

**Ministère de la Région de Bruxelles-
Capitale**
A.A.T.L. – D.MS.
Monsieur Guido VAN CAUWELAERT
Directeur
C.C.N. - Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

Bruxelles, le

V/Réf : 2043-0201-0 chapeliers 19-23
Acrms/info-réunion
N/Réf : AVL/KD/BXL-2.799/2.800/2.936
Annexe : 1 dossier

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue des Chapeliers, 19-23. Rapport d'études préalables.
Avis de principe (*Dossier traité par Mme C. Paredes*).

En réponse à votre lettre du 19 octobre 2004, en référence, reçue le 20 octobre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 17 novembre 2004, et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis l'avis suivant.

Le dossier qui accompagne la nouvelle demande est sommaire et aborde en particulier la stabilité des façades et des poutres, ainsi que la pathologie du bois. Une note complémentaire aborde la question de l'enduit des façades avant et arrière.

La CRMS observe que, à cet état du projet, les plans sont encore très schématiques et que les pathologies n'y sont pas détaillées/localisées. Il manque également d'autres précisions comme celles concernant les attaques de champignons. De quels champignons s'agit-il, quelle est l'étendue des dégâts et leur localisation ?

(Rem : un certain nombre de divergences demeurent toujours entre les auteurs de projet et la DMS.)

La CRMS constate également plusieurs lacunes ou erreurs dans la description (ex : 'acier gorgé' pour 'fer forgé'); ce qui laisse planer plusieurs doutes quant à la description des structures des planchers et plafonds des différentes maisons, et quant à la répétition stéréotypée de la solution proposée. La visite sur place a permis de constater que la situation était très différente pour chacune des maisons. Une solution adaptée au cas par cas doit donc être privilégiée.

Stabilité

1. Une zone dangereuse se localise entre les mitoyens du n° 23 et du n° 21, en façades avant, suite au fléchissement/affaissement du cadre du magasin du n° 23 et la dissociation complète de la façade des planchers arrière (ancres).

2. La CRMS relève que les calculs effectués se fondent sur les normes européennes destinées aux constructions neuves. Elles ne peuvent en aucun cas constituer un cadre de référence pour les travaux de restauration du patrimoine.

3. Pour pouvoir poser un diagnostic complet, il est envisagé de supprimer préalablement toutes les couches d'enduit, ce qui est inacceptable.

4. Plusieurs solutions proposées ne sont pas adaptées à ce type de patrimoine à haute valeur historique. Parmi celles-ci, la CRMS relève les propositions suivantes:

- remplacer en façade arrière les linteaux de fenêtre par des linteaux préfabriqués;
- maintenir ou démolir/reconstruire la façade avant du 23 en fonction de « l'enlèvement de la structure métallique du rez-de-chaussée »;
- remplacer les ancres en fer forgé « par des pièces de conception semblable en acier inoxydable »;
- remplacer systématiquement les planchers du 3^e étage (grenier) de chaque maison : il reste au minimum une partie à sauver au 21. Les zones endommagées doivent être localisées précisément sur plan. Les restaurations doivent être quantifiées.
Remplacer le sous-plancher (n°s 23-21) car il serait insuffisant par rapport aux normes actuelles en matière de stabilité et d'isolation acoustique. La proposition n'est pas acceptée tant qu'une alternative n'est pas étudiée car elle conduit à la démolition de la structure d'origine de ces maisons alors qu'elle est protégée.
- Consolider les charpentes par de nouvelles jambes de force (19), blochets (19,21,23) et moises (19, 21, 23); mise en place d'une sous-toiture pour accroître la résistance au vent; création d'un large chéneau sur lequel on peut circuler. En l'absence d'indications précises sur l'occupation des toitures, il semble prématuré de se prononcer sur les solutions. Malheureusement, la demande ne donne aucune précision à ce sujet.

Pathologies du bois

Ici encore, l'absence de détails et de précisions dans les plans et le métré descriptif ne permettent pas d'avaliser les solutions proposées. Celles-ci doivent être nuancées.

1. Le diagnostic posé (champignons et insectes) manque de précision.
2. Remplacement complet des planchers et poutres d'origine : l'observation in situ révèle que les zones attaquées se situent près des façades et des gouttières (au-dessus des murs mitoyens) et que d'autres parties peuvent vraisemblablement être sauvées.
3. Remplacement des parties inférieures de la charpente (sablère, blochet, jambe de force...) : un examen complémentaire doit préciser les pièces exactes à remplacer complètement (sablères 23 et 21), ou en partie (bois et/ou époxy).

Maçonnerie en briques

De manière générale, à l'exception de la problématique de l'enduit, cette question a été peu abordée. L'étude de stabilité constate que les pignons (façades arrière) sont altérés. Sur base de l'esquisse de la structure, on peut en conclure que le sommet des murs mitoyens doit être remaçoné (non spécifié).

L'étude propose une série de solutions qui ne sont pas justifiées. Les recherches doivent être approfondies si l'on veut aboutir à un projet qui respecte davantage la valeur intrinsèque de ce type de patrimoine.

Enduit

1. Intérieur : l'option du décapage intégral est irrecevable (voir ci-dessus).
2. Extérieur : sur base d'un examen sommaire, il semble que le cimentage existant se détache en grande partie de la maçonnerie. Il serait possible de le décaper à la main et de le remplacer par un nouvel enduit à la chaux. Si le diagnostic est exact, la CRMS approuve cette option. Il convient toutefois que la DMS le vérifie in situ.

Si les briques doivent être remplacées, elles doivent l'être par des briques de même format et de même type (briques espagnoles). La CRMS demande toutefois de limiter au maximum les remplacements. Le remplacement ou la restitution (moulage) des éléments en pierre extérieurs doit être étudié au cas par cas.

Annexe

Le présent dossier ne mentionne pas les annexes. La Commission demande d'être documentée sur leur intérêt éventuel et sur les intentions du demandeur.

Conclusion

A cet état d'avancement du dossier, les interventions prévues sont trop importantes et insuffisamment justifiées. L'étude doit donc être poursuivie en collaboration avec la DMS :

- un relevé précis de l'immeuble doit être effectué d'urgence, sur lequel les différents désordres doivent être précisément localisés afin de pouvoir évaluer leur importance ainsi que l'étendue et la nature des interventions à prévoir.
- Les interventions envisagées doivent être adaptées, au cas par cas, aux problématiques différentes rencontrées dans les trois maisons. Elles doivent se fonder sur une bonne connaissance des matériaux en place et de leur comportement. Elles ne peuvent donc prendre pour point de départ les normes applicables aux bâtiments neufs.
- Les interventions doivent être localisées sur plan, mais aussi décrites et quantifiées dans le cahier des charges.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président

C.c. : A.A.T.L. – D.U.