trass mentionnée n'a rien à faire dans l'enduit de finition. A noter également que sur certains documents, cet enduit devient « isolant », sans précisions. La peinture extérieure serait également à base de chaux. La description des travaux devra être adaptée en ce sens. La composition du mortier bâtard fera l'objet d'une description, à approuver par la DMS.
- Le détail de l'appareillage de maçonnerie met en évidence un format de briques respectant la longueur des briques existantes (mais moins larges), et proposant trois éléments sur l'épaisseur du mur. L'épaisseur totale resterait donc de 23 cm. L'architecte motive cette option par une meilleure stabilité par rapport à un système à double épaisseur. Ceci est absolument sans fondement sur le plan constructif puisque seule l'épaisseur totale du mur et ses contreventements correctement réalisés permettent d'améliorer la stabilité générale de la façade. La proposition devrait donc être abandonnée au profit d'un mur d'une brique et demie, à joints alternés, réalisé en briques de terre cuite de format contemporain. Les tas en panneresse pourraient idéalement être également décalés.

Enfin, l'autorisation pour effectuer les travaux susmentionnés sera assortie d'une clause visant à permettre l'enregistrement par le service archéologique de la Région des matériaux appelés à disparaître, en application de l'article 245 du COBAT.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : M. J.-Fr. Loxhay (+ par mail : Mmes M. Vanhaelen, S. Valcke, N. de Saeger, MM. Th. Wauters, J.-Fr. Loxhay) ;
- B.D.U. – D.U. : Mme Fr. Remy (+ par mail M. Fr. Timmermans et Mme Fr. Remy) ;
- M. G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail) ;
- M. Th. Van Ro, secrétaire de la Commission de concertation (par mail).