

Horzum & Kinsoen
Association momentanée 'Architectes
Avenue Emile Béco, 47
1050 Bruxelles

Bruxelles, le

N/réf. : GM/Bxl2.1165/s.497
Annexe : copie étude CPH –
l'extrait relatif à l'immeuble
situé Rue du Marché aux herbes 50

Envoi par recommandé

Messieurs,

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Herbes 50. Restauration de la façade et de la toiture. Demande de permis unique. **Demande de complément d'étude.**

Dans votre lettre du 11/03/2011, vous avez apporté une réponse partielle sur les questions que la CRMS vous avait posées dans sa demande de complément d'étude du 24/02/2011. Après avoir examiné ces réponses en sa séance plénière du 23/03/2011, la Commission a constaté qu'une série d'éléments relatifs à la restauration des façades n'ont pas encore été fournis. Elle demande, dès lors, de lui fournir les informations manquantes, telles que décrites ci-dessous, et de les introduire en 6 exemplaires à son secrétariat au plus tard le 21/04/2011 afin que la CRMS puisse rendre son avis conforme en sa séance du 27/04/2011. La procédure de demande de complément d'études, ainsi que les délais légaux auxquels elle est soumise sont décrits dans l'article 177 - §2 du Code d'Aménagement du Territoire (Cobat).

Pour ce qui concerne votre question relative au permis d'urbanisme de 1994, qui selon vous n'existerait pas dans les archives de la Ville de Bruxelles, nous vous envoyons en annexe une copie de l'étude historique réalisée par la Cellule du Patrimoine historique de la Ville qui reprend une copie de ces plans ainsi que les références d'archive. Comme vous pourriez le constater, la situation existante des façades au rez-de-chaussée ne correspond pas au dessin reproduit sur les plans.

La CRMS regrette, par ailleurs, que vous ne donniez, à ce stade-ci, pas de suite à sa question de développer un projet global pour l'aménagement intérieur et l'occupation des étages. Elle prend aussi bonne note du fait qu'une étude de faisabilité pour l'occupation et la redistribution des étages des immeubles voisins serait en cours.

Pour ce qui concerne la restauration de la façade et de la toiture, la CRMS demande de préciser davantage les points suivants dans le cadre de la demande de complément d'étude.

Les travaux prévus dans le cadre de la restauration des façades et toiture sont:

- Le décapage et le renouvellement complets de l'enduit,
- La restauration des châssis du 1^e étage et le renouvellement des châssis du 2^e et du 3^e étage,
- la réparation de la charpente et la rénovation des espaces sous toiture,

- l'isolation de la toiture et le renouvellement complet du recouvrement de toiture.

De manière générale, la Commission estime que les interventions sont trop peu documentées et non pas fondées sur une analyse poussée de la situation existante (analyse des matériaux). Une localisation précise de l'ensemble des dégradations manque.

Bien que la demande porte uniquement sur la restauration des façades et toitures, la CRMS constate que le cahier des charges comporte une série de travaux touchant à l'intérieur, notamment dans l'étage sous combles. En l'absence d'un programme précis pour les étages, la CRMS estime que les travaux intérieurs doivent se limiter au strict minimum et seulement à des interventions ponctuelles qui seraient nécessaires pour consolider le bâtiment. D'importants travaux de décapage ou de remplacement d'éléments d'origine (p.ex. des linteaux) ne peuvent être autorisés au stade actuel du dossier (cf. infra).

1. Façades

On propose le renouvellement complet de l'enduit : est-ce indispensable ? Ne pourrait-on pas conserver et restaurer une partie de l'enduit au lieu de le remplacer entièrement ? **La Commission demande d'indiquer les parties dégradées de l'enduit existant sur une élévation de la façade ainsi que celles qui pourraient être maintenues. Sur base de ce relevé précis, l'ampleur du décapage devrait être réévaluée. En outre, une étude stratigraphique de l'enduit et des couches de finition successives devrait également être menée, tout comme une analyse de la composition de l'enduit existant.**

Pour ce qui concerne le nouvel enduit, le cahier des charges se réfère à la NIT 209. La CRMS signale qu'il s'agit d'une prescription pour la construction neuve qui ne semble pas adaptée au patrimoine ancien et à la composition de l'enduit existant. **Ce point doit être revu en fonction d'une analyse de l'enduit existant et en préconisant une composition et une mise en oeuvre traditionnelles de l'enduit.**

