

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et Sites
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : SD/2264-0063/02/2012-196PR (DMS) /
15/PFU/475579 (DU)
N/Réf. : JMB/SBK20114 /s.618
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : SCHAERBEEK. Rue des Palais, 11 / rue de la Poste, 121 (arch. Antoine Courtens, 1929).
Transformation d'une maison unifamiliale en immeuble à appartements sans modification de
volume, restauration des façades.
(Dossier traité par Stephane Duquesne - DMS)

Avis conforme

En réponse à votre courrier du 02/03/2018, reçu le 05/03/2018, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée en sa séance du 07/03/2018.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 mars 2002 classe comme monument la totalité de l'immeuble sis rue des Palais, 11 et rue de la Poste, 121 à Schaerbeek.

Historique du dossier

L'immeuble fut laissée à l'abandon durant de nombreuses années, ce qui a accéléré sa détérioration extérieure et intérieure.

En septembre 2012, une demande de permis d'urbanisme unique pour transformer la maison unifamiliale en immeuble à appartements sans modification de volume et pour restaurer les façades est introduite. Depuis, plusieurs documents complémentaires ont été demandés par l'administration pour aboutir au présent dossier.

Description générale

La maison est implantée sur une parcelle traversant l'îlot. Il s'agit d'une maison unifamiliale de style Art-Déco résultat de la profonde transformation d'une habitation néoclassique par l'architecte Antoine Courtens en 1929.

La façade rue des Palais 11 est la façade principale; de composition asymétrique elle est enduite en simili-pierre blanche. Signalons l'encadrement à ressauts des baies, le balconnet au-dessus de la porte d'entrée qui forme un auvent, le bow-window de plan chantourné sous terrasse, avec une assise et un cul-de-lampe cannelés, des garde-corps, grille de porte d'entrée et barre d'appui en fer forgé de grande qualité. La corniche (d'origine?) est fortement dégradée. Les enduits en simili-pierre blanche sont encore dans un état acceptable, présentant quelques problèmes d'adhérence.

La façade rue de la Poste 121 est la façade arrière et est recouverte d'un enduit dit tyrolien. Le rez-de-chaussée est percé à gauche de plusieurs petites fenêtres grillées disposées géométriquement et, à droite, d'une porte de garage sectionnelle métallique. À l'étage, deux volumes en ressaut de plan trapézoïdal : celui de gauche sur deux niveaux, formant une travée étroite, celui de droite d'un seul haut niveau, percé d'une vaste verrière et formant terrasse. Les deux volumes sont reliés par une souche de cheminée de section ovale. Les menuiseries ont été remplacées, à l'exception du châssis de la verrière, à petits-fers, mises en plomb et verre imprimé. Cette façade a subi plus de détériorations que la façade principale. Le crépis et certains éléments de maçonnerie sont très dégradés : par endroit des plaques entières de crépis ont disparu laissant apparaître le cimentage d'origine

A l'intérieur, au rez-de-chaussée on retrouve une petite salle à manger à l'avant, un bureau au centre, une cuisine et un garage à l'arrière. L'escalier à rampe en bois est de belle facture Art-Déco. Au premier étage, le salon, la salle à manger et le jardin d'hiver sont en enfilade. Le jardin d'hiver se caractérise par une fontaine de marbre de plan polygonal, dont le bassin est recouvert de mosaïques, et une magnifique verrière vitrée à petits-fers composée de 12 vitraux et 28 verres imprimés (de type Flemich). Il donne accès, via quelques marches, à un bureau situé à l'arrière de l'escalier. Signalons également les boiseries ornementales de belle facture dans l'escalier menant au premier étage, la présence de parquets fortement dégradés, la présence d'un carrelage de sol type damier et d'un escalier en pierre bleue en sous-sol datant probablement de l'origine néoclassique du bien.

Description du projet

Le projet propose la division suivante du bien :

- Un studio au rez-de-chaussée et une partie du sous-sol;
- Un appartement une chambre au premier étage;
- Un duplex deux chambres au deuxième étage et dans les combles.

Studio : Au sous-sol, la cave avant serait transformée en buanderie et l'accès côté rue condamné. Une salle de bain serait également prévue en cave. La circulation interne au studio se ferait par l'aménagement d'un escalier intérieur propre à ce logement. Le rez-de-chaussée serait lui destiné à l'aménagement des pièces de vie du studio. Le mur donnant anciennement vers la pièce intermédiaire avant le garage serait démoli pour laisser place à un espace ouvert sur l'escalier et sur la cuisine.

Appartement une chambre au R+1 : Les espaces existants resteraient identiques à la situation existante. Seule la cloison séparant le jardin d'hiver du living serait retirée. La chambre à coucher se situerait côté rue des Palais.

Duplex deux chambres au R+2 : Le mur séparant ce qui était autre fois le bureau et la chambre à coucher serait partiellement démoli pour faire place à une cuisine et une salle à manger. L'espace arrière donnant sur la terrasse resterait tel quel. Le dernier niveau sous toiture serait partiellement réaménagé pour faire place à deux chambres à coucher.

