

Monsieur Albert GOFFART
Directeur A.A.T.L. – D.U.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 16/PFU/181367 (S. De Bruycker)
DMS 2311-0012/2/2007/099PR (F. Boelens)
N/réf. : AVL/ah/UCL-2.3/s414
Annexe : 1 dossier comprenant 1 plan + 6 photos IRPA

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : UCACLE. Avenue De Fré, 3 – Le Vieux Cornet. Demande de permis unique pour la restauration des façades et de la toiture de la tour ainsi que pour le placement d'une lucarne dans celle-ci.

Avis conforme.

Dossier traité par M. M. Briard à la D.U. et par Mme F. Boelens à la D.M.S.

En réponse à votre courrier du 31 mai 2007 sous référence, réceptionné le 1^{er} juin , nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 6 juin 2007 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un **avis défavorable**.

La demande concerne l'ancienne propriété le Vieux Cornet, actuellement affectée au logement et classée en sa totalité par arrêté du 4/06/1973. Il s'agit de la restauration des façades et de la couverture de la tour ainsi que de la restitution d'une lucarne installée dans celle-ci dans les années 1920 et disparue un demi-siècle après. Le projet s'inscrit dans le cadre de la restauration globale et du réaménagement entamés par phases à partir de 2003.

La C.R.M.S. ne peut émettre un avis conforme favorable sur la demande actuelle. ***Le présent avis défavorable est essentiellement motivé par le manque d'études préalables approfondies.*** De ce fait, les propositions d'intervention et de traitements sont très peu motivées et pas toujours adéquates. La localisation précise des interventions, ainsi que la détermination des quantités sont, quant à elles, également lacunaires. La C.R.M.S. estime donc qu'il y a lieu de reprendre le travail par le début, à savoir par la réalisation des études préalables documentant tous les aspects nécessaires pour réaliser une restauration selon les règles de l'art. Les études à mener ainsi que les points du projet qui sont à réétudier sont développés ci-dessous.

1. Etude historique

Cette étude devra servir à déterminer une époque de référence (dans l'évolution du bâti) pour les différentes options à retenir. A cet effet, la Commission joint à son avis une copie de clichés conservés à l'IRPA et datés entre 1892 et 1938. Ces photos permettront également d'affiner les dessins d'exécution de la lucarne ainsi que les propositions de traitement des façades et des menuiseries (traitement et mise en couleur).

D'après la Direction des Monuments et des Sites, plusieurs textes mentionnent 1924 comme date d'une première campagne de restauration. Celle-ci a probablement débuté par la transformation de la tour, suivie, dans les années 1930, d'interventions diverses sur les bâtiments longeant le chemin du Crabbegat et, en moindre mesure, sur le corps de bâtiment de l'avenue De Fré.

D'autres photos plus tardives dont dispose le demandeur montrent que les façades n'ont plus subi de transformations importantes après 1938. La C.R.M.S. estime qu'il serait donc judicieux d'adopter l'état de 1938 comme époque de référence, sous réserve d'une petite recherche complémentaire en archives dont les conclusions devront être confrontées aux renseignements fournis par les documents graphiques ci-joint.

2. La reconstitution de la lucarne de la tour, côté chemin du Crabbegat

Existante lors du classement en 1973, la lucarne apparaît sur les photos à partir de 1925, et elle semble avoir été installée à l'occasion du remplacement de la couverture de la tour par une toiture plus élancée, à coyau. En sa séance du 17 décembre 2003, la Commission avait déjà approuvé le principe de restituer cet élément.

