

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
Fonctionnaire délégué
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 03/PFU/492085
2268-0009/02/2013-340PU
N/réf. : Réf. CRMS : AVL/BSA-2.22/.s556/noyau villageois.
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BERCHEM-SAINTE-AGATHE. Place de l'Eglise 7 et 9 - Noyau villageois de Berchem-Sainte-Agathe et Allée Verte. Rénovation de 2 maisons mitoyennes en 2 appartements et une maison unifamiliale.

Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS.

(Dossier traité par Pierre-Yves Lamy, DMS, et Fabian Stévenne, DU)

En réponse à votre lettre du 2 juin sous référence, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 25 juin 2014, concernant l'objet susmentionné, selon les dispositions de l'art. 177§2 du Cobat.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 mars 2001 inscrit sur la liste de sauvegarde comme ensemble, l'entité formée par le noyau villageois de Berchem, à savoir :

- ***les façades et toitures des immeubles sis 127, 129 et 131 rue de l'Eglise et 1, 7, 9, 11 et 13 place de l'Eglise*** ainsi que la chapelle dédiée à Sainte-Agathe située devant le numéro 1 ;
- *les façades et toitures de l'ancienne auberge-relais de poste sise 9 rue Jean-Baptiste Vandendriesch ;*
- *les façades, la toiture et les plafonds des pièces de réception au rez-de-chaussée de la Villa « Trianon-Sans Souci » sise 12-14 rue Jean-Baptiste Vandendriesch ;*
- *les façades et toitures, la cage d'escalier, les plafonds des deux pièces superposées en façade donnant sur la place de la Maison du Brasseur sise place de l'Eglise 15,*
- *la charpente de la plus ancienne partie et les trois premières travées de la façade sur cour de la brasserie de la Couronne sise place de l'Eglise 15, et la rue de l'Allée Verte, en ce compris la fermette sise au numéro 36 et l'ancien cimetière,*

[...] en raison de leur intérêt historique, scientifique et esthétique précisé dans l'annexe I du de l'arrêté.

La CRMS encourage l'initiative de la Commune qui consiste à restaurer et à réaffecter en logements deux des maisons appartenant au noyau villageois de Berchem-Sainte-Agathe. Toutefois, le dossier de restauration qui est joint à la demande n'offre à ce stade pas toutes les garanties requises pour la bonne conservation des éléments protégés. Il devra être complété selon les remarques reprises ci-dessous.

De manière plus générale, le projet devrait mieux s'insérer dans le tissu villageois traditionnel. A cette fin, on devra simplifier l'expression des nouvelles façades arrière pour conserver la lisibilité du parcellaire existant. Ceci est d'autant plus important que l'arrière des maisons est très visible depuis l'espace public de la rue de Grand-Bigard.

La Commission émet donc un avis favorable sur la demande sous les réserves suivantes :

A/ concernant les parties protégés :

- étayer les options de restauration des façades avant par des recherches approfondies sur l'histoire du bâti et l'analyse des documents disponibles. Cette étude préalable sera menée en concertation étroite avec la DMS ;
- étudier plus en détail les composants de la façade et leur restauration : corniche, enduits, seuils, bandeaux, encadrements, peinture ou badigeon, ferronneries, pierres... ;
- déterminer l'option de restauration du parement de façades en fonction d'une étude plus précise de l'enduit (composition, accrochage) les méthodes de restauration devront être les moins destructives possible ;
- pour les menuiseries, mener une analyse des châssis anciens et définir un état de référence pour leur restitution ;
- les menuiseries de remplacement seront de type traditionnel, munies de vitrage fin (éventuellement isolant). Les plans de détail des nouvelles menuiseries doivent être soumis à l'accord préalable de la DMS ;
- revoir le dessin des nouvelles portes d'entrée et les adapter à la typologie des façades traditionnelles: la restitution de portes à double battant pourrait être envisagée. Les portes renseignées par les plans du permis ne peuvent être approuvées ;
- renseigner les finitions des façades restaurées (type de peinture, teinte précise...) ;
- pour l'isolation des façades avant, opter pour une technique et des matériaux qui garantissent leur bonne conservation en fonction des options retenues (décapage ou non des enduits) ;
- ne pas placer deux fenêtres de toit au niveau de la toiture avant du n°7, mais une seule, centrée sur la toiture. Cette ouverture sera d'un format et d'une finition similaire à la tabatière du n°9 : zinc naturel et division verticale du vitrage.

