

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Th. WAUTERS
Direction des Monuments et des Sites –
B.D.U.

C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 04/PFU/528847 (DU)
CC/2043-0026/03/2014-254PR

N/Réf. : JMB/2.714/s.582
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue des Œillets, 3. Restauration à l'identique de la façade avant et de la toiture classées, rénovation intérieure avec extension et changement d'affectation partiel (rez-de-chaussée converti en commerce).
Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.
Dossier traité par Fr. Remy (D.U.) et C. Criquillon (D.M.S.).

En réponse à votre demande du 19/01/2016, reçue le 19/01, nous vous communiquons l'avis **conforme défavorable** émis par notre Assemblée en sa séance du 27/01/2016.

L'arrêté royal du 10 juin 1963 classe comme monument les façades et toitures de toutes les constructions bordant la place des Martyrs ainsi que le monument des Martyrs situé sur la même place, en raison de leur intérêt historique et artistique.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

La CRMS émet un avis conforme défavorable sur le projet de restauration des châssis et de la façade avant. Le remplacement de la dalle de sol et des planchers en bois par des dalles de béton mettra en péril la conservation de la façade avant.
La CRMS demande que la restauration soit réalisée avec des matériaux traditionnels et en appliquant des techniques traditionnelles.

Historique du bien

Généralités

Le bien fait partie d'un ensemble historique et homogène, classé en 1963 et est le dernier immeuble de cet ensemble à ne pas avoir fait l'objet d'une restauration. L'ensemble fut conçu vers 1774 par l'architecte Claude Fisco et le chantier achevé en 1776. Inspiré des places royales françaises, le projet opte pour le style néoclassique en vogue à l'époque caractérisé par des façades enduites, rez-de-chaussée à bossages et deux étages de hauteur décroissantes rythmées par des pilastres colossaux d'ordre dorique. L'étude historique mentionne qu'à la fin du XXème siècle la place connaît deux phases de restauration : la première en 1977-78 réalisée par la Ville de Bruxelles et concernant l'aile nord-ouest et la seconde au début des années 1990 pour le compte d'une société immobilière, portant sur le reste de la place et les rues adjacentes, excepté le n°3 de la rue des Œillets. Cette restauration avait pour objet la restauration des façades et toitures mais la reconstruction complète des intérieurs.

Le n°3 rue des Œillets à travers le temps

Les n° 1 et 3 de la rue des Œillets appartiennent à ce qui a été défini comme étant la troisième et plus large catégorie dans la typologie des maisons de la place des Martyrs : trois travées de deux niveaux et demi entre murs mitoyens, pas d'entrée cochère, pas d'avant corps à colonnes, pas de fronton, pas

de balustrade au mur attique. Construites dans l'enfilade sud-est de la place, elles présentent une composition en miroir.

Selon l'étude historique, toute la hauteur du rez-de-chaussée, les bases et chapiteaux des pilastres ainsi que l'architrave de l'entablement continu sont en pierre blanche. Seuls les appuis et linteaux de fenêtres sont en pierre bleue. Le reste de la maçonnerie –étages, mitoyens, refends, voûtes et façade arrière- est en brique. A l'origine, le parement extérieur est recouvert d'un enduit lisse et l'élévation avant peinte à l'huile dans une teinte blanc gris. La porte en chêne sans dormant sous imposte vitrée est identique aux autres portes de la place. Les châssis sont en chêne également. La corniche est à mutules. La toiture est recouverte d'ardoises et forme un seul volume avec celle du n°27 rue aux Choux.

L'étude précise que l'enduit des façades avant et arrière a été remplacé par un cimentage peut-être vers 1900. La maison a, par ailleurs, connu dans les années 1930-40 une rénovation importante d'inspiration Art Déco / Beaux-Arts sans déplacement de la distribution intérieure mais avec remplacement intégral de l'escalier des étages.

La cheminée du rez-de-chaussée avant a été démolie dans le dernier quart du XXème siècle et celle de l'arrière a perdu son manteau au profit d'un plaquage en bois.