Puisque le projet de reconstitution de la lucarne respecte en grandes lignes les anciennes dispositions ainsi que l'implantation par rapport au coyau de la bâtière, la Commission confirme son accord sur le principe de cette intervention. **Elle demande néanmoins de revoir le dessin d'exécution en tenant compte de l'iconographie disponible et selon les remarques suivantes :**

- Les photographies anciennes montrent que le petit tympan avait un encadrement trilobé et que son lattis était composé de planches horizontales plutôt que verticales. Le faîte de la lucarne était probablement recouvert de plomb et décoré d'un fleuron, tout comme la toiture de la tour même. Les dessins devront être adaptés dans ce sens.
- A l'instar de ce qui est prévu pour la réparation des menuiseries, la Commission préconise l'utilisation du chêne, et non du méranti comme indiqué sur les plans (voir plan de détail du 17/06/2006).
- La menuiserie sera équipée de simple vitrage (éventuellement feuilleté) permettant la mise en place de vrais petits bois pour le croisillon et d'un système d'ouverture à simple battant.

3. Le traitement des façades

A. Une étude préalable poussée doit être effectuée, portant sur :

- 1/ une échelle stratigraphique de l'enduit ou de la peinture, permettant notamment de discerner les couches préparatoires ;
- 2/ des analyses en laboratoire permettant d'identifier les composants des matériaux (enduit, badigeon, peinture, ...).
- 3/ Les résultats de l'étude seront ensuite mis en concordance et confrontés à l'étude de l'évolution du bâti.
- 4/ Des tests d'adhérence du ciment de la tour devront également être effectués.

B. L'architecte propose un nettoyage général doux de l'entièreté des façades. La technique de nettoyage doit être déterminée sur base des tests préalables.

C. Concernant les briques (articles 4 et 7), il faut tout d'abord dresser le diagnostic précis de leur état de conservation et le reporter sur une élévation des façades. Ensuite, les méthodes d'intervention devront être localisées sur plan, tout en définissant les critères

d'intervention en fonction des pathologies des différentes zones et tout en veillant à la cohérence de l'ensemble, y compris par rapport à l'aile du chemin du Crabbegat.

Il est impératif de conserver le maximum de matière ancienne. Le parti de restauration sera déterminé dans l'objectif de rendre aux façades leur cohérence mécanique (qu'elles ne semblent pas avoir perdu) tout en préservant leur caractère ancien marqué par les traces des occupations diverses.

Seules les briques réellement pulvérulentes pourront être remplacées. Le remplacement se fera par une brique contemporaine de mêmes dimensions et de même qualité (dureté, porosité, ...) dont un échantillon doit être présenté pour approbation.

La Commission s'oppose à la réparation des briques à l'aide d'un mortier fait de briques pilées et de chaux, telle que préconisée par le dossier (article 7 du cahier des charges). Elle s'interroge d'ailleurs sur les quantités qui sont reprises dans le métré et selon lequel 222 m² de briques est à traiter, soit la totalité de la surface.

D. La totalité des façades serait ensuite traitée à l'eau de chaux. La C.R.M.S. ne voit pas d'objection à l'application d'une couche d'imprégnation cohérente avec les couches supérieures, mais le mode d'application de l'enduit doit être documenté. Les éléments laissés à nu doivent être protégés pendant ces travaux.

E. Pour la finition de la façade, la peinture à la chaux est acceptable mais la Commission se réfère à ses remarques sur l'étude stratigraphique à cet égard. La teinte définitive des façades ainsi que des menuiseries sera définie après l'étude complémentaire et en fonction de l'époque de référence. Les châssis seront peints à l'huile.

F. Pour ce qui concerne le traitement des parties en briques actuellement recouvertes de ciment, la décision sera prise en fonction des résultats des test d'adhérence demandés ci-dessus.

G. Enfin, il est proposé de traiter le soubassement en moellons avec une peinture à base de goudron noir et d'huile de lin. Dans son avis du 25 juin 2003, la Commission avait exprimé des réserves quant à l'efficacité de ce produit par rapport aux problèmes d'humidité. Une simple peinture noire semble satisfaisante.

4. Les menuiseries extérieures et les ferronneries.

La C.R.M.S. souscrit à la méthode d'intervenir sur les menuiseries extérieures à savoir des réparations ponctuelles. Au préalable, un inventaire des pièces défectueuses devra toutefois être effectué par l'architecte afin de déterminer l'étendue des travaux.

