

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

V/réf. : PB / 2271-0015/05/2017-085 PR
N/réf. : AA/ SGL-2.51 – séance 607
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Chaussée de Waterloo 250 et 252 à Saint-Gilles. Demande de permis unique portant sur la restauration des façades et des toitures. Avis conforme de la CRMS. Dossier traité par P. Bernard, cellule travaux DMS.

En réponse à votre demande du 23/6/2017, reçue le 26/6/2017, nous vous communiquons l'avis favorable sous réserves formulé par la CRMS lors de sa séance du 12/7/2017.

Les immeubles chaussées de Waterloo 250 et 252 à Saint-Gilles font partie d'une enfilade de 6 maisons érigées selon les plans de 1901 de l'architecte Jean-Pierre Van Oostven.

Cet ensemble, s'étendant du n° 246 au n° 256 de la chaussée de Waterloo, est classé pour ce qui concerne ses toitures et ses façades à rue par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 mai 2008

Cet ensemble résulte d'une petite opération de promotion immobilière telle qu'on en réalisait dans les années 1900 dans les quartiers de la première couronne, à l'époque en pleine urbanisation. L'un des ensembles les plus connus de ce genre est celui de la rue Vanderschrick dans la même commune (1900-1903, architecte Blérot).

Les maisons répondent à un même plan type à pièces en enfilades, tandis que les façades présentent chacune un dessin individualisé par des matériaux et des détails qui leur sont propres, mais puisant dans un même vocabulaire stylistique éclectique teinté d'Art Nouveau géométrique.

Au XX^e siècle, les façades ont connu des destinées variées. Peu à peu, les nombreuses modifications ont fini par amoindrir la cohérence d'ensemble, voire à la rendre imperceptible, comme au 248, sèchement rénové. Les rez-de-chaussée ont été transformés, avec permis, pour accueillir commerces et garages. Une grande part des châssis a été renouvelée. Des mises en peintures sont venues gommer les contrastes de matériaux – à l'origine briques, pierre et enduit – ainsi que les sgraffites.

Les deux bâtiments en question présentent des façades dans un état de décrépitude avancée. Cette situation n'est pas neuve. En 2003 déjà, les photographies réalisées dans le cadre de l'inventaire du patrimoine architectural (voir sur le site www.irismonument.be), les montrent en mauvais état.

La commune lutte contre cette situation depuis quelques années et a fini par se pourvoir en justice. Ces démarches ont porté leur fruit puisque le demandeur est aujourd'hui disposé à réaliser une restauration dans les règles de l'art.

Le projet de restauration

La demande vise à rétablir l'aspect d'origine de la façade est à restaurer et isoler sa toiture. Les modifications autorisées par permis au niveau des caves hautes seraient néanmoins maintenues, car le retour à la situation d'origine paraît trop lourd en raison de la modification des niveaux. Par contre, le reste des façades est certes complètement défraîchi, mais les éléments d'origine sont encore en majeure partie présents et un retour à la situation originelle est moins problématique.

Les études historiques et techniques sont excellentes. L'étude technique intègre un protocole de restauration avec essais. Les propositions techniques du projet de restauration sont de qualité. Le cahier des charges donne de bonnes garanties de résultats. Les prescriptions respectent les bonnes pratiques et les présentations nécessaires d'échantillons, de plans d'exécution, de calepinages, et autres validations nécessaires sont prévues en cours de chantier. Le projet a fait l'objet d'un accompagnement de la DMS

Les diverses interventions prévues sont

Parements de façade

Au 250, la façade est en briques de Denain (briques de mortier probablement) rejointoyées au mortier rouge et rehaussées de bandeaux en grès rose (ou en simili grès rose ?). Elle est aujourd'hui entièrement peinte en blanc.

Au 252, la façade est enduite et rehaussée de pierres bleue et d'arcs de décharge en briques, aujourd'hui peints, mais à l'origine laissés apparents. L'enduit est fissuré et en partie désolidarisé de son support.

Les surpeints synthétiques seront décapés pour retrouver les matériaux qui étaient apparents.