Tous les plafonds du rez-de-chaussée ont été replâtrés, toutes les portes ont reçu de nouvelles menuiseries. Certains châssis de la façade arrière ont été remplacés.

Dans le dernier quart du XXème siècle, le rez-de-chaussée a été affecté en taverne ayant pour conséquence l'altération des cheminées déjà mentionnée et la suppression de la double porte et du refend ainsi que l'élargissement de la baie vers la pièce arrière.

L'étude historique révèle, par ailleurs, que l'immeuble a subi un incendie en 1990-91 à la suite duquel sa toiture a fait l'objet d'une réfection (l'incendie s'est déclaré au n°27 de la rue au Choux s'est propagé à la charpente du n°3 rue des Œillets). L'unique ferme a résisté malgré une calcination partielle et elle a été consolidée. Le reste de la toiture a dû être renouvelé. On en a profité pour aménager deux lucarnes rampantes côté rue. La souche de cheminée originelle a été maintenue, collée aujourd'hui à celle, toute neuve, de la maison voisine.

Plus récemment, la corniche en bois, côté rue, fort détériorée, a été démontée et un filet a été tendu devant la façade (mesures conservatoires d'urgence exigées par la Ville de Bruxelles et la Région).

Tous les châssis de fenêtres des trois niveaux et l'imposte de la porte d'entrée datent de la construction. Ils ont toutefois subi diverses transformations au fil du temps : les impostes des fenêtres des étages ont été modifiées dans le troisième quart du XIXème siècle : remplacement des montants en bois centraux par des petits fers fichés dans une pièce en bois en demi-lune, elle-même emboîtée dans la mortaise du montant supprimé. Idem pour la porte d'entrée. A la même époque, les volets intérieurs ont été enlevés. Dans un second temps, lors des travaux des années 1930-40, les divisions des impostes du rez-de-chaussée ont été supprimées de même que les petits bois des battants de fenêtre. Les quincailleries d'origine sont toutefois conservées. Les crémones des petites fenêtres carrées qui surplombent celles du rez-de-chaussée auraient par contre été remplacées dans le second tiers du XIXème siècle.

Conclusion

L'étude historique conclut au fait que le n°3 de la rue des Œillets, à l'abandon depuis plusieurs années, est sans doute le dernier à présenter une typologie aussi proche de celle d'origine. La maison a conservé sa façade avant –bien que détériorée et privée de sa corniche- ainsi que les étages de sa façade arrière. Sa toiture a, par contre, été renouvelée en 1991, avec maintien de la souche de cheminée.

Les châssis de la façade avant se révèlent primitifs malgré plusieurs ajustements au XIXème siècle, tandis que ceux de la façade arrière ont été refaits au cours du XIX ou du XXème siècle. La porte d'entrée est originelle.

A l'intérieur, la distribution des espaces est encore originelle : la maçonnerie des murs et voûtes, la poutraison, la ferme de charpente sont en place. Le sol en marbre du vestibule et de la cage d'escalier ainsi que certains planchers en sapin ont été maintenus. Par contre, l'ensemble des menuiseries intérieures (portes et escaliers), les cheminées, les plafonds ont été remplacés pour la plupart lors des travaux de rénovation des années 1930-40.

Historique du dossier

Le bien fait l'objet d'une procédure judiciaire en cours :

- Au cours de sa séance du 14 janvier 2010, le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles a établi une liste de biens classés ou sauvegardés ne bénéficiant pas des mesures d'entretien adéquates (art 214 et 232 du Cobat) et pour lesquels elle pourrait prendre des mesures visant à contraindre les propriétaires à mettre fin à leur état de dégradation.

Le n°3 de la rue des Œillets a été retenu dans cette liste à la suite de quoi une citation en cessation a été envoyée à son propriétaire le 16 février 2010.

