

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme

Monsieur Thibaut Jossart

Directeur

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry Wauters

Directeur

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 20/12/2024

N/Réf. : BXL21571_735_PUN **BRUXELLES. Rue Bodenbroek, 16**
Gest. : AH (= immeubles n°14-16 classés en totalité comme ensemble)
V/Réf. : 2043-0529/02/2024-502PR **PERMIS UNIQUE :** Transformer en profondeur un immeuble classé,
Corr DPC : C. Criquillon **démolir et reconstruire la charpente et les annexes avec modification des**
NOVA : 04/PFU/1960982 **volumes, démolir et reconstruire les planchers, isoler la façade avant par**
Corr. DU : D. Gustin **l'intérieur, modifier et supprimer les baies en façade arrière, modifier les**
cloisonnements intérieurs et étendre le logement dans les combles
(régularisation PV INFR-1947196).

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 02/12/2024, nous vous communiquons l'avis conforme défavorable émis par notre Assemblée en sa séance du 18/12/2024, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL ET DEMANDE



L'arrêté du 03/04/2003 classe comme ensemble la totalité des biens sis 14 et 16 rue Bodenbroek.

Leur architecture, leur configuration spatiale et leur logique constructive constituent de précieux témoins de l'évolution historique du quartier du Grand Sablon et de son bâti ancien. Les maisons remontent, en effet, au XVIII^e siècle et formaient à l'origine un seul immeuble qui, vers 1833, a été transformé en style néoclassique et divisé en deux. La façade du n° 14 a ensuite été surhaussée et décapée à une époque indéterminée, tandis que celle du n°16 a été recouverte d'un cimentage avec imitation de joints. La devanture commerciale du n° 16 date de 1913.

Façades à rue des maisons 14 et 16, rue Bodenbroek (© Urban.brussels)

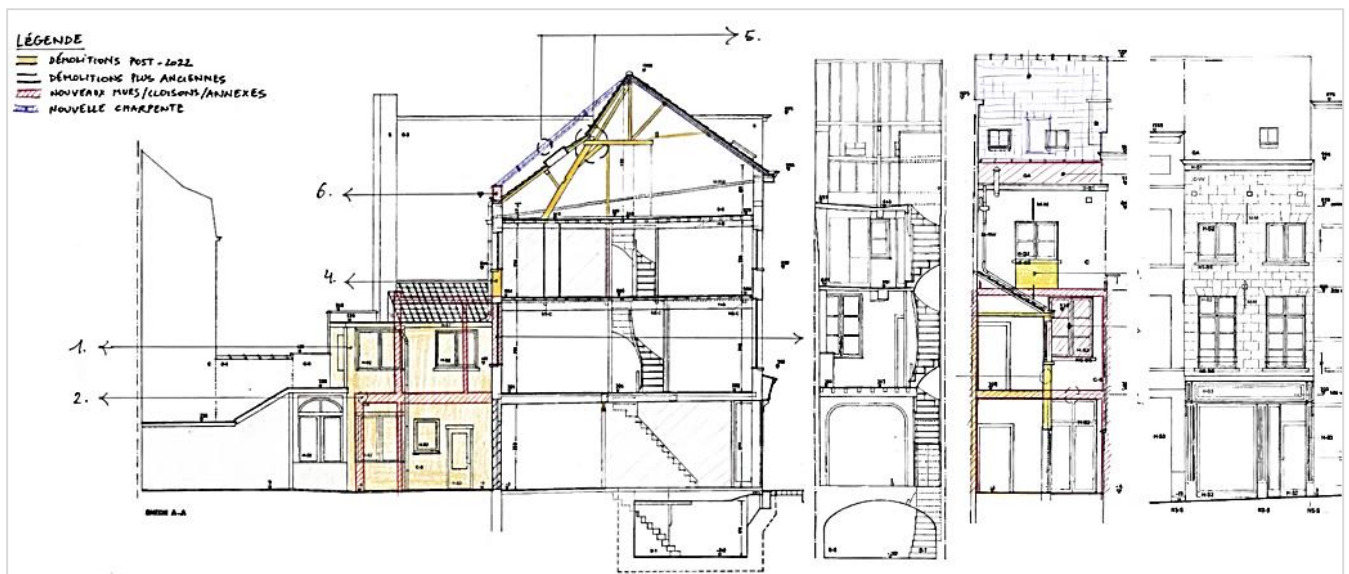
Le premier et le second étage du n° 16 sont reliés par un escalier à vis et comportent chacun deux pièces qui étaient anciennement munies de cheminées de petites dimensions, datant du XVIII^e siècle (aujourd'hui démolies). Les planchers, composés de larges planches, étaient d'origine au moment du classement, de même que la charpente en bois. La cave, identique à celle du n°14, est voûtée en berceau.