L'étude a déterminé la méthode de décapage (décapage thermique puis gel de solvant). Des ragréages au mortier sont prévus. En fonction du résultat obtenu, un badigeon (lasure Keim Restauro) pourra si nécessaire être appliqué pour retrouver les teintes des matériaux (avec joints prévus en une autre couleur).

Les parties d'enduit non adhérentes seront éliminées puis refaites avec un nouvel enduit traditionnel à la chaux en trois couches, peint ensuite au silicate. Le métré prévoit un décapage/réenduisage en totalité au cas où l'enduit, fort faïencé, se révélerait difficilement récupérable en cours de chantier.

Eléments en pierre du 250

Les amortissements de pierre ont disparu de part et d'autre de la lucarne. Ces pierres sont peut-être encore là, sous le roofing, où deux protubérances ont été retrouvées dans l'étanchéité. Il s'agira de le vérifier en début de chantier. A défaut elles seront refaites d'après photo et recherche documentaire d'éléments anciens similaires qui subsisteraient ailleurs. Une consolidation éventuelle de la maçonnerie sur laquelle reposent ces pierres est prévue.

L'eau s'insinue dans le joint entre les deux pierres monolithiques qui constituent la plate-forme du balcon, et détériore le vitrail par-dessous. Un couvre-joint en plomb sera réalisé (selon plan de détail qui sera discuté en cours de chantier). Une rainure casse-goutte sera creusée sur le pourtour de la plateforme.

Sgraffite du 252

Le grand sgraffite, figurant des allégories du jour et de la nuit, est parfaitement restaurable. Les lignes griffées sont encore bien perceptibles. Les sondages ont montré des couleurs dans les tons rouges, bruns et orangés, avec rehauts de dorures. Le bas du sgraffite présente néanmoins une perte totale de la couche picturale originale. Le décapage complet des surpeints est prévu. Ce décapage permettra un constat détaillé. Il sera suivi de réparations/renforcements puis de restitutions/retouches des couleurs.

Logette du 252

Les panneaux en allège de la logette du 252 sont doublés par des panneaux plats récents. On présume que les panneaux originaux sont conservés par-dessous. Ils seront découverts et restaurés ou refaits à l'identique selon l'état. On isolera la plateforme, s'il est possible de placer correctement un pare-vapeur, et dans les limites de l'épaisseur de la structure.

Restauration de châssis

Pièces dégradées greffées ou remplacées dans le respect des profils historiques. Joints en rainure dans les frappes. Remise en état des crémones.

Finitions huisseries et ferronneries

Les châssis et ferronneries retrouveront leurs couleurs d'origine : vert bleuté, presque turquoise au 250, beige crème au 252. Au 250, la porte en sapin était peinte. Au 252, la porte est en chêne, aujourd'hui sous lasure rougeâtre. C'est du beau chêne sur plein quartier qui sera remis en vernis, comme à l'origine.

Remplacement ponctuel de châssis au 250

Les châssis du 1^{er} étage et de la lucarne, remplacés avant le classement sans respect des modèles d'origine au 250, seront refaits à l'identique des châssis d'origine conservés, mais avec système de frappe moderne et double vitrage extra clair 1.1 W/m²K – intercalaires colorés – chanfreins à 45° extérieurs. Les épaisseurs de bois sont plus importantes, mais les largeurs de bois-vus identiques.

Ventilation au 250

Une gaine technique avec tuyau de ventilation sera ajoutée dans l'angle entre la façade avant et le mitoyen de la maison 248. Des extracteurs d'air vicié seront installés dans les pièces d'eau correspondante (travée de gauche). L'amenée d'air neuf continuera à se faire via les imperfections des châssis en façades avant et arrière. Ce système de ventilation sert à éviter les problèmes sanitaires éventuels que pourraient entraîner le placement ponctuel de châssis à double-vitrage.

Corniches

Le cahier des charges prévoit des remplacements complets ou partiels d'éléments de corniche - cartouches pourris, cimaise en doucine, moulure sous corniche, planche de larmier, etc. Il est entendu que les remplacements sont à limiter au strict nécessaire et que les sablières et cartouches en contact avec la maçonnerie seront en chêne (ou autre bois imputrescible) et que le reste peut être en sapin sans nœuds.