- En mars 2010, le fils de la propriétaire, placée en maison de repos, s'est engagé à prendre des mesures conservatoires d'urgence pour rendre au bien un aspect moins délabré et éviter les chutes de matériaux sur l'espace public. Plusieurs échanges de mails ont été nécessaires entre la DMS et le propriétaire pour clarifier les mesures conservatoires prévues par le demandeur – afin de vérifier notamment si celles-ci nécessitaient l'introduction préalable d'un permis. Elles n'ont pas été mises en œuvre dans l'immédiat.
- Un avant-projet assorti d'une demande d'avis de principe a été introduit en 2011 auprès de la DMS et de la CRMS qui a procédé à son examen en séance du 5 novembre 2011. L'avis qu'elle a émis à cette occasion était défavorable en raison :
 - o Du manque de connaissance et de compréhension des désordres que présente l'immeuble devant être pallié par une étude approfondie de stabilité permettant de comprendre l'ampleur et l'origine des désordres ;
 - o Du fait que le projet prévoyait une intervention de quasi-totale démolition/reconstruction de l'immeuble à l'exception de la façade – intervention s'apparentant à une opération de façadisme – en l'absence de ce diagnostic précis préalable ;
 - o Du fait que le projet nécessitait d'être élaboré sur base des conclusions de l'étude de stabilité préalable mentionnée plus haut et qu'il y avait donc lieu de le revoir en conséquence en privilégiant la conservation des éléments structurels existants et en recourant à des techniques compatibles avec le bâti ancien.Elle émettait, en outre, des réserves sur :
 - o du traitement de la façade arrière jugé inacceptable car inadapté à la typologie du bien
 - o de l'absence de détails quant à la restauration de la façade avant et des menuiseries extérieures
 - o de la technique de gunitage proposée pour renforcer la façade et jugée préjudiciable à sa bonne conservation (imperméabilité du béton à la vapeur d'eau, surpoids, inadéquation avec les maçonneries très fissurées par endroits)
 - o de la modification de forme des lucarnes
 - o du maintien peut-être problématique de la ferme de charpente (endommagée par un incendie)
 - o de l'ajout d'une mezzanine dans les combles
- En février 2012, la Région de Bruxelles-Capitale s'est jointe à la citation de la Ville de Bruxelles en cessation immédiate à l'infraction faite à l'article 300, 2° et 6° et à la violation des articles 214, 231 et 232 du Cobat et imposant au propriétaire la réalisation de mesures de conservation d'urgence : enlèvement de l'arbrisseau en façade et placement d'un filet de protection en façade.
- Un reportage photographique réalisé par la DMS fin mars 2012 montre que l'arbrisseau a été enlevé et qu'un filet de protection a été installé en façade avant
- Une demande de permis unique vient d'être introduite à la DU en date du 20/06/2014 pour la restauration / rénovation globale du bien.

La demande

Etat du bien

L'immeuble dont il est question est le dernier de la rue des Œillets à n'avoir pas connu de restauration. Il est actuellement dans un état de décrépitude très préoccupant.

Comme en 2011, on constate une façade avant fortement lépreuse, une inclinaison importante vers l'arrière des sols du rez-de-chaussée (non perceptible au plafond de la cave), des hors-plomb importants des façades avant et arrière, des fissures structurelles intérieures, principalement à l'angle avant gauche, avec retour prononcé vers la façade avant.

Les rénovations des maisons voisines de gauche et de droite ont été réalisées sur un mode de démolition/reconstruction.

Les façades arrière, autrefois liaisonnées les unes aux autres ont été démembrées et de part et d'autre, ont été reconstruites en voile de béton. Il en résulte qu'au moins le parement extérieur de la façade du n°3 n'est plus correctement liaisonné latéralement. Les demandeurs avancent qu'il s'agit d'une instabilité substantielle de cette façade qui actuellement menace ruine.