Le bien a subi des transformations mineures au fil du temps (permis délivrés en 1839, 1908 et 1913). Une campagne de rénovation plus importante a été autorisée par un permis délivré en 2003, mais celle-ci n'a été que très partiellement réalisée (PU/510200, avis CRMS des 20/03/2002 et 04/06/2003¹, étude historique du 30/01/2003²). La configuration du bien et en particulier des annexes autorisées en 2003, ne peut dès lors être considérée comme la « situation de droit » étant donné que les volumes projetés n'avaient pas été construits.

Après l'acquisition de la maison en 2023, le nouveau propriétaire a entamé une campagne de rénovation lourde sans autorisation préalable (renouvellement de la charpente, remplacement des annexes anciennes, réaménagement intérieur...). Les travaux ont fait l'objet d'un PV de constat du 20/06/2024 (INF/194196) imposant l'arrêt du chantier et l'introduction d'un dossier de régularisation, objet de la présente demande.

Outre les interventions déjà effectuées, la demande porte sur les travaux suivants à réaliser, voire à achever:

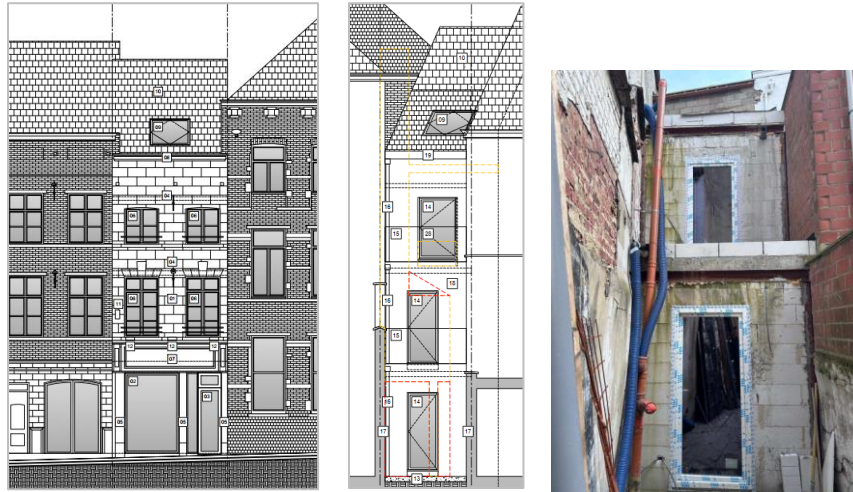
- dérochage de la façade à rue et maintien d'une façade en briques nues ;
- remplacement des châssis en PVC des étages par des châssis bois ;
- isolation de la toiture ;
- aménagement de balcons sur la nouvelle annexe ;
- aménagement d'un espace planté en intérieur d'îlot (zone de pleine terre) ;
- réaménagement de l'espace commercial au rez-de-chaussée et d'un logement aux étages et sous combles (cuisine, 2 chambres, 2 salles de bains) ;
- compartimentage RF et rénovation des escaliers à vis ;
- pose de nouveaux planchers en chêne à larges planches.



Coupes et plans des façades, extraits de l'étude historique de 2003, infractions annotées par le demandeur

¹ https://crms.brussels/sites/default/files/avis/300/BXL21571_300_1.pdf
https://crms.brussels/sites/default/files/avis/327/BXL21571_327.doc

² B. VAN DER WEE, Voorstudie aan restauratie. Woning Bodenbroekstraat 16, 1000 Brussel – 30/01/2003 (archieff Urban/KCML)



Situation projetée des façades avant et arrière, et photo de la situation de fait des annexes réalisées en infraction, extraits de la demande

AVIS

La CRMS rend un avis conforme défavorable sur la demande.

Elle exprime son indignation face aux pertes patrimoniales majeures et irréversibles résultant des travaux récemment effectués. Menées en infraction, ces interventions ont causé un appauvrissement inestimable d'un bien d'une grande valeur historique et architecturale, telle que définie par l'arrêté de classement. Le dossier est par ailleurs très lacunaire et peu étayé, très loin du niveau de détail et de la méthodologie que requiert un dossier pour un bâtiment classé.

