

Monsieur Albert GOFFART
Fonctionnaire délégué
Directeur de l'Urbanisme - A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFU/165233 (DU)
PP2043-0201/01/2005-208PR
RT Chapeliers 13.09.09 (DMS)
N/réf. : gm/BXL2.811/s.468
Annexe : 1 dossier + complément en 4 exemplaires.

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue des Chapeliers, 17. Régularisation de travaux et réaffectation de l'immeuble en un commerce et 2 logements. Avis conforme de la CRMS.
Dossier traité par M. S. De Bruycker (DU) et M. P. Piéreuse (DMS).

En réponse à votre lettre du 3 septembre 2009, réceptionnée le 7 septembre, et après avoir examiné le complément d'étude demandé en séance du 23 septembre, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 2 décembre 2009 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un **avis conforme défavorable** sur la demande.

En sa séance du 23 septembre 2009, la CRMS avait examiné la demande de permis unique pour la restauration et le réaménagement de la maison sous rubrique. A cette occasion, elle avait constaté que le dossier était très lacunaire, notamment pour ce qui concernait la description exacte des interventions et traitements de restauration. La Commission s'était, en outre, interrogée sur la pertinence de certaines interventions (par exemple le dessin de la nouvelle vitrine, la démolition/reconstruction complète de l'annexe, etc.). Considérant l'état sommaire du dossier, la Commission avait, dès lors, décidé d'adresser une demande de complément d'étude à l'auteur de projet en vertu de l'article 177§2 du Cobat, ce qui devait permettre à l'auteur de projet de compléter le dossier et d'en clarifier certains aspects. Dans cette demande, la Commission insistait en particulier sur la nécessité de fournir un cahier des charges complet précisant les techniques de restauration ainsi qu'un métré détaillé précisant les quantités à mettre en œuvre. Elle demandait également de localiser les pathologies et les dégradations sur des élévations plus précises, tout comme les interventions et les traitements prévus.

Le complément introduit par l'auteur de projet a été examiné par la CRMS en sa séance du 2 décembre dernier. Il comprend :

- un courrier de l'auteur de projet,
- une brève description des travaux (version modifiée selon les remarques formulées par la CRMS dans sa demande de complément d'étude),
- quelques élévations, plans et coupes sommaires (format A3), modifiant certains points du projet initial suite à la demande de complément d'étude.

La CRMS constate toutefois que les documents introduits restent très sommaires et ne répondent pas à sa demande principale de fournir des renseignements précis et détaillés. La description technique des travaux (sous forme d'un cahier spécial des charges) ainsi que la localisation exacte et les quantités des différents traitements n'ont pas été délivrés et les documents graphiques (plans et élévations) restent très sommaires. Aucun détail précis n'a, par ailleurs, été joint au dossier (par exemple les détails exacts des nouveaux châssis ou de la nouvelle vitrine). ***De manière générale, le dossier reste donc trop sommaire pour permettre de réaliser une restauration dans les règles de l'art. Au stade actuel, il comprend essentiellement des déclarations principe et des intentions sans fournir les renseignements techniques nécessaires pour garantir une mise en œuvre correcte des travaux. Dès lors, la CRMS ne peut se prononcer favorablement sur la demande dans l'état actuel du dossier.*** Elle constate, en outre, que certaines options ont été revues entre temps, sans toutefois en mesurer toutes les conséquences (par ex. la nouvelle proposition de réenduire la façade avant – cf. infra). D'autres points méritent encore une étude plus poussée de manière à mieux mettre en valeur le bâtiment (p.ex. le dessin de la nouvelle vitrine).

La Commission comprend cependant l'importance de pouvoir délivrer un permis unique dans les meilleurs délais pour la restauration et la réaffectation de ce bien qui est vide depuis nombre d'années. Dans un objectif de faire évoluer favorablement le dossier, elle énumère ci-dessous les points sur lesquels elle peut déjà émettre un accord de principe tout en formulant également une série de recommandations et de questions qui devraient être réétudiées et dont les réponses devraient être intégrées dans le projet.

- Le complément d'étude comprend plusieurs propositions pour le dessin de la nouvelle vitrine. Une des solutions jointes, à savoir celle qui maintient la poutrelle métallique existante, semble toutefois déjà abandonnée car la poutrelle en question ne semble plus avoir aucune utilité. Sa conservation empêcherait, par ailleurs, de redonner à la nouvelle vitrine des proportions adéquates. La CRMS encourage donc également l'enlèvement de cette poutrelle et ne souscrit pas au dessin qui conserve cet élément.

Les deux autres propositions prennent comme point de départ la vitrine qui existait vers 1900 (telle que visible sur une élévation de 1905). Les esquisses jointes représentent une restitution plus ou moins fidèle de la vitrine de 1905 et, d'autre part, une interprétation contemporaine de la vitrine historique. Dans son courrier l'auteur de projet, marque toutefois sa préférence pour la version contemporaine, plutôt que de restituer la vitrine historique. ***Si la Commission peut souscrire au principe de ce choix, elle estime que l'esquisse qui représente cette option est loin d'être satisfaisante, notamment pour ce qui concerne les proportions (en particulier de la porte d'entrée), le traitement du soubassement, les divisions des impostes des baies etc. Cette proposition doit donc être réétudiée et améliorée de manière à aboutir à un projet qui***

s'inscrit mieux dans la façade. Le projet définitif doit, par ailleurs comprendre tous les détails pour permettre une mise en œuvre soignée, ainsi qu'une description détaillée des matériaux et des finitions. Dans ce cadre la CRMS rappelle également sa demande d'utiliser des matériaux nobles et durables, comme elle le préconise de manière générale pour les bâtiments classés et ceux situés dans la zone Unesco autour de la Grand-Place.

La Commission s'interroge, par ailleurs, sur le fait que l'encadrement existant en pierre blanche, qu'on conservera selon la note descriptive tel que demandé par la CRMS, n'est pas représenté sur l'esquisse de la nouvelle vitrine.

- Dans son courrier d'accompagnement, l'auteur de projet évoque, la possibilité de réenduire la façade avant. Ce traitement n'était pas prévu dans la demande initiale et n'a non plus été repris dans la nouvelle version de la note descriptive des travaux. La CRMS constate, en outre, que cette modification est peu motivée et que les conséquences n'en ont pas été entièrement mesurées. Si la façade a de la maison effectivement été enduite pendant une certaine période de son histoire, la proposition de la réenduire ne tient pas compte du fait que son apparence actuelle est le résultat de la « restauration » très lourde qui a été effectuée dans les années 1970. Durant cette restauration le parement avant a été quasi entièrement renouvelé tout en y ajoutant des éléments neufs, notamment des croisées en pierre équipées de châssis à petites divisions. La proposition de réenduire la façade ne tient pas compte du fait que la façade existante présente une cohérence par rapport à la phase « 1970 ». Un retour à l'état « enduit » imposerait donc également une réflexion sur la typologie des baies et des châssis qui accompagnait cet état. Pour ces différentes raisons, la CRMS déconseille le réenduisage de la façade et préconise sa conservation / restauration dans son état actuel (hormis la vitrine). ***Elle demande dès lors de procéder à un relevé et un diagnostic précis des pathologies et des dégradations qu'elle présente pour pouvoir élaborer un projet de restauration détaillé.*** Les dégradations tout comme les interventions de restauration doivent être également localisées sur une élévation détaillée de la façade avant. Dans la mesure du possible, on procédera également à des essais préalables de nettoyage et de réparation «éventuelle des pierres et des briques

- Pour ce qui concerne la façade arrière, la dégradation avancée du cimentage impose un dérochage complet. La façade serait, par la suite, réenduite avec un enduit traditionnel à la chaux. ***La Commission demande de préciser les techniques de dérochage, leur faisabilité ainsi que la mise en œuvre et la composition du nouvel enduit. Elle s'interroge également sur la nécessité du remplacement de certaines briques; cette opération doit être limitée au maximum et les briques à remplacer doivent être localisées sur une élévation détaillée de la façade arrière.*** Un échantillon de la nouvelle brique devrait également être présenté pour approbation.

