

Objet : BRUXELLES. Rue de la Violette, 38. Projet de restauration du bien : phase 2 : travaux d'urgence.

Nouvelle demande de permis unique – Résumé de la situation avant visite des lieux du 15/02/11.

La Commission reporte son avis dans l'attente d'une visite des lieux. Elle résume ci-après l'évolution du dossier.

La demande concerne une maison appartenant au cœur historique de la ville et située dans la zone tampon Unesco de la Grand-Place, inscrite sur la liste du Patrimoine Mondial. Datant de la reconstruction de la ville au lendemain du bombardement de 1695 et particulièrement typique du vieux Bruxelles, la maison fut classée pour totalité, par A.G. du 04/10/2003.

1. Travaux réalisés en infraction

La maison a été littéralement « vandalisée » par son propriétaire 3 mois à peine après son classement effectif, via une série de travaux non autorisés, consistant dans l'évidement pur et simple du bâtiment avant : démolition de toute la structure de l'immeuble principal à l'exception des poutres maîtresses, de l'escalier de la cour – aujourd'hui dépourvu de soutien côté dormant – et de plusieurs murs intérieurs, enlèvement des planchers, démontage des cloisons (structures en bois avec remplissage de briques), démolition des cheminées et déchargement des enduits intérieurs, démolitions d'allèges, etc. (cf. PV d'infraction de la Ville de Bruxelles du 01/12/2003). Ces destructions ont mis en péril la stabilité des façades avant et arrière du bâtiment de même que celle de l'escalier situé dans la cour.

2. Avis de principe de la CRMS – novembre 2004

- La Commission a été interrogée une première fois sur un projet de réaménagement et de restauration du bien en séance plénière du 03/11/2004. A l'examen de cette première mouture du projet, elle a formulé une série de remarques, recommandations et questions sur certaines interventions qu'elle souhaitait voir intégrées, complétées ou solutionnées dans le dossier de demande de permis unique (avis du 12/11/2004). Elle demandait entre autres que le bien soit mieux documenté. Elle demandait également de revoir à la baisse le programme d'occupation jugé trop lourd pour le bien (4 appartements et 1 commerce).

3. Visite des lieux du 18 novembre 2004

- A l'issue de la visite des lieux qui s'en est suivie, en date du 18/11/2004, un courrier (22/12/2004), complémentaire à son avis du 12 novembre et le précisant, a été envoyé par la CRMS aux différentes parties concernées. Face aux risques d'effondrement encourus par les façades, constatés lors de la visite, et la nécessité d'opérer de toute urgence des travaux de stabilisation, la Commission y proposait de scinder le dossier en deux volets afin de permettre aux travaux de première urgence d'être entamés dans les meilleurs délais :

a) Travaux de stabilisation d'urgence avec :

. Une première phase (temporaire et préalable) : le placement d'un échafaudage contre la façade avant afin d'éviter son effondrement + la réalisation de tests, sur de petites surfaces, pour les techniques de consolidation afin de déterminer leur adéquation par rapport au/x problème/s de stabilité rencontré/s (phase 1).

. Une deuxième phase : la réalisation des travaux de stabilisation d'urgence proprement dits (phase 2) incluant la consolidation des façades avec stabilisation du pignon avant, restitution des trumeaux manquants, restauration/remplacement des linteaux en bois, etc.; le ragréage et la réparation des maçonneries existantes ; la consolidation/restauration des poutres maîtresses et le réaménagement des planchers aux différents étages ; la restauration de l'escalier ; le renouvellement de la toiture à l'identique (cf. ci-dessous point 8).

b) Travaux restants et finitions (phase 3): incluant les enduits, peintures, châssis, portes intérieures, ornements, moulures, etc. de même que la vitrine de la façade avant et la verrière sur la cour arrière.

4. Etude archéologique du bâti en 2005

- Une très bonne étude archéologique du bâtiment a été effectuée par les Musées royaux d'Art et d'Histoire (commandée par la DMS). Elle a été approuvée par la CRMS en séance du 07/09/2005.