B/ Pour les parties non-protégées :

- revoir l'expression architecturale des façades arrière afin que la division mitoyenne entre les deux entités reste marquée et qu'elles complètent de manière plus discrète les volumes existants ;
- le cas échéant, s'assurer de la conservation de décors intérieurs ayant un intérêt (démontages soignés, relevés...).

LA DEMANDE

Les biens concernés appartiennent au noyau villageois qui s'est développé depuis le moyen âge autour de l'église Saint-Agathe. Les immeubles 7, 9 et 11 place de l'Eglise présentent une typologie commune néoclassique de deux niveaux et demi sous toiture à bâtière. Elles forment un ensemble cohérent et sont comprises dans un alignement de maisons néoclassiques datant du dernier quart du XIXe siècle. Les façades ont subi plusieurs transformations au cours du temps : la note historique mentionne divers permis octroyés en 1925, 1930 et 1935.

Le projet prévoit la division du n°9 en deux appartements duplex : un logement 3 chambres au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi qu'un logement une chambre au deuxième étage et sous combles. La maison n°7 est rénovée en unité unifamiliale de 4 chambres. Sa structure portante intérieure est en grande partie conservée. Si l'organisation des nouveaux logements permet de conserver la façade avant et les deux pans de toiture, les modifications des structures intérieures et des façades arrière

seraient assez conséquentes. Les façades arrière seraient démolies et reconstruites en y intégrant des extensions.

AVIS DE LA CRMS

A. Eléments protégés

- **Les façades avant**

Elles seraient restaurées moyennant les modifications suivantes :

- remplacement de tous les châssis existants par des nouveaux châssis en bois avec double vitrage selon les divisions de 1913 (qui semble être le modèle encore présent au 1^{er} étage du n°9), avec reconstitution des volets en bois au rez-de-chaussée,
- remplacement des portes d'entrée par un modèle plus contemporain,
- suppression de l'habillage en PVC de la corniche et restauration de celle-ci.

Dans leur état actuel, les options de restauration des éléments protégés semblent peu cohérentes faute de renseignement précis sur l'évolution des façades dans le temps. Tel que proposée, la restauration donnerait un résultat hybride entre la situation de 1913 et certains éléments postérieurs.

Par conséquent, les recherches complémentaires des éléments protégés s'imposent en vue de définir un état de référence pour la restauration des façades, qui soit cohérent avec l'intérêt patrimonial et urbanistique de l'ensemble villageois auxquelles elles appartiennent. Dans ce cadre, les trois maisons situées 7, 9 et 11 place de l'Eglise seront prises en compte dans le but de rétablir la lecture et de renforcer la cohérence de cet ensemble néoclassique très significatif du village au XIXe siècle. ***La CRMS demande à la DMS d'accompagner l'élaboration des plans définitifs.***

Le dossier de restauration actuel appelle également les remarques suivantes :

- L'enduit des façades devra être sondé à des endroits significatifs pour définir le degré d'intervention. S'agit-il d'un enduit traditionnel ou d'un cimentage ? De quelle époque date l'enduit (cimentage ?) à faux-joints ? A-t-il éventuellement été appliqué pour masquer les diverses transformations ? Reste-t-il des traces d'un enduit plus ancien ? Vers quel état souhaite-t-on revenir ? De toute façon, les méthodes d'interventions devront être les moins destructives possibles.
- On constate, par rapport à l'état renseigné par les cartes postales anciennes, que les baies aveugles sous corniche ont été ouvertes. Le cordon sous celles-ci a disparu et a été remplacé au niveau du n°9 (et du n° 11 non concerné) par des seuils. L'encadrement des baies du 1^{er} étage a été modifié. La restitution éventuelle de ces éléments sera réévaluée en fonction des nouvelles recherches et en tenant compte de la valeur d'ensemble des nos 7 à 11.
- La restauration de la façade devra être étudiée plus dans les détails au niveau de tous ses composants : corniche, enduits, seuils, peinture ou badigeon, ferronneries, pierres...
- Les façades devront être repeintes dans un ton clair conformément aux maisons néoclassiques traditionnelles.
- Pour la restitution des châssis, on optera pour un modèle traditionnel en s'inspirant du châssis du 1^{er} étage du n°9 (qui ressemble assez fort aux châssis de 1913) ; une étude stratigraphique de ce châssis pourrait utilement compléter les recherches historiques pour définir le ton des nouvelles menuiseries.
- Sur la photo de 1913, on voit clairement que la porte d'entrée est construite avec deux battants (probablement de largeur inégale) surmontés d'une imposte vitrée. Ce modèle servira de référence pour la restitution des portes d'entrée à l'identique. Les portes proposées par le projet ne peuvent être approuvées en raison de leur aspect peu esthétique et inadapté à la typologie des façades anciennes (modénature pauvre, proportions inadaptées). -

