

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Th. WAUTERS, Directeur
B.D.U. - Direction des Monuments et des Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 04/PFU/499502
N/Réf. : JMB/Bxl-2.1812/s.595
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de Flandre, 180.
Restauration et restitution en l'état antérieur aux travaux de 2003, reconstruction des pignons, pose de nouveaux chevrons, protection du bâtiment contre les intempéries.
Avis conforme de la CRMS. (Dossier traité par M G. Conde Reis).

En réponse à votre demande du 27 octobre 2016, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 9 novembre 2016.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 juillet 2006 porte classement comme ensemble les immeubles sis rue de Flandre 176-178 et 180 et de l'impasse du Roulier à Bruxelles.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

La CRMS approuve les interventions proposées sous réserve :

- de réaliser des sondages (nature + stratigraphie) sur les éventuelles traces qui subsisteraient en façade avant et de revoir les options de finition de façade en fonction ;
- de reconstruire la charpente arrière en bois de chêne sur un modèle traditionnel proche de ceux du XVIIe siècle;
- de vérifier si les pierres blanches ont été rabotées et si elles étaient moulurées ; le cas échéant reproduire ces moulures au moyen d'un mortier de chaux;
- de confirmer (ingénieur stabilité) la nécessité indispensable des structures en acier prévues en renfort en façade à rue;
- de prévoir des tuiles de type « flamandes » à double emboîtement;
- de prévoir une petite lucarne à deux versants avec croupette en lieu et place de la fenêtre de toiture proposée et de ne pas habiller les lucarnes de plaques de plâtre;
- de proposer une isolation compatibles avec le bâti ancien et la valeur exceptionnelle de la charpente;
- ne pas mélanger le plâtre et la chaux pour les enduits intérieurs;
- de reconstruire les planchers de la maison principale de façon traditionnelle et de ne pas couvrir le plafond de plaques de plâtre;
- de prévoir une peinture minérale mate sur le nouvel enduit en façade à rue et une peinture mate mais accrocheuse sur les façades arrières et la façade de l'impasse ;
- d'associer la DMS à la direction du chantier (validation des détails d'exécution au préalable).

La CRMS accepte que le remplacement des châssis extérieurs et de la devanture fassent l'objet d'une phase d'intervention ultérieure.

Description du bien

Construit dans un quartier populaire, l'immeuble sis 180 rue de Flandre est une maison traditionnelle bruxelloise dont la construction remonte au XVII^e siècle, voire au XV^e siècle pour partie. Construite sur un terrain issu de la division parcellaire médiévale, son plan étroit s'étend en profondeur en intérieur d'îlot et on retrouve, en fond de parcelle, un bâtiment arrière annexe de deux niveaux, accessible depuis l'impasse du Roulier (qui traverse la maison voisine rue de Flandre n° 178).

L'histoire de la maison (y compris son annexe) est marquée par plusieurs campagnes de transformations réalisées au fil des différents usages de l'immeuble (voir notamment l'annexe I à l'arrêté de classement). L'intervention d'un architecte ou l'obtention d'autorisations pour les travaux réalisés jusqu'au début XX^e siècle ne sont pas connus. Au-delà, on sait que le percement d'une devanture commerciale est réalisé en 1924 (le rez-de-chaussée était jusque-là percé de trois ouvertures rectangulaires dans la prolongation des baies de l'étage, la travée d'entrée sur la droite) et que la devanture actuelle date des années 1940.

Le bien change de propriétaire en 2003 et fait l'objet d'une campagne de travaux intérieurs fort destructrice et sans autorisation. La Ville de Bruxelles dresse procès-verbal (BR/09/04) le 27 janvier 2004 : le chantier est alors immédiatement arrêté.