Description du projet

Les grandes lignes du projet

A l'instar du dossier introduit pour avis de principe en 2011, le projet faisant l'objet de la présente demande de permis unique table sur une démolition / reconstruction quasi totale de l'immeuble basé sur le constat préalable de l'ingénieur en stabilité que la façade arrière, les murs intérieurs et les planchers seraient irrécupérables et que seules la façade à rue et la toiture (en grande partie renouvelée en 1991) pourraient être conservées.

Le projet prévoit la conservation et la rénovation, en profondeur, de ces deux éléments qui font partie du classement.

En ce qui concerne la façade avant, les menuiseries et finitions seraient identiques à celles des autres immeubles, déjà rénovés, de la place (mêmes teintes – définies dans l'étude du n°21 de la place comme étant NCS 2502-Y –, mêmes essence de bois et divisions pour les châssis qui sont tous remplacés). Les espaces intérieurs seraient par contre totalement remaniés.

En ce qui concerne la toiture, le projet prévoit de refaire les lucarnes avant à l'identique et de prolonger le pan arrière, tout en conservant la ferme principale (d'origine, partiellement calcinée), afin de s'aligner sur le mitoyen droit (extension arrière).

Le programme d'occupation prévu est le même qu'annoncé – et approuvé par les Monuments et Sites – en 2011 : commerce diurne ou bureau (profession libérale) au rez-de-chaussée et 3 logements aux étages (1 par niveau).

Il est à noter qu'aucune des maisons de la place précédemment restaurées n'a conservé sa façade arrière d'origine et que l'intérieur de l'îlot est densément construit en profondeur.

Détail des interventions prévues :

En ce qui concerne plus précisément les interventions aux parties classées, le projet prévoit :

- Le ragréage de l'ensemble de la maçonnerie et accrochage de la façade à une nouvelle structure poutres/colonnes adossée à celle-ci à l'intérieur. Les joints des maçonneries seront auscultés, les joints manquants ou pulvérulents seront ragrésés ;
- Les éléments en pierre bleue (?) – l'étude historique fait mention de pierre blanche – tels que soubassements, consoles seront nettoyés à l'aide d'un gommage. Certains éléments présentant des lacunes seront restaurés ;
- Vu l'état des châssis existants, le projet prévoit de les remplacer par de nouveaux châssis en bois à l'identique des modèles d'origine ;
- La restauration du barreaudage des soupiraux de la cave – non originels (cf. étude historique p. 16) : démontage, traitement en atelier : sablage, métallisation et peinture puis remise en place in situ ;
- Le placement d'une nouvelle corniche refaite à l'identique de l'originale (qui a été déposée dans le cadre de mesures conservatoires demandées par la Ville et par la Région).
- Les réparations nécessaires à la charpente et l'isolation de la toiture à versants par l'intérieur à l'aide de panneaux de laine de roche de 6 cm d'épaisseur en prévoyant un espace ventilé de 2 cm entre les chevrons et l'isolant. Le renouvellement de la couverture en ardoises par des Ardoises de type Alternat (Eternit) gris foncé ;
- Le renouvellement des fenêtres de toiture installées début des années 90 : nouveaux châssis en bois.

En ce qui concerne les parties non classées, le projet prévoit :

- La démolition de tous les planchers et dalles de sols intérieurs et leur remplacement par des planchers en béton ;
- La démolition partielle de la façade arrière qui devient intérieure et l'extension arrière de la maison à l'emplacement de l'ancienne annexe qui est démolie, avec terrasse au 1^{er} et au 3^e étage. La nouvelle façade arrière aurait une expression actuelle avec de grandes baies vitrées de plain-pied. Elle serait faite de blocs Ytong et recouverte d'un enduit clair. Les châssis seraient en alu gris foncé.

Avis CRMS

Les parties protégées

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures :

Les menuiseries d'origine en chêne sont remplacées par de nouvelles avec des détails d'exécution historiques à l'identique. **Les modèles devront être présentés à la DMS pour approbation. La CRMS ne peut accepter des châssis oscillo-battants, incompatible avec le caractère historique et patrimonial du bien. Le mode d'ouverture des châssis devra être identique aux châssis**

existants historiques, à savoir à doubles battants ouvrants et imposte fixe. Les mécanismes d'ouverture et quincailleries d'origine devront être récupérés, restaurés et replacés sur les nouveaux châssis.