5. Travaux de la phase 1 réalisés en 2006

- La phase 1 a été réalisée en janvier et mars 2006: un échafaudage a été placé, des travaux de sondages et des tests de consolidation ont été effectués. Des interventions de stabilisation par épingleages ont également été mis en oeuvre au niveau du pignon (travaux réalisés par l'entreprise Colen).

6. Travaux de la phase 2 - travaux d'urgence : demande de complément d'information de la CRMS en juin 2007

- Le dossier de demande de permis unique portant sur les travaux d'urgence (phase 2) a seulement été soumis à la CRMS en juin 2007, soit plus de deux ans et demi après l'avis de principe. A son examen, la Commission a constaté que le dossier répondait de manière insatisfaisante ou incomplète aux remarques, recommandations et questions qu'elle avait formulées précédemment. Le dossier ne prenait, par ailleurs, pas suffisamment en compte les conclusions de l'étude archéologique des MRAH.

La Commission a dès lors demandé un complément d'information sur le dossier (courrier recommandé du 15/06/2007). Etant donné l'urgence des travaux de stabilisation déjà avérée en décembre 2004 et le long laps de temps écoulé entre la demande de principe et la demande de permis unique, la Commission a conseillé au demandeur de compléter prioritairement les interventions liées à la stabilité de l'immeuble et de déplacer dans la 3^{ème} phase de travaux ce qui était moins urgent pour pouvoir commencer les travaux d'urgence au plus vite. La question du programme d'occupation des lieux n'a, à ce stade, plus été abordée (excepté pour les vélux en toiture).

7. Travaux de la phase 2 - travaux d'urgence : Avis conforme favorable sous réserve de la CRMS en août 2007

- A l'examen du complément d'information, la Commission a pu émettre, en séance du 22 août 2007, un avis conforme favorable sous réserve sur les travaux d'urgences (phase 2) tout en demandant un suivi étroit de la DMS en raison du caractère parfois non abouti et de la complexité technique de certaines options d'intervention (phasage des travaux pour le remplacement des linteaux en bois des baies de la façade à rue notamment). En plus de l'installation de la couverture vitrée au-dessus de la cour et de la restitution de la vitrine du rez-de-chaussée, elle a demandé de laisser dans la 3^{ème} phase de travaux les interventions suivantes (initialement prévues dans la phase 2) :

- . la reconstruction d'une cage d'escalier dans la cour et remontage dans celle-ci de l'escalier ancien,
- . la restitution des châssis du 1^{er} étage de la façade avant et le renouvellement des châssis manquants en façades arrière,

8. Permis d'urbanisme délivré en décembre 2007

Le permis unique octroyé le 04/12/2007 par la DU à l'issue de cette première procédure portait donc sur les travaux d'urgence suivants :

- Restauration de toutes les maçonneries existantes ;
- Restauration des éléments en pierre de la façade avant ;
- Consolidation des maçonneries à l'eau de chaux ;
- Renouvellement des linteaux en bois ;
- Restauration des enduits sans les couches de finitions intérieures et extérieures ;
- Restauration/restitution des solives et planchers ;
- Démontage de l'escalier pour restauration ;
- Démolition de la toiture de la cour en polycarbonate ;
- Démolition de l'escalier en béton du bâtiment arrière ;
- Restauration de la charpente et de la toiture, sans placement de velux.

9. Nouvelle demande de permis unique pour la phase 2 - travaux d'urgence : février 2011

La Commission comprend que le permis octroyé n'a pas été mis en œuvre puisque l'intitulé de la demande actuelle est strictement identique à celui de la demande introduite en 2007. L'état du bien s'est, par contre, davantage dégradé.