Il est prévu d'isoler la façade par l'intérieur. Vu le peu d'importance des parties pleines des parois, on s'interroge sur la pertinence de cette mesure du point de vue des économies d'énergie. Sans doute un enduit mince isolant serait-il plus pertinent. La méthode d'intervention définitive devra être définie en fonction de traitement qui sera retenu pour la restauration (décapage ou non du cimentage). On veillera à la conservation des façades dans de bonnes conditions et de conserver la cohérence des trois maisons situées aux nos 7 à 11.

- **La toiture**

L'intervention au niveau de la toiture consistera en :

- le démontage de la couverture,
- le placement d'une sous-toiture et d'une nouvelle couverture sur lattage,
- l'isolation par l'intérieur et finition,
- le placement de deux fenêtres de toiture au niveau du n°7,
- le remplacement de la tabatière existante du n°9.

Ces interventions n'appellent pas de remarques sur le plan patrimonial pour autant qu'elles n'entraînent pas de modifications, ni des profils de toitures, ni aux éléments de charpentes à conserver. Les nouvelles tuiles seront de type traditionnel bruxellois, c'est-à-dire une tuile galbée de petit format.

Au n°7, on se limitera à une seule fenêtre de toiture, centrée. Cette ouverture sera d'un format et d'une finition similaire à la tabatière du n°9 : zinc naturel et division verticale du vitrage.

B/ Les parties non-protégées

Organisé de manière concentrique autour de l'église Saint-Agathe, le noyau villageois de Berchem présente un intérêt patrimonial important en tant que système urbanistique significatif des villages bruxellois qui ont constitué les communes de la deuxième couronne. Bien que seules les façades et toitures des maisons de la place de l'Eglise soient protégées, la CRMS estime que l'intérêt du site s'étend à la structure parcellaire du noyau villageois. Celui-ci ne doit donc pas être considéré comme un « décor » mais ***doit faire l'objet d'interventions judicieuses sur le bâti ancien veillant à conserver l'esprit des lieux et de rendre garder lisible la structure parcellaire.***

Dans le cas présent, ceci n'empêche ni d'étendre les maisons ni de transformer les façades arrière, pour autant que leur langage respecte l'esprit rationnel de l'architecture néoclassique. Ceci est d'autant plus important que l'arrière de celles-ci est visible depuis l'espace public de la rue de Grand-Bigard. ***Les façades arrière devront donc être simplifiées et devront adopter un caractère moins démonstratif*** (ne pas étendre la façade de l'annexe du 1^{er} étage à cheval sur les deux parcelles, réduire l'importance de la grande baie vitrée prévue à l'arrière du n° 9 – ces éléments ne correspondant d'ailleurs pas systématiquement à l'organisation interne).

On privilégiera l'utilisation de matériaux naturels au lieu des matériaux proposés (plaques TRESPA et fibre-ciment, ardoises artificielles), qui semblent peu adaptés à la construction traditionnelle et qui n'assurent pas le maintien dans le temps.

Enfin, la CRMS constate la disparition de tous les éléments de décor intérieur (notamment toutes les cheminées). Elle demande de s'assurer que la conservation d'éléments intéressants soit possible et mis à profit pour la ventilation des locaux, par exemple.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. :
- A.A.T.L. – D.U. :