Pour ce qui concerne la teinte de finition, la CRMS demande qu'elle s'accorde à l'identique avec celle adoptée pour les menuiseries des autres immeubles de la place. Un vitrage plus performant peut être accepté à condition que les nouveaux châssis puissent en supporter le poids.

Les détails d'exécution des nouveaux garde-corps devront être présentés à la DMS pour approbation.

La CRMS encourage le demandeur de définir la teinte d'origine des châssis par une étude stratigraphique pour son intérêt historique comme dernier témoignage d'une situation originelle.

Pour ce qui concerne la toiture

La charpente qui a été réparée en 1991 suite à l'incendie ne devrait faire l'objet que d'interventions très ponctuelles. **La CRMS demande toutefois de s'assurer que les réparations qui ont été effectuées à l'époque sont qualitatives et, dans la négative, de faire les réparations qui s'imposent. La ferme d'origine devra, en tout état de cause, être préservée au maximum.**

Outre l'isolation qui ne soulève pas de remarque particulière de la CRMS, le cahier des charges parle d'adapter les chevrons pour intégrer les nouvelles fenêtres de toiture. **La CRMS demande d'améliorer leur alignement par rapport aux travées de la façade.**

Par ailleurs, un détail d'exécution de ces fenêtres (nouveaux châssis en bois) devra être soumis à l'approbation préalable de la DMS, tel que prévu par le cahier des charges, afin de vérifier leur compatibilité avec la qualité patrimoniale du bien.

Le dossier parle du maintien de la souche de cheminée mais les plans montrent la suppression des corps de cheminées aux étages inférieurs. Par quoi cette souche va-t-elle être soutenue ? Ces cheminées faisant partie intégrante de la rythmique des toitures de la place des Martyrs, il n'est pas question d'en supprimer. **La CRMS ne pourra dès lors autoriser la suppression des corps de cheminées aux étages inférieurs que dans la mesure où il aura été clairement démontré que la souche de cheminée peut être maintenue en toiture.**

Concernant le renouvellement de la couverture de toiture, celui-ci n'est pas motivé. De quand datent les ardoises en place ? Dans quel état et de quelle qualité sont-elles ? Le projet prévoit leur remplacement par des ardoises artificielle gris foncé. La CRMS demande que ce poste soit approfondi et argumenté.

Enfin, deux nouvelles fenêtres de toiture sont prévues en pan de toiture arrière. **Etant donné que ce pan de toiture n'est visible de nulle part et que de nombreuses fenêtres de ce type ont été placées dans la toiture des autres immeubles de la place, la CRMS ne s'y oppose pas.**

Pour ce qui concerne l'enduit et la maçonnerie de la façade avant

Le décapage de l'enduit existant devra se faire manuellement afin de ne pas endommager la maçonnerie. L'étude historique mentionne le fait que la façade aurait été cimentée. **La plus grande prudence devra donc être de mise pour le dérochage de la façade. Celui-ci ne pourra être réalisé que s'il ne cause pas de préjudice grave aux maçonneries. Des tests préalables devront être effectués et les résultats soumis à l'avis de la DMS.**