Les travaux réalisés en infraction sont :

- démolition intégrale de la moitié arrière de la charpente de l'immeuble principal (les montants récupérés ont été entreposés au rez-de-chaussée), y compris de la lucarne avec poulie donnant sur l'impasse ainsi que de la charpente du bâtiment arrière (des toitures plates ont été aménagées à leur place);
- construction d'un nouveau mur en béton à l'intérieur du bâtiment avant, sur toute sa hauteur;
- construction de piliers en béton contre la façade latérale, côté impasse, supportant une structure verticale métallique;
- démolition de l'escalier de l'immeuble principal et de celui de l'immeuble arrière sur toute leur hauteur;
- démolition et reconstruction des planchers du 2^e étage du bâtiment avant et du 1^{er} et du 2^e de l'annexe arrière;
- percement de nouvelles baies dans la façade latérale du côté de l'impasse, au niveau du rez-de-chaussée et agrandissement au niveau des 1^{er} et 2^e étages de baies existantes;
- démolition des cheminées;
- construction derrière la devanture commerciale existante (rendue opaque) d'un nouveau rez-de-chaussée comportant deux baies de dimensions réduites et une porte d'entrée.

Suite à une visite sur place le 27 février 2008, un avis de principe de la CRMS est émis en séance du 5 mars 2008, à la demande de la DMS. Le projet proposait alors la division de l'ensemble en trois logements, la suppression de la devanture et la reconstruction du rez-de-chaussée selon la situation antérieure à 1924 (une porte et deux fenêtres). Dans son avis de principe, la CRMS avait refusé la division en trois logements et demandé de se limiter à deux logements (bâtiment avant et arrière) et avait soutenu la démolition de la devanture avec la reconstitution du rez-de-chaussée selon la situation antérieure à 1924.

En 2011, trois études préalables importantes sont réalisées : étude historique, étude d'archéologie du bâti et étude de la charpente (dendrochronologie et Carbone 14). L'étude d'archéologie du bâti a pu définir, entre autres, que les murs gouttereaux et le pignon arrière remontent probablement au XVI^e siècle, voire même au XV^e siècle. L'étude de la charpente a mis en évidence que la première ferme en bois existante sur place porte la numérotation II, ce qui laisse penser que la première ferme d'origine (numéro I) n'existe plus. De ce constat est né l'hypothèse selon laquelle la charpente est antérieure à la façade, ce qui confirme le résultat de l'étude d'archéologie du bâti. L'analyse au Carbone 14 de la charpente (démontée partiellement en infraction) a également confirmé qu'elle remonte au XV^e siècle. (NB : L'étude de dendrochronologie renseignait, erronément, une charpente plus tardive entre 1642 et 1652). La charpente a donc une valeur patrimoniale exceptionnelle, puisqu'il s'agit d'un des trois exemples connus de bâti vernaculaire du XV^e siècle à Bruxelles.

En septembre 2011, la DMS impose des mesures de mise hors eau et hors vent du bien. En octobre 2012, une mise en demeure est adressée au propriétaire le priant d'introduire le cahier des charges, sous peine d'en référer au Conseil de la Région. En juin 2015, la Ville communique au propriétaire que des

morceaux d'enduits se détachent et tombent sur le trottoir. Sans en référer à la DMS, le propriétaire place alors des échafaudages et décape l'entièreté de l'enduit, endommageant le parement de briques et détruisant les traces des finitions d'origine. En juillet 2015, un nouvel architecte est désigné.

Le projet

Le projet actuel vise à assainir le bien et à réparer les infractions commises, dans l'objectif de mise en vente du bâtiment dans son état Casco. La moitié de la charpente ancienne (du bâtiment avant) qui avait été démontée en infraction (et stockée dans le bâtiment) sera remontée. La charpente du bâtiment arrière (démontée et disparue) sera entièrement reconstruite en bois de chêne avec des assemblages traditionnels tels ceux du XVIIe siècle. Le commerce et la devanture sont maintenus. Pour l'affectation, le commerce est maintenue au rez-de-chaussée et deux logements sont prévus : un dans le bâtiment avant et l'autre dans le bâtiment arrière. L'intention est de vendre le bien « casco ».

La grande hétérogénéité constructive du bien, due à une succession de petites transformations au long des siècles, souvent peu qualitatives techniquement (ouvertures et fermetures de baies, linteaux en béton, maçonnerie de blocs de béton, cimentages, ...etc.), à laquelle s'ajoute les lourds travaux réalisés en infraction en 2003, rend la définition d'une époque référence particulièrement difficile. Le retour à un état cohérent ne semble donc aujourd'hui plus possible.