Communs : Pour permettre un accès aux compteurs et aux caves, la cloison du rez-de-chaussée séparant le hall d'entrée de l'habitation serait déplacée.

Extérieur : il est prévu la restauration des façades avant et arrière (après décapage), de la cheminée, des corniches, des ferronneries, des menuiseries qui seront munies de double vitrage et des éléments en cuivre (ouverture de la boîte aux lettres et numéro de police)

Intérieur : il est prévu la restauration des éléments de décoration intérieure qui subsistent : les boiseries de la cage d'escalier, la fontaine, les parquets, les menuiseries intérieures, la verrière qui serait doublée par un nouveau châssis en aluminium.

Avis de la CRMS

Il est prévu une restauration en profondeur, incontestablement nécessaire vu l'état de dégradation avancée du bien. Mais la CRMS déplore que le dossier soit extrêmement sommaire; il ne contient ni d'études préalables (historique, éléments décoratifs, stabilité, matériaux composants les façades,...), ni cahier des charges, ni métré. Le seul document qui accompagne la demande consiste en un dossier non exhaustif des éléments à restaurer et en un catalogue non détaillé et épars des interventions à prévoir.

Il est difficile dans ces conditions d'émettre un avis circonstancié. Toutefois, vu l'urgence d'intervenir pour sauver ce qui peut encore l'être, la CRMS souhaite se positionner de manière constructive et donne mission à la DMS d'accompagner le demandeur dans l'élaboration des études nécessaires au préalable pour définir les options d'intervention ainsi que lors du chantier.

La CRMS rappelle que cela ne modifie en rien le respect nécessaire des exigences et principes fondamentaux qui président à une restauration « selon les règles de l'art » et la vigilance nécessaire avant et surtout pendant le chantier afin d'aboutir au meilleur résultat possible, c'est-à-dire :

- de réaliser un inventaire exhaustif de tous les éléments patrimoniaux;
- de réaliser un cahier des charges qui décrit les différentes interventions en détail;
- de privilégier la restauration plutôt que le remplacement systématique des matériaux;
- de récupérer un maximum d'éléments patrimoniaux d'origine;
- de précéder les interventions par des tests afin d'en évaluer les résultats;
- de se baser sur une documentation historique en cas de reconstitution.

Afin de cadrer l'évolution des travaux, la CRMS formule des réserves d'une part pour les interventions sur l'extérieur et, d'autre part, sur celles de l'intérieur.

Sur l'extérieur :

Façade rue des Palais :

- Les traitements proposés sont trop interventionnistes.
 - o Un contrôle visuel des défauts après décapage des couches d'enduit ne peut être autorisé qu'aux endroits où l'enduit n'a plus d'adhérence ou aux endroits où sont déjà apparues des fissures. Enlever préventivement tout l'enduit n'est pas une option.
 - o La CRMS demande de réaliser une analyse de composition de l'enduit afin de choisir au mieux le nouvel enduit. Des tests devront être soumis à l'approbation de la DMS.
- Les causes de fissuration devront être définies.
- Les techniques de nettoyage proposées (sablage, eau sous haute pression) sont très abrasives et risquent d'endommager les surfaces concernées. La CRMS demande d'adapter les techniques à la fragilité de l'enduit et de son état et d'adopter, sur base d'essais préalables (approbation DMS), des techniques moins agressives (vaporisation, vapeur saturée, traitement par jet rotatif à basse pression hydropneumatique).
- Comme hydrofuge il est prévu de peindre la façade. Ce traitement risque de modifier l'aspect visuel de la façade; il ne pourra être validé qu'après l'interprétation fine des résultats de l'analyse de l'enduit et la preuve qu'il s'agit du meilleur traitement.
- Au final, il est prévu de réenduire l'entièreté de la façade avec un enduit imitation pierre, ce qui est en contradiction avec ce qui précède. La CRMS rappelle qu'elle refuse un réenduisage complet si cela n'est pas justifié sur base des tests d'adhérence.
- La corniche montre un revêtement en lattis sur sa partie inférieure et du zinc sur sa partie supérieure. Les photos suggèrent une corniche certes sale, mais pas nécessairement instable. Il est prévu de démonter la corniche, de renforcer sa structure et de remplacer à l'identique les éléments trop abîmés. Le dossier justifie le démontage par les dimensions importantes de la corniche; la CRMS ne juge pas cet argument convaincant. Il est également dit que la reconstruction de la corniche se baserait sur les plans d'origine; or ces plans n'accompagnent pas la demande. Une évaluation objective de son état s'impose avant toute intervention. On privilégiera une opération de restauration. Si l'état de dégradation impose une restitution, le modèle devra être soumis à l'approbation de la DMS;

- Les éléments métalliques seraient nettoyés et restitués dans leur éclat d'origine. La CRMS demande de faire appel à un spécialiste en la matière afin de définir le meilleur traitement, et de réaliser des tests préalables.

