

S.P.R.B. - B.D.U.
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES SITES
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DMS GCR/2071-0117/04/2012-024PR/04urb17
DU 0+/PFU/543116
N/réf. : AA/AH/XL-2.161/s.600
Annexe : dossier suit

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : IXELLES. Rue de la Vallée, 40. Demande de permis d'urbanisme portant sur la restauration extérieure et intérieure du bien. Avis conforme de la CRMS.
Dossier traité par M. G. Conde Reis – cellule travaux DMS

En réponse à votre courrier du 9 février 2017 sous référence, réceptionné le 13 février, nous vous communiquons l'avis **conforme favorable sous réserve** rendu par la CRMS en sa séance du 22 février 2017, concernant l'objet susmentionné.

La Commission félicite les propriétaires d'avoir entrepris cette vaste campagne de restauration qui permettra de retrouver la cohérence d'ensemble et la splendeur du concept original de la maison de Blérot. Elle demande de poursuivre en cours de chantier l'étude de certains travaux de restauration - à confier à des corps de métier spécialisés - et formule des remarques ponctuelles à propos du cahier des charges. Aussi, est-il fortement recommandé d'attendre les tassements (minimes mais inévitables) induits par les travaux de stabilité récents avant de procéder aux travaux de parachèvement.

LA DEMANDE



Le dossier concerne une maison Art Nouveau réalisée en 1902 selon les plans de l'architecte Ernest Blérot et classée pour totalité par arrêté du 10/10/2002. Elle appartient à la série de maisons construites par l'architecte entre 1901 et 1905 sur des parcelles ingrates car souvent peu profondes mais situées dans de nouveaux quartiers attractifs pour la bourgeoisie de l'époque.

Depuis sa construction, la maison a subi plusieurs campagnes de travaux parfois peu opportuns, qui ont altéré le dispositif en plan d'origine et qui ont porté atteinte à la façade, dont la réalisation d'une deuxième porte de garage sous l'angle de droite du volume en saillie. Cette intervention a provoqué des affaissements intérieurs et extérieurs considérables, nécessitant des travaux de stabilité, aujourd'hui terminés. La campagne de restauration et de rénovation peut dès lors être entamée. Celle-ci a fait l'objet d'un accord de principe de la CRMS formulé en ses séances du 03/04 et du 26/06/2013.

AVIS DE LA CRMS

Les travaux projetés, s'inscrivent dans une volonté de restauration permettant de retrouver la cohérence et la splendeur du concept originel de Blérot :

- la restauration et l'enlèvement du cloisonnement non originel de la cage d'escalier pour restituer sa spatialité remarquable ;
- la reconstitution de l'aéra et la réouverture des baies arrières à tous les étages de manière à restituer l'apport de lumière naturelle dans les pièces du fond (façade arrière marquant la limite mitoyenne traitée comme un mur aveugle) ;
- la restauration des menuiseries de la salle-à-manger du bel-étage, dont les impostes assuraient l'éclairage en second jour de cet espace ;
- la reconstitution du cabanon de toiture, dont les traces subsistent in situ, donnant accès au toit-terrasse ;
- la remise à niveau de plusieurs planchers pour remédier au fléchage intervenu suite à l'affaissement partiel de la façade aujourd'hui stabilisée ;
- l'aménagement d'une cuisine dans le petit salon du bel étage en remplacement de celle aménagée aujourd'hui sur l'emprise de l'ancien aéra ;
- le nettoyage et la restauration de la façade à rue, la restauration des sgraffites et la reconstitution de la grille de clôture, complétée selon le modèle des éléments en place.

La CRMS s'en réjouit et est très favorable aux options retenues et aux travaux projetés. Elle émet quelques remarques d'ordre technique.

De manière générale, on veillera à confier les travaux de restauration à des corps de métier spécialisés. Par ailleurs, certaines interventions nécessitent quelques recherches complémentaires et/ou des précisions en cours de chantier. Concrètement, la CRMS demande de :

- prévoir en réserve la possibilité de réaliser des sondages stratigraphiques complémentaires en cours de chantier;
- inclure un poste de ponçage et mise en vernis teinté des portes d'entrée et des garages qui (pour les originelles), à la différence des châssis de fenêtre, n'étaient pas peintes mais vernies ;
- identifier les vitrages originels encore en place (glace au niveau des grandes surfaces vitrées du bow-window ?) et, le cas échéant, en conserver les éléments les plus intéressants tout en veillant à l'homogénéité des fenêtres selon les pièces ;
- fournir les dessins d'exécution détaillés des châssis de remplacement ainsi que, le cas échéant, des pièces de remplacement des châssis conservés ;
- poursuivre l'étude des sgraffites lorsque les échafaudages seront placés. Les deux sgraffites en imposte ont probablement été fort entamés lors de leur reconstitution, peu heureuse, en 1990-91. S'il y a peu de chance pour qu'ils subsistent encore sous la nouvelle couche de ciment, cette hypothèse n'est pas exclue d'office et des restes encore lisibles pourraient apporter des informations utiles. Lors de l'enlèvement de la dernière intervention on restera donc attentif à recueillir toute information à propos des sgraffites éventuellement sous-jacents. Les nouveaux sgraffites devront être réalisés selon le procédé traditionnel. Les décisions définitives de mise en peinture seront prises sur chantier, en accord avec la DMS.
- préciser le projet du jardinet tout en s'inspirant des documents d'archives et des photos anciennes disponibles ainsi que des aménagements similaires devant d'autres maisons de Blérot. La plantation d'une haie basse le long de la grille de clôture reconstituée est fortement recommandée tout comme l'enlèvement de la jardinière récente le long du mitoyen. Dans un souci de cohérence d'ensemble, on remplacera par des carreaux « digue de mer », courants à l'époque, les dalles de ciment ainsi que le dallage en pierre bleue existants ;
- analyser et mettre en valeur les anciennes ouvertures visibles dans le mur de soutènement, entre l'entrée et les garages (cave à charbon ?) ;
- en toiture, sonder sous les couches de revêtement bitumeux les traces éventuelles d'une ancienne verrière obstruée et prévoir la possibilité dans le cahier des charges de la rétablir;
- réaliser le nouveau cabanon de toiture selon des exemples d'époque similaires (y compris mode d'exécution) et soumettre les plans à l'accord préalable de la DMS ;
- réaliser un complément de sondage concernant la finition de l'ensemble hall-couloir-cage d'escaliers car un doute semble subsister dans les conclusions de l'étude stratigraphique à ce sujet (définir si la finition « bosselée » correspond à une

réelle phase de finition). Les finitions de la salle-à-manger, du salon et de l'ensemble hall-couloir-cage d'escaliers devraient également être rétablies. Le cahier des charges devra donc veiller à inclure les clauses techniques nécessaires ;

La maison ayant récemment fait l'objet de travaux de renforcement des fondations de la façade avant, il n'est pas exclu qu'après tassement et durcissement des bétons, certaines fissures (millimétriques) apparaissent. Il est donc recommandé d'attendre le temps requis (voir avec bureau d'études en fonction de l'inspection des fissuromètres placés dans le cadre des travaux de consolidation du gros-œuvre) avant de procéder aux travaux de parachèvement. La CRMS demande à la DMS d'assurer le suivi de ce point.

Enfin, le dossier appelle certaines remarques ponctuelles sur le CDC quant à la mise en œuvre des travaux d'enveloppe extérieure :

- CdC p. 105 : les réparations de la charpente doivent se faire dans un bois identique à ceux existants,
- CdC p. 109 : les ardoises doivent être de bonne qualité (équivalente aux anciennes ardoises belges) ; leur taille et manière de pose (clous ou crochets ?) doivent être rigoureusement identiques à la situation d'origine.
- CdC p. 107 et 116 : les lucarnes sont à conserver et à restaurer dans des bois identiques aux existants. Les types d'assemblage pour d'éventuelles réparations doivent être identiques à ceux observés sur place. Idem pour les corniches (CdC p. 117-118.)
- CdC p. 115 et 120 : le recouvrement en zinc doit être à tasseaux. Une exception concerne la nouvelle toiture-terrasse qui devra être adaptée à une surface praticable.
- CdC p. 124 : les descentes d'eau doivent être prioritairement encastrées (si tel était le cas à l'origine). Des dauphins en fonte doivent venir protéger le bas des descentes en zinc en façade.
- CdC p. 101 : pour les éléments en pierre bleue ajoutés ou en remplacement, prévoir le ciselage à la main et éventuellement patinés au sablage pour être identiques aux éléments existants sur place.
- CdC p.130 : si le nettoyage des briques blanches à la vapeur saturée s'avérait insuffisant, il serait possible qu'un nettoyage chimique des briques blanches soit nécessaire. Dans ce cas, il se fera sur base d'essais et avec l'aval du CSTC et de la DMS. Pour rappel, il y a quelques années, l'IRPA avait été interrogée et émis un avis favorable sur la possibilité d'utiliser pour ce cas concret un tensio-actif. Le cas échéant, il convient de redemander ce rapport à l'IRPA et d'inclure cette possibilité au cahier des charges.
- CdC p.140 : les quincailleries en laiton ne doivent pas être vernies.
- CdC p.180 (+ renvoi) : réaliser les nouvelles ferronneries en fer forgé à l'ancienne, assemblées à l'identique de celles existantes sur place.
- CdC p.180 (+ renvoi) : modifier le poste de mise en peinture des ferronneries de façon à inclure une peinture à paillettes métalliques (selon les conclusions de l'étude stratigraphique de 2006).
- CdC p.180 (+ renvoi) : adapter le poste de restauration des ferronneries de façade pour exclure leur démontage excepté si leur ancrage était déjà fortement abîmé. Les nouveaux scellements nécessaires doivent se faire au plomb selon la technique traditionnelle.
- CdC p.139 : réaliser le rejointoyage entre châssis et façade que s'il s'avère que c'était le cas à l'origine.
- CdC p.127 et suite : inclure un poste sur le rejointoyage en façade après la vérification de la composition et de la couleur des mortiers utilisés. Des recherches stratigraphiques en profondeur (derrière les joints récents de 1984) doivent permettre de retrouver des traces des anciens joints et de leur couleur éventuelle.
- CdC G.1 : repeindre la façade arrière façade avec une peinture minérale (ou à la caséine pour une meilleure tenue dans le temps) dans la couleur de la brique plutôt qu'à l'acrylique comme actuellement proposé (peinture étanche à la vapeur pas compatible avec la bonne conservation du mur en brique).
- CdC p.138 : les menuiseries ne doivent pas être réparées à la résine.

et à propos des travaux intérieurs :

- CdC p.157 - les radiateurs anciens en fonte doivent être restaurés et conservés ; les décisions sur les éléments à remplacer devront être validées la DMS.
- CdC p.173 : les anciens planchers démontés lors du redressement de niveau, et en particulier au bel étage, doivent être remplacés et complétés par des planches identiques en dimensions et essence de bois (Pitchpin ?). Il faut veiller à leur redonner la même finition qu'à l'origine.
- CdC p.165 : les panneaux de Gyproc devront être réservés aux étages supérieurs rénovés.
- CdC p.170 : les options et le degré d'intervention sur les mosaïques devront être définies en collaboration avec la DMS.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : G. Conde Reis cellule travaux / O. Goossens - Commission de concertation
BDU-DU : cellule PFU