La CRMS se réjouit que les infractions majeures soient réparées et que la charpente ancienne soit remontée et/ou reconstruite en chêne selon les techniques traditionnelles. Par ailleurs, pour être constructive et permettre une réhabilitation prochaine du bien, la CRMS accepte le maintien de certaines dispositions dans l'attente de propositions satisfaisantes du futur acquéreur, entres autres pour le rez-de-chaussée et les châssis.

Elle formule par ailleurs différentes remarques sur le projet :

La devanture et les châssis de fenêtre

La CRMS avait demandé de supprimer l'espace commercial du rez-de-chaussée et la devanture dans son avis de principe du 14/03/2008. Malgré le mauvais état de la devanture, ce poste ne fait plus partie de la demande actuelle. Afin de faciliter la vente du bâtiment et dans l'attente de connaître les souhaits d'aménagement du futur acquéreur, la CRMS ne s'oppose pas à au maintien de l'espace commercial et de la devanture. Il est proposé de maintenir les châssis placés au XXe siècle (lorsque la façade a été modifiée) dans cette première phase d'intervention. Tout comme pour la devanture, la CRMS peut souscrire à cette option dans l'attente d'un projet dont elle encourage qu'il propose les caractéristiques des châssis de la fin du XVIIIe siècle.

La finition de la façade

Le projet vise à réenduire la façade décapée avec un enduit à la chaux, peint en blanc. La CRMS demande que la teinte et la nature des matériaux soit définie su base des résultats de sondages à réaliser sur des parties d'enduit conservées sur la façade. Si le décapage réalisé dernièrement a supprimé toute possibilité de sondages, la nature et la couleur seront définies avec la DMS. Il n'est pas obligatoire d'utiliser la même finition que façade voisine (n° 178), les résultats des sondages priment sur cette option. Dans tous les cas, les clauses consacrées à la peinture extérieure (cdc p. 248) ne sont pas adaptées. La CRMS préconise l'usage d'une peinture minérale mate.

Lors de la pose des échafaudages, il s'agira de vérifier si les pierres blanches (bandeaux, seuils de fenêtres, etc...) ont été rabotées et si elle étaient moulurées à l'origine. Le cas échéant, les moulures disparues seront reproduites au moyen d'un mortier de chaux.

Charpente et toiture

Les tuiles seront de type « flamandes » à double emboîtement. La CRMS juge par ailleurs que la fenêtre de toiture n'est pas acceptable car elle dénote avec le caractère remarquable de la charpente (cdc p. 106). La CRMS demande de prévoir une petite lucarne à deux versants avec croupette permettant d'accéder au chéneau opposé et de ne pas habiller cette lucarne et la lucarne reconstruite de plaques de plâtre (cdc p. 172) : les finitions et plans de détails seront soumis à l'approbation de la DMS.

La CRMS n'est pas favorable aux solutions standards étanches d'isolation et plaide pour des solutions compatibles avec la qualité exceptionnelle de la charpente qui doit rester visible. Une isolation par

l'extérieur pourrait être étudiée uniquement si celle-ci n'est pas visible et s'il n'y a pas de problèmes de raccord avec les chéneaux et autres dispositifs. Ce point sera soumis à la DMS pour approbation.

Stabilité

La CRMS n'est pas favorable à la mise en place des structures en acier prévues en renfort en façade à rue (cdc p. 80) : elles ne seront placées qu'en cas d'absolue nécessité (sur avis d'un ingénieur stabilité). Par ailleurs, les planchers de la maison principale devront être reconstruits de façon traditionnelle avec poutres maîtresses et planchers à planches larges. La CRMS demande de ne pas couvrir ce plancher (plafond) de plaques de plâtre (cdc p. 165).

Enduits intérieurs

La CRMS demande de ne pas mélanger le plâtre et la chaux (cdc p. 154) pour les enduits intérieurs : la chaux sera privilégiée.

De manière générale, la CRMS demande que la DMS soit étroitement associée à la direction du chantier et valide les détails d'exécution au préalable de leur mise en œuvre.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : M G. Conde Reis