Les devis indiquent aussi une peinture des ferronneries non prévue au descriptif ; selon un des devis, les panneaux des volets sont remplacés en grande partie par des panneaux en multiplex. Cette proposition est évidemment inacceptable et doit être revue.

5. Le remplacement de la couverture en ardoises de la tour

Le dossier n'est documenté sur ce point que par le métré. Il doit donc être complété par une description précise des travaux. La Commission recommande de conseiller, dans ce cadre, les prescriptions et les détails de mise en œuvre contenus dans les ouvrages de références (notamment *Le traité de couverture* par P. Demandrille et G. Cambou, *La couverture en ardoise* par M. Sangué et J. Beaulieu et *La Couverture du bâtiment* par G. Emery et J. Sentier).

Une attention particulière sera accordée au traçage des ouvrages, aux dimensions et au tri des ardoises ainsi qu'à la mise en œuvre des crochets d'échelle. La qualité du matériau (résistance à la flexion longitudinale et transversale) devra être comparable à celle des ardoises belges tirées de carrières souterraines. Les devis mentionnent un remplacement de boiserie et des travaux relatifs à l'égouttage qui ne sont pas non plus repris au descriptif, ce qui doit être clarifié.

En conclusion, la Commission ne peut accepter la proposition d'intervention dans l'état actuel du dossier car celui-ci ne permet pas d'évaluer le dossier en connaissance de cause. Elle demande donc de revoir le dossier selon les remarques susmentionnées.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. DEGRYSE
Président



Uccle. Le Vieux Cornet, avenue de Fré / rue du Crabbegat, 1892, photo IRPA/ACL A 4710.
Il s'agit probablement de la photo la plus ancienne de la propriété qui existe.
Photo annexée à l'avis conforme émis par la C.R.M.S. en sa séance du 06/06/07.



Uccle. Le Vieux Cornet, avenue de Fré / rue du Crabbegat, 1905, photo IRPA/ACL A 104413.

Etat de la propriété avant la campagne de restauration des années 1920 mais montrant des légères modifications des baies du côté Crabbegat.

Photo annexée à l'avis conforme émis par la C.R.M.S. en sa séance du 06/06/07.



Uccle. Le Vieux Cornet, avenue de Fré / rue du Crabbegat, 1925, photo IRPA/ACL E 8491.

Etat de la propriété après la transformation de la toiture de la tour mais avant celle de l'aile du Crabbegat.

Photo annexée à l'avis conforme émis par la C.R.M.S. en sa séance du 06/06/07.



Uccle. Le Vieux Cornet, avenue de Fré / rue du Crabbegat, 1930, photo IRPA/ACL E 23918.

La campagne de restauration des années 1920 semble terminée à part en ce qui concerne les baies côté Crabbegat ; les fenêtres donnant sur l'avenue De Fré ne disposent pas encore de volets.

Photo annexée à l'avis conforme émis par la C.R.M.S. en sa séance du 06/06/07.



Uccle. Le Vieux Cornet, avenue de Fré / rue du Crabbegat, 1938 / photo IRPA/ACL A 96848.

La campagne de restauration des années 1920 semble terminée ; les façades sont de ton clair avec des menuiseries blanches pour la tour et foncées pour le corps de logis (côté chemin du Crabbegat).

Photo annexée à l'avis conforme émis par la C.R.M.S. en sa séance du 06/06/07.



Uccle. Le Vieux Cornet, avenue de Fré / rue du Crabbegat, 1938, photo IRPA/ACL A 29447.

La campagne de restauration des années 1920 semble terminée ; les façades sont de ton clair avec des menuiseries blanches pour la tour et foncées pour le corps de logis (côté chemin du Crabbegat).

Photo annexée à l'avis conforme émis par la C.R.M.S. en sa séance du 06/06/07.