Façade rue de la Poste :

- L'enduit est incontestablement plus dégradé que sur la façade rue des Palais. Un réenduisage complet pourrait dès lors être envisagé. Le dossier mentionne que des morceaux d'enduit se sont détachés et laissent le cimentage d'origine apparent. La CRMS demande que celui-ci soit documenté pour opérer les choix du nouvel enduit.
- La stabilité du linteau de la verrière doit être vérifiée et, si nécessaire, renforcée. Il manque une description / calculs de stabilité pour évaluer ce poste.
- L'origine des fissures de la cheminée devra être étudiée. Un traitement adéquat devra être proposé en concertation avec l'ingénieur et la DMS.
- Il est prévu de démonter les calibres de la verrière pour traiter l'acier et récupérer un maximum de matière d'origine. L'acier serait sablé si possible, ou brosser machinalement si le sablage n'était pas possible. Ces deux techniques semblent trop abrasives au vu de la fragilité des éléments qui composent la verrière. La CRMS demande de privilégier un traitement anticorrosion chimique dans un souci de conservation et d'efficacité d'intervention sur les joints. Le conseil d'un spécialiste s'impose.
- La description de la restauration des 12 vitraux et 28 verres imprimés manque. Le dossier fait mention du démontage des calibres et des plombs, de leur dépose et nettoyage, de renouveler le plomb, de remplacer les calibres cassés ou manquants, de remplacer les parties du châssis trop abîmées par des parties neuves forgées à l'identique. Il est nécessaire d'approfondir ce poste à l'aide d'une analyse en archives et/ou des points d'attaches anciens. Des échantillons devront être soumis pour approbation à la DMS.
- Il est proposé d'installer un second châssis en aluminium de performance énergétique plus importante en arrière-plan de la verrière. Un plan détaillé de ce nouveau châssis manque dans le présent dossier, ainsi qu'une analyse de l'impact de la condensation et de la ventilation sur la verrière existante. La CRMS ne s'oppose pas au principe mais demande de préciser ce poste pour garantir la meilleure conservation possible de la verrière.

A l'intérieur :

- La division spatiale proposée modifie fortement la spatialité d'origine. La situation actuelle est déjà le résultat d'une densification par rapport à la situation d'origine, encore accentuée par le présent projet. Les plans ne permettent pas de juger quels éléments font partie de l'origine néoclassique du bien, et de déterminer les interventions de 1929 et éventuellement postérieures. Un important travail comparatif avec plans anciens s'impose pour arbitrer objectivement les divisions spatiales projetées.
- Les éléments décoratifs en bois seraient décapés entièrement afin de vérifier les couches de finitions originales. La CRMS demande de privilégier des sondages stratigraphiques limités pour effectuer des vérifications ponctuelles et définir avec précision les couches de protection et de finition. A cet égard, il y a lieu de réaliser un inventaire photographique et descriptif exhaustif. Le conseil d'un spécialiste s'impose.
- Les éléments qui subsistent de la fontaine sur la terrasse seraient restaurés (il manque la sortie d'eau et le vase récepteur); il est prévu de remplacer une pièce de marbre manquante, de recoller certains éléments et fissures. La mosaïque du bassin subirait une intervention superficielle et serait éventuellement rejointoyée. Le dossier précise que le vide laissé par la disparition de la sortie d'eau serait comblé en concertation avec la DMS. La CRMS demande que les techniques d'intervention soient soumises pour approbation à la DMS et testées avant exécution.
- Le remplacement complet des parquets présents sous le linoléum actuel est proposé. Le dossier ne permet pas de juger de l'origine ni de l'état de conservation de ceux-ci. La CRMS rappelle qu'elle privilégie la conservation et restauration des matériaux plutôt qu'un remplacement systématique et généralisé. S'il s'avère que les parquets doivent être remplacés, la CRMS demande de garantir le respect de l'essence de bois et de la composition (dimensions

et motifs) des parties renouvelées. Une fiche technique et des échantillons seront soumis pour approbation à la DMS. Il sera tenu compte de l'éventuel impact sur les motifs des parquets causé par l'éventuelle nouvelle division spatiale. Le conseil d'un spécialiste est souhaitable.

- Il est prévu le ponçage des pierres qui composent le carrelage de type damier au sous-sol ainsi que l'escalier en pierre bleue qui y mène (ces éléments datent sans doute de l'origine néoclassique du bien). Il s'agit d'un traitement interventionniste pour en éliminer les traces d'usure. La CRMS demande que la technique soit retenue sur base d'une analyse préalable et que des essais soient soumis pour approbation à la DMS.

Conclusion

La CRMS est consciente de la fragilité du dossier et de l'urgence d'intervenir, vu l'état de dégradation avancé du bien. Elle demande à la DMS de tout mettre en œuvre pour aboutir à une restauration selon « les règles de l'art », de compléter les trop nombreuses lacunes du dossier, de conseiller au mieux le maître d'œuvre et d'ouvrage et d'assurer un suivi minutieux du chantier. À cet égard, la CRMS suggère que soit d'abord réalisé un inventaire exhaustif des matériaux, des éléments décoratifs et des désordres afin de définir les interventions et traitements les plus adéquats. La CRMS se tient à la disposition de la DMS pour éventuellement la conseiller dans cette tâche.

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

A. AUTENNE

Secrétaire

C. FRISQUE

Président f.f.

c.c. Stephane Duquesne (DMS), Amandine Even (DU)