Le dossier comprend un inventaire exhaustif des châssis existant et de leur état de conservation, y compris un relevé de chacun des châssis. Sur base de cet inventaire, on propose de restaurer les châssis du 1^e étage et de remplacer « à l'identique » ceux du 2^e et 3^e étages par des nouveaux châssis en chêne. La CRMS s'interroge sur le choix de refaire tous les châssis « à l'identique ». L'inventaire des châssis montre, en effet, qu'il s'agit de châssis de typologies diverses (gueule de loup, simple frappe, etc.) qui sont donc probablement pas contemporains les uns des autres. La Commission plaide pour un renouvellement plus cohérent : elle estime, en effet, qu'il serait plus judicieux de prendre comme référence les châssis à gueule de loup du 1^e étage (à restaurer), comme le prévoit déjà le métré. Les détails des nouveaux châssis doivent être réalisés par l'auteur de projet et joints au dossier.

Le cahier des charges est contradictoire pour ce qui concerne le choix des vitrages des nouveaux châssis. Dans le poste 20.01.02 on mentionne aussi bien la pose d'un double vitrage en verre clair, « conforme à la norme », qu'un simple vitrage (N.B. : le métré prévoit uniquement de nouveaux châssis à gueule de loup équipés de simple vitrage). Pour les châssis à restaurer, seul le simple vitrage est mentionné. **La CRMS préconise d'utiliser également un simple vitrage pour les nouveaux châssis.** Ce vitrage pourrait éventuellement être du type simple vitrage isolant (vitrage feuilleté) pour autant que sa performance d'isolation ne soit pas supérieure à celui des murs de façade.

On prévoit d'équiper les châssis d'aérateurs à clapets (poste 20.03.01). Aucun détail ne montre l'aspect de ces éléments ni l'impact sur le dessin des châssis. **La CRMS s'oppose à l'ajout de ces éléments qui sont étrange à la typologie ancienne des châssis.** Les châssis à gueule de loup

assureront une ventilation naturelle suffisante, ne nécessitant pas l'ajout d'un dispositif supplémentaire. Ce poste doit dès lors être supprimé.

2. Toiture

Pour ce qui concerne les combles et la charpente, la Commission constate le remplacement d'un très grand nombre de pièces « à l'identique » (remplacement de sablières, de chevrons, de pieds de chevrons et de blochets). Cette intervention est très peu documentée et la description des travaux très vague (cf. poste 10.01.03 « nouvelles pièces de même nature et de même dimensions »).

La Commission ne peut souscrire au remplacement d'une aussi importante partie de la charpente sans avoir établi un diagnostic précis de son état de conservation. L'expertise structurelle jointe au dossier fait référence à des sondages in situ motivant le remplacement de plusieurs pièces de la charpente. Ces sondages doivent être mieux documentés. **La CRMS demande, par ailleurs, d'effectuer un relevé précis de la charpente indiquant de manière précise les pathologies et dégradations. Seules les pièces qui ne peuvent absolument plus être récupérées et restaurées peuvent être remplacées. Si possible, on procédera plutôt à la réparation et la restauration des pièces existantes, selon des techniques adéquates** (à intégrer dans le CdCh – poste 10.03). L'essence de bois doit être identifiée (il s'agit probablement du chêne).

Le relevé doit aussi fournir des renseignements plus complets sur les renforcements anciens d'une poutre maitresse et la nouvelle liaison à prévoir entre l'ancre et les poutrelles métalliques (également mentionnés dans le rapport d'expertise structurelle).

On prévoit d'isoler la toiture (poste 13.01.01) sans toutefois joindre un détail du nouveau complexe d'isolation. **La CRMS ne s'oppose pas au principe d'isoler la toiture mais estime que cette démarche doit d'une part être motivée par un programme précis d'occupation des combles et, d'autre part, être documentée par des détails précis de la pose de l'isolation. Ces détails doivent montrer que l'isolation ne met pas en cause la bonne conservation de la charpente** (une ventilation naturelle des pièces en bois doit être assurée).

