

JAM Architecture
Monsieur M. Jourquin
Rue de Cureghem, 43
1000 BRUXELLES

V/Réf. : réunion sur place du 08/11/2010
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1631/s.490
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de l'Etuve, 65. Interventions de restauration et transformation au niveau des caves et des deux appartements du rez-de-chaussée.
Rapport de la réunion sur place du 08/11/2010 en complément de l'avis de principe de la CRMS émis en séance du 20/10/2010.

L'ensemble de l'immeuble doit faire prochainement l'objet de travaux de rénovation / transformation / restauration. Les deux appartements du rez-de-chaussée ont, par ailleurs, subi des interventions lourdes en infraction de la part des propriétaires précédents.

La Commission a été interrogée, en sa séance plénière du 20/10/2010, en avis de principe, sur une partie du projet, à savoir les interventions destinées à remédier à ces travaux illicites. Cette partie du projet étant introduite pour avis de principe, une série de documents existants, déjà élaborés par l'auteur de projet, n'avaient toutefois pas été joints à la demande (l'étude historique notamment). Certaines options du projet n'étaient, par ailleurs, pas suffisamment détaillées ou argumentées que pour permettre à la CRMS de se prononcer, même au stade d'un avis de principe, et elle avait donc manifesté son souhait de rencontrer l'auteur de projet sur place afin de clarifier ces différents points.

Cette réunion s'est déroulée le 8 novembre dernier en présence de l'auteur de projet et des différents propriétaires concernés ainsi que Mme Ch. Nys de la CRMS et Mme C. Criquillon du secrétariat de la CRMS. Certains documents et informations manquantes dont une note explicative plus détaillée, un rapport de sondages sur des parties structurelles classées, un bordereau des châssis et une étude historique ont été communiqués à cette occasion.

Ces documents complémentaires apportent des précisions qui ont permis à la CRMS, en sa séance plénière du 1^{er} décembre dernier, de compléter son premier avis de principe de la manière suivante.

I. APPARTEMENT 1

1. Programme d'occupation du logement

La propriétaire du bien exerce la profession de psychothérapeute. Elle souhaiterait donc pouvoir consulter des patients au sein de son logement. Il s'agirait d'un logement avec lit escamotable dans la pièce arrière et d'une salle de consultation dans la pièce avant avec petite salle d'attente. Compte tenu de la surface disponible assez réduite, cet aménagement permettrait à la propriétaire d'exploiter son bien au maximum des ses possibilités. **La Commission prend acte de ces précisions et n'émet pas de remarque sur cet aspect du dossier.**

2. Réparation des interventions réalisées en infraction

- Restitution du plancher de la pièce avant

Cette pièce est actuellement dépourvue de dalle de sol. Ne subsiste qu'une poutre en béton qui n'est pas au bon niveau. Cette poutre a été vraisemblablement installée en lieu et place d'un sommier en chêne dont aucune trace ne subsiste. Heureusement, un autre sommier en chêne, situé sous le cloisonnement de la cage d'escalier et support de l'ancien gîtage, a été conservé. L'examen de son état permet de constater des dégradations aux appuis causées notamment par un champignon du bois (*coniotheca puteana*).

Constatant que l'usage du bois pour la structure est ici soumis à des conditions hygrométriques particulièrement délicates et qu'aucun élément ne permet de déterminer la section et les appuis de l'ancien sommier, il a semblé plus juste à l'auteur de projet de mettre en oeuvre une poutre métallique qui supporte l'ancien gîtage, en faisant usage des piliers existants, plutôt que de tout démolir et de placer un sommier présumé.

Quant à l'ancien gîtage, il est prévu de le restituer sur base des traces visibles de l'encastrement des appuis dans le sommier conservé.

La Commission comprend mieux les motivations de l'intervention et souscrit à son principe.

- Restitution de la dalle de sol de la pièce arrière

La dalle de sol d'origine a été démolie mais les semelles de fondation et le remblai de celle-ci sont encore en place. Selon toute vraisemblance, compte tenu de ce qui subsiste dans les autres pièces du rez-de-chaussée, le plancher d'origine était placé sur un vide ventilé d'une cinquantaine de cm de haut. Revenir à la situation présumée d'origine reviendrait donc à excaver de manière importante pour ensuite fonder et maçonner un mur de soutien à mi-portée et pourvoir installer un gîtage de type ancien sur vide ventilé.

L'effort à fournir pour une restitution traditionnelle paraît disproportionné et peu raisonnable de mettre ici en oeuvre une intervention de type contemporain.

La Commission comprend mieux l'intervention projetée et souscrit à son principe.

- Placement de doubles châssis à double vitrage à l'intérieur de l'immeuble

Afin d'améliorer l'isolation acoustique et thermique de l'immeuble, le demandeur avait prévu de doubler les châssis existants par des châssis intérieurs à double vitrage.

Toutefois, compte tenu des difficultés de mise en oeuvre d'une telle intervention (encombrement des crémones notamment) et des éventuelles perturbations de la ventilation des locaux et de l'hygrométrie de l'enveloppe, il est apparu plus opportun d'étudier le remplacement des vitrages anciens par des vitrages acoustiques et d'améliorer la performance thermique des châssis par de simples interventions d'entretien et de restauration (amélioration des joints, resserrage, etc.). Cette approche permettra également d'éviter d'intervenir de manière différente dans les différents appartements et de garantir par là un traitement plus uniforme et harmonieux de la façade.

La Commission souscrit pleinement à cette nouvelle option d'intervention.

- Agrandissement de la baie intérieure séparant la pièce avant de la pièce arrière ou percement d'une seconde baie plus petite

L'intervention n'apparaissant pas déterminante pour la propriétaire, celle-ci a accepté de conserver la baie dans ses dimensions actuelles et de ne pas en créer de nouvelle.

La Commission se réjouit de l'abandon de cette intervention.

II. APPARTEMENT 2

- Traitement du plancher de la pièce à rue

L'auteur de projet propose de démonter l'ensemble du plancher en place afin de vérifier l'état des poutres situées sous le plancher et déterminer, en l'occurrence, les interventions de restauration à effectuer.

Le plancher en place est vraisemblablement celui d'origine mais présente des dégâts sur plus de la moitié de sa surface. Toutefois, étant donné la grande qualité de ce plancher (larges planches), ***la CRMS demande de conserver et réutiliser les éléments qui sont récupérables et de les compléter par des planches les plus semblables possible à celles d'origine.***

- Façades sur cour

Comme le montre l'étude historique, l'ancienne cour arrière avait initialement des dimensions plus importantes qu'actuellement. Elle a été partiellement fermée par un lanterneau et les murs de la façade arrière d'origine sont donc devenus des murs intérieurs. Les murs qui délimitent la cour actuelle sont récents et constitués de blocs de béton cellulaire. Le remplacement de la fenêtre et de la porte actuelles par une porte-fenêtre double destinée à augmenter l'apport de lumière naturelle sera, par conséquent, sans impact patrimonial et **la Commission ne s'y oppose pas**.

La réouverture de la baie d'imposte, aujourd'hui murée, **qui éclaire la salle de bains est également acceptable** puisqu'elle permettra de restituer cette baie dans ses dimensions d'origine.

La Commission souscrit également à la modification de la baie, aujourd'hui de dimensions curieuses (plus ou moins carrée) **qui sépare la pièce à rue de la seconde pièce** (ancienne cour intérieure) car cela permettra de lui redonner des proportions plus conformes à celles d'origine et correspondant à la composition de la façade arrière d'origine.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : Mme Françoise Boelens