Au regard de l'intérêt du bien, dont le noyau remonte au XVIIe, et de son contexte hautement patrimonial aux abords du Grand Sablon, la CRMS ne peut souscrire à cette manière de procéder et n'approuve aucune des interventions qui ont dénaturé le bien sous divers aspects :

- **atteinte matérielle** : démolition de la charpente historique, des annexes anciennes, des cheminées et des planchers d'origine...
- **disparition des typologies anciennes** : surhausse de la façade arrière et modification du volume de la toiture, modification des baies des annexes et en façade arrière, disparition de la toiture en appentis sur l'annexe de 1835, enveloppement des structures anciennes par des plaques de plâtre...
- **mise en œuvre de qualité médiocre**, incompatible avec le caractère patrimonial du bien : maçonneries peu soignées et installation de châssis PVC au niveau des annexes et de la façade arrière...
- **interventions insuffisamment étudiées**, susceptibles d'engendrer des pathologies futures, dont l'isolation par l'intérieur de la façade ancienne qui n'est pas fondée sur une étude globale des performances énergétiques.

Pour remédier aux lourdes atteintes portées à la maison classée et listées ci-dessus, la CRMS demande un nouveau projet digne d'un bâtiment bénéficiant d'une mesure de classement, et respectueux des typologies originelles (XVIIe - XVIIIe siècles ainsi que néoclassique) et de l'histoire du bien, et soucieux de sa bonne conservation à long terme. La documentation disponible en archives, et l'étude historique effectuée en 2003 devront permettre de fonder les choix d'intervention. Les travaux de restauration et de restitution devront s'appuyer sur un dossier complet selon la méthodologie d'un bien classé, dont la composition est conforme aux dispositions du CoBAT, incluant notamment les diagnostics pathologiques et techniques³, une description détaillée des travaux, le métré ainsi que des plans de détail des travaux

³ Par exemple, la charpente et les planchers auraient, selon la notice explicative, été démolis en raison de la présence de la mérule, tandis que d'autres travaux auraient été motivés par des problèmes de stabilité. Les rapports techniques et les rapports d'experts à cet égard font défaut.

réalisés et à venir. Les travaux devront être réalisés dans les règles de l'art, en utilisant des matériaux et des techniques de qualité compatibles avec le caractère patrimonial du bien.

Une étude globale sur les performances énergétiques devra fonder la pertinence des mesures envisagées, et l'isolation par l'intérieur de la façade à rue devra être réévaluée sous cet angle. À ce sujet, outre le fait que cet « emballage » altère la modénature de la façade côté intérieur, la Commission s'interroge sur les risques encourus par les maçonneries anciennes, déjà mises en péril par le cimentage extérieur ainsi que par les poutres maîtresses qui s'ancrent longitudinalement dans les façades.

Travaux à effectuer


L'option qui consiste à modifier l'aspect de la façade à rue en laissant les briques apparentes est patrimonieusement inacceptable. Ce traitement ne respecte pas la typologie néoclassique des façades, qui se distingue par une finition enduite lisse et de couleur claire. Si, pour des raisons de bonne conservation de la façade, un dérochage est indispensable, cela doit être confirmé par une étude des pathologies, des tests d'adhérence d'enduit et du comportement de la façade et ne doit en aucun cas risquer d'endommager les briques sous-jacentes. Si le dérochage est retenu, un relevé archéologique de la façade devra être effectué. Par la suite, la façade devra être traitée avec un enduit traditionnel à la chaux, complété par une peinture minérale de finition.

En cas de dégradations superficielles du cimentage ou si le test de dérochage s'avère non concluant, des réparations ponctuelles du cimentage devront être privilégiées. Afin d'améliorer l'état actuel de la façade, un surfacage pourrait être envisagé pour effacer les faux joints et revenir à une finition lisse, plus en adéquation avec la typologie du bien classé.

En revanche, le remplacement des châssis en PVC existants aux étages par de nouvelles menuiseries en bois constituerait un plus sur le plan patrimonial et est encouragé. Les châssis devront fidèlement reproduire l'aspect des châssis traditionnels (fournir les détails d'exécution). Il en va de même pour la nouvelle corniche.

Enfin, au niveau de la vitrine, l'on constate que les habillages cannelés en bois des 3 piédroits qui rythment la devanture commerciale de 1913 ont été supprimés. La Commission demande de dégager les habillages, de restaurer les éléments cannelés s'ils sont toujours présents ou de les restituer s'ils ont disparu.

Veillez agréer, Messieurs les Directeurs, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE
Secrétaire



S. VAN ACKER
Président

c.c. à : ccriquilion@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; avis.advies@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be