- Le complément d'étude précise quelque peu les options relatives aux menuiseries extérieures. De manière générale, les châssis du 1^e étage des façades avant et arrière seraient conservés et restaurés et ceux du 2^e étage seraient renouvelés par des modèles s'inspirant des châssis à conserver. Cette proposition est basée sur un diagnostic visuel des châssis existant. Elle ne se fonde toutefois pas sur un inventaire précis de l'état de conservation des différents éléments. Si la Commission ne s'oppose pas au principe de remplacer les châssis qui ne sont pas ouvrants (à savoir ceux du 1^e étage), ***elle demande de fournir les détails d'exécution des nouveaux châssis ainsi que les relevés précis des châssis à conserver de manière à pouvoir comparer les deux modèles. Pour ce qui concerne les châssis à préserver, elle demande de procéder à***

un diagnostic précis de leur état de conservation et d'élaborer une description détaillée des interventions qui sont nécessaires pour les restaurer. La Commission rappelle également que les nouveaux châssis doivent être réalisés dans un bois noble et durable (tel que le chêne) et que des essences comme le méranti sont à proscrire.

La CRMS prend bonne note qu'il fait que les châssis seraient équipés d'un simple vitrage isolant assurant une bonne hygiène du bâtiment (valeur U du vitrage supérieure à celle des murs).

- L'auteur de projet a marqué dans le complément d'étude son accord sur la conservation / restauration de l'annexe arrière, au lieu de la démolir / reconstruire entièrement comme c'était prévu initialement. La note descriptive ne détaille toutefois pas les travaux qui seront nécessaires pour enlever la dalle en béton existante tout en assurant la stabilité et la conservation de l'annexe. Elle fait simplement référence à la recommandation que la CRMS avait faite à cet égard dans sa demande de complément d'étude. ***Si la CRMS prend bonne note du fait que l'annexe serait conservée / restaurée, elle demande toutefois de procéder à une étude de stabilité poussée concernant ces travaux. Cette étude devra permettre de mettre au point les techniques les plus adéquates pour enlever la dalle sans mettre l'annexe en péril. Ces travaux doivent être décrits de manière précise ainsi que toutes les précautions qui devront être prises pour stabiliser l'annexe pendant cette opération et pour la restaurer après que la dalle aurait été enlevée.***

Dans ce cadre, la Commission rappelle sa demande pour procéder à un relevé précis de la façade de l'annexe et de ses dégradations. En aucun cas les dimensions des baies existantes ou d'autres détails ne pourraient être modifiées (hormis pour les soupiraux). Or, le relevé sommaire de la situation existante qui a été joint au dossier ne semble pas entièrement correspondre à la situation réelle.

- Pour ce qui concerne les aménagements intérieurs, la CRMS peut déjà marquer son accord sur les plans fournis dans le cadre du complément. Ceux-ci intègrent, en effet, les principales remarques formulées par la CRMS (à savoir intégration d'un nouvel escalier dans l'annexe de manière à éviter un décalage dans le plancher du 1^e étage de la maison avant, l'aménagement d'une seule salle de bain (au lieu des deux qui figuraient dans la mouture précédente) dans les combles).

Elle demande toutefois de préciser davantage les mesures proposées pour réparer les dégâts suite à la création d'une série d'ouvertures dans le mitoyen avec le n°19 (localisation précise, type de maçonnerie, mortier de pose, etc.)

Enfin, elle rappelle qu'elle déconseille fortement l'isolation par l'intérieur de la maison; le complément ne donne aucune indication à ce sujet.

Pour conclure, la Commission demande de poursuivre les recherches de manière à élaborer un dossier de restauration complet et détaillé, tout en y intégrant les remarques formulées dans le cadre du présent avis. Elle insiste sur la nécessité de dûment préciser les techniques et les traitements de restaurations de manière à ce que la DMS puisse gérer et suivre le dossier de dans des conditions adéquates. Un cahier des charges de restauration ainsi qu'un métré et une localisation exacte, sur des élévations précises, des divers traitements et interventions sont dans ce cadre, indispensables. Elle espère que ces documents pourront être fournis dans les meilleurs

délais de manière à pouvoir enfin entamer la restauration et la réaffectation de la maison dans les règles de l'art.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.

c.c. à : AATL – DMS (P. Piéreuse).