Un petit historique des événements récent, intégré dans le dossier, résume l'évolution de la situation depuis 2007 :

- Suite à l'octroi du permis, l'entreprise Colen a remis offre pour effectuer les travaux de la phase 2, soit les travaux d'urgence.
- Le maître de l'ouvrage a reçu un accord du Gouvernement bruxellois pour l'obtention des subsides et une avance de 50% du montant total lui a été versée courant 2009. Les travaux auraient dû commencer fin 2009 mais pour des raisons privées concernant le maître de l'ouvrage, ils n'ont pas été entamés.
- Une demande de prorogation de permis a été introduite mais trop tardivement et celle-ci a été refusée.
- Le 05/05/10, l'urbanisme de Bruxelles a été averti par la police que l'immeuble menaçait ruine et que les pompiers étaient sur place : des pierres de la façade à rue étaient tombées sur le trottoir et d'autres menaçaient de le faire.

- Un rapport a été rédigé par AEDES le 5 mai 2010 sur l'état du bien et des mesures d'urgence à prendre ont été ordonnées à savoir :

- . poser un échafaudage de stabilisation de la façade (qu'est-il advenu de l'échafaudage placé lors de la phase 1 des travaux d'urgence réalisée en 2006 ?),
- . placer une bâche ou un filet de protection autour de l'échafaudage,
- . vérifier les ancrages et les fixations de la structure de stabilisation du pignon réalisée en 2006, lors des travaux de la phase 1,
- . déceler et évacuer tous les éléments branlants de la façade risquant de tomber sur la voie publique,
- . recourir à l'avis d'un ingénieur en stabilité pour le phasage des travaux et pour le calcul de la structure de stabilisation.

- Suite à cela, le 11 mai 2010, des travaux de sécurisation ont été réalisés par l'entreprise Colen.

- Une visite a ensuite été effectuée par l'architecte et l'entreprise Colen en présence du bureau d'expertise Pirnay en date du 12 mai 2010 pour évaluer la situation. Les constats suivants ont été effectués en plus de ceux déjà avérés :

- . La partie arrière du bien présente des infiltrations importantes provoquant une dégradation importante des planchers, voire de la toiture non accessible lors de la visite. Les planchers sont partiellement effondrés et des fissures sont présentes dans les murs intérieurs.
- . Au niveau de la façade avant, on constate que de nombreux linteaux de baie sont fissurés de même que l'enduit de façade qui est même éclaté à de nombreux endroits. Les pierres constituant la tête du fronton présentent une dégradation et une dislocation importante.
- . Au niveau de la façade arrière, des ouvertures de baies ont été exécutées récemment, laissant les poutres support avec très peu d'appui.

Le bureau d'expertise a conclu que la bâtisse présentait des risques certains d'instabilité. Les interventions d'urgence proposées sont les suivantes.

- . La façade arrière doit être étançonnée au niveau du rez-de-chaussée.
- . Le bâtiment arrière doit être mis hors eau afin d'éviter les infiltrations et la progression de la dégradation structurelle. Cette mise hors eau doit être effectuée à partir de la toiture. Les sommiers doivent être étançonnés aux appuis et sur un point intermédiaire, au niveau des deux étages.
- . L'ensemble des baies doivent être étré sillonnées à l'aide de gîtes mis à serrage par des coins pour éviter toute rupture de linteau ou déformation des baies.
- . Au niveau de la façade avant et arrière, celles-ci présentent une instabilité au flambement vu la suppression des planchers. Le blocage horizontal devra être effectué suivant un schéma déterminé par le bureau d'expertise et ce, aux deux niveaux correspondant aux deux planchers originaux.
- . La stabilité de la cheminée avant au niveau du plancher des combles doit être vérifiée.
- . La tête du fronton doit être démontée vu le risque de chute de pierres après avoir repéré et numéroté les pièces à démonter. Le reste du fronton doit être emballé dans un filet de protection.

La Commission ignore si ces dernières mesures de sécurité ont été mises en œuvre. Elle souhaite effectuer une visite des lieux avant de se prononcer sur le dossier de demande de permis unique qui a été réintroduit pour la phase 2 (travaux d'urgence) et qui a subi peu de modifications par rapport à sa mouture de 2007. La visite est prévue le 15 février prochain.