Garde-corps

Au 250, un beau garde-corps en fer forgé est conservé. La main-courante disparue sera restituée. Le garde-corps ne sera démonté que si ses scellements sont dégradés. Le cas échéant il sera peint par métallisation. A défaut il sera traité sur place.

Au 252, on distingue sur les documents anciens un garde-corps d'inspiration japonaise qui a l'air d'être en bois. Il a été remplacé par l'actuel garde-corps en métal tubulaire couvert de bois. Le garde-corps d'origine était-il lui aussi partiellement ou entièrement en métal ? C'est bien possible, puisqu'en 1901, la réglementation prévoit que les garde-corps doivent être en pierre ou en fer. (*Règlement de police sur les bâtisses et la voirie approuvé par le Conseil communal le 2 juin 1890 et pris pour notification par la Députation permanente le 27 août 1890 avec les modifications de 1901, Commune de Saint-Gilles, Bruxelles, 1901*). Le cahier des charges prévoit d'être attentif durant le démontage aux traces laissées par le dispositif d'origine pour guider la restitution.

Le projet prévoit de refaire le garde-corps en fer, en tubes rectangulaires à angles vifs qui une fois peints, vu depuis la rue, passeront pour du bois. Pour respecter la norme en vigueur de hauteur des garde-corps, une lisse supérieure sera ajoutée en retrait et ronde pour se démarquer du reste du garde-corps. Cet ajout sera une barre pleine et non un tube pour réduire sa section et sera peinte d'une autre couleur, pour être plus graphique et parler une autre langue que le garde-corps.

Vitraux - vitrerie

Les vitraux sont en bon état de conservation. Nettoyage doux in situ prévu. Dépose éventuelle prévue du panneau de vitrail le moins bien conservé situé sous le milieu du balcon. Trois calibres fendus seront remplacés ou recollés. Du verre jaune martelé sera remplacé dans les jours de portes.

Parties basses des rez-de-chaussée

Les interventions sur les rez-de-chaussée tardifs – au n° 250, devanture de magasin de 1936, au n°252, porte de garage de 1974 – sont essentiellement du rafraîchissement de finitions : peindre la devanture et porte de garage en gris moyen ; remplacer la toile défraîchie de la tente solaire du commerce. Les volets PVC de la vitrine seront remplacés par un nouveau panneautage de protection amovible sur rail.

Toitures

En 1901, aucune des toitures des maisons de l'ensemble n'a été exécutée avec des versants conformément au permis. Les toitures sont des plateformes probablement zinguées à l'origine, devancées vers la rue d'un brisis. Contrairement à ce que l'on rencontre dans ce type de bâti, les mitoyens n'émergent pas en toiture. Ici, la plateforme est continue d'une maison à l'autre.

Les brisis sont couverts de tuiles. Étaient-ils couverts d'ardoises ou de zinc à l'origine ? L'usage de tuiles était à l'époque prohibé pour la couverture des brisis, parce que trop fortement pentus (*Règlement de police sur les bâtisses et la voirie approuvé par le Conseil communal le 2 juin 1890 et pris pour notification par la Députation permanente le 27 août 1890 avec les modifications de 1901, Commune de Saint-Gilles, Bruxelles, 1901*).

Pour les brisis, le cahier des charges prévoit des pannes flamandes noires, mais aussi une variante en ardoises pour le 250, et du zinc pour le 252. Il est entendu que le matériau exact sera déterminé en cours de chantier, en fonction des traces matérielles indiquant la finition d'origine (tels que voligeages avec traces de clou indiquant des ardoises, traces d'anciens tasseaux, ...)?

La couverture de la plate-forme est prévue en zinc sur tasseaux. Une étanchéité bitumineuse est prévue en variante pour le cas où la pente serait insuffisante ou autres problèmes techniques. Il est entendu que l'on ne mettra le roofing que si des obstacles techniques majeurs s'opposent au placement du zinc.