La composition de l'enduit de réparation ou de remplacement n'est pas renseignée dans le cahier des charges. Ce dernier mentionne que l'enduit sera refait à l'identique des résultats des sondages qui seront effectués en cours de chantier. Si l'enduit existant doit être intégralement remplacé – ce qui sera vraisemblablement le cas vu l'état de dégradation actuel de la façade, **la CRMS insiste pour que cet enduit soit de composition traditionnelle (à base de chaux).** Elle signale que la plupart des maisons de la place des Martyrs qui ont été restaurées durant les années 2000 souffrent actuellement toutes de pathologies prématurées aux enduits qui sont très fortement dégradés moins de 10 ans après leur application. Une étude vient d'être commandée par la DMS auprès du CSTC afin de déterminer l'ensemble de causes qui ont occasionné ces détériorations précoces. On a d'ores et déjà pu détecter la présence de plâtre dans l'ensemble des enduits qui ont été mis en place à l'époque et qui est l'un des facteurs responsables des pathologies. **La composition de l'enduit qui sera mis en œuvre pour remplacer ou réparer celui qui existe à la façade du n°3 devra donc faire l'objet de la meilleure attention.** Il faudra éviter les mélanges prêts à l'emploi dont la composition n'est pas toujours adéquate ni fidèle à la composition des enduits traditionnels et, en tout état de cause, tenir compte des éventuelles solutions qui seront dégagées suite à l'étude du CSTC si elles sont disponibles. Le dressage de l'enduit devrait se faire sans intégration de treillis.

Le cahier des charges parle d'ouvrir les joints sur 3 cm afin de procéder à leur ragréage. **La CRMS demande de commencer par ne les ouvrir que sur 2 cm (plus habituel).**

La légende du plan de façade avant précise que la teinte de finition adoptée sera la NCS 2502-Y. La CRMS constate qu'il s'agit d'un gris moyen nettement plus foncé que la teinte d'origine et que la teinte globalement adoptée pour le reste de la place. **Elle s'oppose donc à cette finition et demande que la teinte choisie soit identique à celle adoptée pour le reste de la place. Des essais de teintes préalables devront être effectués et approuvés par la DMS.**

Pour ce qui concerne les éléments en pierre

Il n'y aucune localisation des interventions projetées. **Un plan localisant les interventions de restauration aux éléments en pierre (lacunes) devra être dressé et soumis à l'approbation de la DMS préalablement au début des travaux.**

Les parties non protégées

Pour ce qui concerne la façade arrière

La façade arrière est entièrement remodelée avec une annexe et des terrasses, impliquant dès lors la perte de la dernière façade arrière originelle. Ce parti est en contradiction avec la cohérence des autres façades arrière car une cohérence a été conservée dans l'expression de ces nouvelles façades arrière : les nouvelles ouvertures sont régulières et répétitives, comme à l'origine, et n'ont pas de terrasses. **La CRMS demande d'appliquer le même principe d'intervention que pour les autres façades arrière, même si elle privilégie sa conservation à l'identique comme dernier témoignage historique de la situation originelle.**

Pour ce qui concerne l'intérieur

Si les plans des étages joints à la demande laissent supposer que certains éléments intérieurs, murs de refend, etc. pourraient être conservés, les plans en coupe ne laissent aucun doute sur la désintégration totale de l'intérieur de la maison vu que la totalité des planchers et dalles de sol est remplacée par des dalles en béton.

L'étude historique laisse bien entendre que l'intérieur a perdu une grande partie de son intérêt mais les plans de situation projetée montrent que l'immeuble perdrait totalement sa cohérence spatiale d'origine (à l'exception de la circulation maintenue à son emplacement initial), ce que l'on peut regretter. La CRMS s'interroge sur la pertinence de réaliser des planchers en béton dans une maison du XVIIIème siècle. Ce type d'intervention risque de léser la stabilité de la maison de droite dont la structure est vraisemblablement ancienne ou, en tout état de cause, faite de matériaux plus traditionnels. **La CRMS s'oppose avec force au remplacement des planchers en bois par des dalles de béton et demande de revoir le projet en proposant une restauration traditionnelle (matériaux et techniques).**

En conclusion

A cause des nombreuses lacunes et questions restées sans réponses dans le dossier et à cause de l'intervention prévue à l'intérieur avec le remplacement du sol et des planchers en bois par des dalles de béton ayant de lourdes conséquences pour la façade avant, la CRMS émet un avis conforme défavorable.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : C. CRIQUILION
- B.D.U. – D.U. : Fr. REMY