La couverture de toiture existante en tuiles serait remplacée par une nouvelle couverture en tuiles « identiques ou semblables au profil des tuiles existantes » (CdCh – poste 11.01.01). Or, dans la description de l'état physique du bien, on lit que « *les tuiles remplissent leur rôle. L'état semble correct et ne nécessite pas un remplacement complet. Seules certaines tuiles brisées seront remplacées par des tuiles identiques.* ». **La CRMS demande de préciser ce point et de supprimer la contradiction. Le modèle des tuiles existantes doit être renseigné. S'agit-il de tuiles anciennes ? Le modèle des nouvelles tuiles doit également être précisé.**

Enfin, on propose de déplacer la bouche d'aération qui a été posée en infraction sur le versant extérieur de la toiture (côté rue) vers le versant donnant sur l'intérieur de l'îlot afin que cet élément saugrenu ne soit plus visible depuis l'espace public. Sur place, on a pu constater que ce dispositif était lié, à l'intérieur, à une énorme installation de conditionnement d'air. La CRMS estime que le simple déplacement du dispositif en toiture n'est pas une solution adéquate pour le patrimoine et constituerait, en outre, une nuisance pour les habitants de l'îlot. **Elle ne souscrit donc pas à cette proposition et demande d'étudier une solution plus fondamentale, qui consiste à remplacer (ou à adapter) l'installation existante afin de faire sortir les gaines via les cheminées existantes.** Cette nouvelle solution doit être intégrée au complément d'étude qui sera introduite.

3. Expertise structurelle

Le dossier comprend une expertise structurelle de la maison, réalisée par un ingénieur en stabilité. Dans ce rapport, on mentionne la présence d'une fissure dans le mitoyen de droite, au niveau du 2^e étage, à ca. 50 cm de la façade. Bien que cette fissure ne semble plus évoluer, l'ingénieur propose de la réparer au moyen de couturages en béton armé. Ces travaux sont prévus dans le cahier des charges de stabilité (poste(26)911). **La Commission s'interroge sur la nécessité de cette opération. N'est-il pas possible d'intervenir de façon moins lourde ?** Ne peut-on pas réparer la fissure au moyen de techniques et de matériaux traditionnels ?

4. Autres remarques et questions relatives au cahier des charges

CSC volet architecture :

- poste 01.07.04.02 : ce poste prévoit le décapage complet de l'intérieur des murs de l'étage sous-toiture. **La CRMS estime que les combles doivent d'abord être mieux documentés avant de procéder à des travaux de décapage et au renouvellement éventuel de l'enduit. La nature des enduits existants doit être analysée. La Commission rappelle, dans ce cadre, que dans l'attente d'un projet précis pour l'aménagement intérieur du bâtiment, les travaux dans les combles doivent être limités au strict nécessaire (consolidation du bâtiment).**

- poste 03.01.02 : réparation maçonnerie intérieure : le mur, côté intérieur, de la façade pignon présente une cavité importante qu'on propose de réparer avec une maçonnerie identique. Les performances techniques, la nature et les dimensions des briques doivent être précisées (plus loin dans ce poste on mentionne « des blocs, préalablement mouillés, à bain fluant de mortier »). Un échantillon des nouvelles briques doit être présenté pour accord préalable de la DMS. La **composition du mortier de jointoiement existant doit également être précisée: s'agit-il réellement d'un mortier bâtard ou plutôt d'un mortier traditionnel à la chaux. Le mortier existant devrait être analysé.**

- postes relatifs aux travaux de peintures extérieures (19.02.01, 19.02.02, 19.02.03) : **de manière générale, les teintes doivent être choisies sur base de sondages stratigraphiques préalables.** La CRMS demande également de privilégier des peintures traditionnelles (peinture à l'huile naturelle pour les menuiseries, peinture à la chaux pour l'enduit) au lieu de produits synthétiques. Le badigeon sur l'enduit doit être appliqué à la brosse.

CSC Stabilité :

- poste (26).921 p.5 : Linteaux préfabriqués en remplacement de linteaux en bois ou en acier : la **Commission ne peut souscrire à ces remplacements en l'absence d'une étude des intérieurs et un projet de réaménagement global. En outre, le remplacement de linteaux en bois par des éléments préfabriqués en béton n'est pas acceptable.** Une étude de ces éléments et de leur état de conservation devra être jointe à la future demande portant sur la restauration des intérieurs. Si cette étude démontre que certains linteaux doivent effectivement être remplacés, ils le seront par des éléments en bois. Dans l'attente de cette étude et du projet de restauration de l'intérieur de la maison, on se limitera pour l'instant à des mesures de consolidations temporaires et ponctuelles aux endroits où de réels problèmes de stabilité se posent.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

A. de SAN
Présidente f.f.

c.c. à : AATL – DMS (Ph. Piéreuse) et D.U. (M. AFr. Timmermans et S. De Bruycker).