La finition intérieure des combles (habités) sera maintenue et l'isolation sera posée par l'extérieur, entre les gîtes avec le système DASATOP de la marque Pro Clima. Le freine-vapeur remontera par conséquent par-dessus les chevrons (pose en créneau).

Pour l'isolation des brisis, une isolation rigide 22 mm formant sous-toiture revient par-dessus les chevrons. Les surépaisseurs par rapport à la situation existante sont limitées à 32 mm pour le brisis du 250 et 54 mm pour celui du 252.

L'isolation des toits et joues des lucarnes est prévue avec isolation 60 mm entre chevrons. Il y aurait en plus une lame d'air ventilée de 20 mm si couverture en zinc. Le système définitif sera toutefois redéfini lorsque la section des chevrons sera connue, en ayant éventuellement recours à un zinc revêtu, ne nécessitant pas de ventilation en sous-face, et qui permettra d'isoler l'entièreté de l'espace entre chevrons. On pourra ainsi conserver les largeurs vues actuelles des cadres de lucarne.

Trois solutions sont proposées pour l'isolation de la plate-forme. La Commission recommande la solution 2 : zinc – contrelatte et air ventilé 32 mm – isolant rigide formant sous toiture 22 mm – isolant rigide entre chevron 150 mm – freine vapeur. L'exhaussement, limité à 54 mm, sera imperceptible depuis la rue..

PEB

Des efforts significatifs sont faits pour tendre à atteindre la PEB pour les parties modifiées par le projet :

- Les nouveaux châssis sont à vitrage double avec $U = 1.1 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- Une ventilation mécanique est placée dans les pièces où le climat intérieur est susceptible d'être modifié par le placement des doubles vitrages
- La valeur U de l'isolation thermique du brisis (surface de déperdition de $12,22 \text{ m}^2$) est de $0,49 \text{ W/m}^2\text{K}$ et celle de la toiture principale ($87,28 \text{ m}^2$) et de $0,32 \text{ W/m}^2\text{K}$. On n'est pas loin de la PEB qui impose un U_{max} de $0,24 \text{ W/m}^2\text{K}$ qu'il ne sera ici pas possible d'atteindre sans créer une surépaisseur préjudiciable à l'esthétique du bien.
- L'étanchéité à l'air des châssis maintenus et restaurés est améliorée par des joints
- La plateforme de la logette sera isolée s'il est possible de placer un pare-vapeur correctement et dans la limite de l'épaisseur de la structure .

Ces efforts sont proportionnés par rapport à l'intervention prévue et aux possibilités techniques d'interventions que présentent la situation.

Divers

Les couvercles des cache-boulins ont disparu (ou plus probablement, il n'y en a jamais eu, car on n'en voit sur aucune des maisons de l'ensemble). Il est prévu de combler les trous à 5 mm en retrait de la façade avec un enduit sur isolant et de les peindre éventuellement dans une couleur plus sombre pour les marquer.

Le plat métallique disparu du décrotoir du 250 sera restitué.

Actuellement, la DEP du toit du 252 se jette dans la corniche du 250. Pour résoudre cette situation anormale, une DEP indépendante descendant jusqu'au trottoir sera logée dans la rainure en retrait qui sépare les deux façades.

Conclusion

Le dossier offre d'excellentes garanties de résultats. Ces deux façades vont donc pouvoir connaître une véritable renaissance qui, la Commission l'espère, va inciter les voisins à restaurer leurs façades, et rendre toute sa splendeur passée à ce bel ensemble de maisons. La CRMS félicite l'auteur de projet, qui a fourni un travail conséquent et de qualité. La CRMS émet un avis très favorable par rapport à ce projet. Il est accompagné d'une seule réserve, concernant l'étanchéité bitumineuse prévue en variante pour la toiture : si une variante avec une membrane d'étanchéité devait être mise en œuvre, il serait préférable d'opter plutôt pour de l'EPDM. D'une part parce qu'il est plus durable. Et d'autre part parce que les couvreurs disent que l'eau ne doit pas couler d'abord sur du roofing et ensuite sur le zinc ; des produits exsudés par le roofing détérioreraient chimiquement le zinc. L'EPM ne présente pas cet inconvénient.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente