

M.R.B.C.
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 17/pfu/285885
DMS xxxx
N/réf. : AVL/ah/WMB-2.38/s500/CDU
Annexe : 1 dossier A3+ compléments d'info fournis par Origin et l'architecte)

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : WATERMAEL-BOITSFORT. Avenue des Gerfauts, 13. Demande de permis unique portant sur la restauration et la réaffectation de l'ancienne écurie située en fond de parcelle. Avis conforme.
Dossier traité par Mme C. Defosse, DU, et par M. S. Duquesne, DMS.

En réponse à votre courrier du 23 février 2011, sous référence, réceptionné le 25 février, et suite à l'examen du complément d'information demandé en séance du 2 mars 2011, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis **conforme favorable sous réserve** émis par notre Assemblée, en sa séance du 11 mai 2011, concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne l'ancienne écurie située en fond du jardin classé du n° 13 avenue des Gerfauts. Cette villa, de style cottage anglais, a été construite en 1904 et forme avec les n°s 9 et 11 de la même rue un ensemble dont les façades, toitures et jardins sont classés par arrêté du 23/11/2000. L'écurie a été commandée en 1907 et a été réalisée dans le même style soigné que la maison. Elle est actuellement à l'état de ruine. Le bâtiment occupe une superficie au sol d'environ 35 m² et compte deux niveaux. La lucarne meunière qui complétait la toiture à deux versants, au-dessus de l'écurie, a aujourd'hui disparu, de même que la toiture. Une partie des murs est effondrée.

Le dossier de permis unique vise la restauration de l'annexe dans l'état où elle se trouvait avant que l'on ne l'abandonne, et ce sur base des vestiges encore existants et de divers documents, dont un plan d'architecture de 1907. Le bâtiment serait réaffecté en logement, en appoint de la villa principale. Dans ce cadre, le rez-de-chaussée serait occupé, au niveau de l'ancienne remise, par un garage (situation de fait avant la dégradation du bâtiment) et au niveau de l'écurie par une cuisine. Une toilette serait installée sous l'escalier tandis qu'une chambre et une salle de bain seraient aménagées à l'étage.

Historique du dossier

Le 3 mars 2010, la CRMS avait émis un avis de principe favorable sous réserve sur un avant-projet. Les plans joints à la demande de principe proposaient la reconstruction à l'identique des façades et toitures du bâtiment à l'exception de petites modifications, telles que l'adaptation de la porte centrale. Par conséquent, la Commission a approuvé ce principe en demandant des renseignements plus précis sur les aspects techniques de la restauration. Elle encourageait le demandeur à continuer sur la voie d'une reconstruction à l'identique puisque c'est l'option qu'il avait choisi et qu'elle semblait justifiée tant sur le plan architectural qu'urbanistique. L'objectif du projet était, en effet, de rendre l'ancienne écurie habitable et non de réaliser un logement neuf en intérieur d'îlot à l'aide de primes à la performance énergétique. Mettant en œuvre des méthodes constructives traditionnelles (faciles à réaliser et donc relativement peu coûteuses), le projet constituait une solution rationnelle, ce qui le rendait prometteur sur le plan patrimonial.

Suite à cet avis de principe favorable, l'architecte a élaboré le dossier de permis unique qui a été soumis à l'avis conforme de la Commission le 2 mars 2011. Les plans joints à cette demande étaient cependant en contradiction avec l'option initiale d'une reconstruction à l'identique : certaines des interventions étaient peu adaptées au système constructif ancien (toiture surdimensionnée, exhaussement du sol, pose de seuils et de linteaux en béton, etc.) ou faisaient preuve d'une mauvaise interprétation des données existantes (arceaux, menuiseries, etc.) tandis que la question de la stabilité n'était pas abordée alors qu'elle constituait un point d'attention. Vu les imprécisions et incohérences du dossier, la Commission a demandé qu'un complément d'information lui soit fourni en vertu des dispositions de l'article 177, §2 du Cobat.

Le dossier de permis unique a donc été complété par une note de stabilité datée du 5/05/2011. En date du 10 mai 2011, l'architecte a fourni des renseignements complémentaires sur le projet ainsi qu'un métré récapitulatif. Malheureusement, les réponses apportées par l'architecte n'intègrent pas (encore) les conclusions de l'étude de stabilité (documents joints en annexe).

Avis conforme

A l'examen des nouveaux éléments, la Commission souscrit aux conclusions de l'étude de stabilité ainsi qu'au principe des interventions proposées par l'ingénieur. Celles-ci vont dans le sens d'une restauration douce, sans recourir à des interventions techniques lourdes qui modifieraient l'aspect de l'ancien bâtiment de service ou le système constructif ancien. ***Par conséquent, la CRMS approuve la demande à condition que les conclusions de l'étude de stabilité soient intégrées par l'architecte dans son projet et que les plans soient élaborés en étroite collaboration avec le bureau de stabilité. Elle demande de reconstituer fidèlement l'aspect de l'ancienne écurie comme prévu dans la demande de principe. Toutefois, il serait dommage de se limiter à la restitution de l'image seule du pavillon. Comme le bureau de stabilité, la Commission préconise donc de mettre en œuvre les mêmes techniques et procédés traditionnels qu'à l'origine car il s'agit de méthodes constructives simples, faciles à mettre en œuvre.***

Stabilité et isolation

Le bâtiment présente des fissures importantes, principalement aux jonctions des murs. A l'analyse de ces fissures, on constate qu'elles marquent un déplacement horizontal des maçonneries mais pas de tassements relatifs verticaux. Ceci fait supposer que les fondations sont en bon état. ***Les maçonneries fissurées peuvent être réparées par un démontage local des briques de part et d'autre des désordres et un remontage en respectant l'appareillage initial.***

La partie en saillie comprenant la porte de garage semble être un ajout puisque les maçonneries ne sont pas liaisonnées avec le corps du bâtiment. Cette partie devra être renforcée au moyen **d'épinglages couplés à des injections des joints entre les murs.**

Pour ce qui concerne la protection arrière de la bâtisse, il est proposé de **placer les éléments en L préfabriqués plus haut que ceux figurés sur les plans du permis** de manière à éviter un rabotage progressif du talus pour en diminuer l'angle, ce qui le rendra plus stable (sous réserve de l'accord du voisin car ces travaux sont prévus sur la propriété mitoyenne).

En façade avant, les linteaux métalliques, **constitués de deux poutrelles rivetées entre-elles**, sont trop corrodés pour être conservés. **Ces poutrelles seront remplacées par des poutrelles métalliques doubles, assemblées, galvanisées à chaud et peintes, conformément à l'état renseigné sur les photos anciennes. Tous les autres linteaux qui doivent être remplacés le seront en terre-cuite ou en bois de chêne.**

Les sections de bois et le poids de la nouvelle charpente devront être réduits afin de ne pas augmenter le gabarit des toitures. Il est proposé par l'ingénieur de mettre en œuvre une faîtière 7/18 et des chevrons 6/9 au lieu de la faîtière 8/23 et des doubles chevrons 7/15 prévus dans le projet. Ceci est rendu possible en faisant des murs porteurs des parois prévues de part et d'autre de la nouvelle cage d'escalier. Si techniquement cela s'avérait utile, on pourrait ajouter une panne intermédiaire pour monter le chien assis.

La CRMS préconise de poser l'isolation de la toiture à l'intérieur de la nouvelle charpente (sous les chevrons laissés libres de ventilation) de manière à ne pas créer une surépaisseur extérieure par rapport à la situation ancienne.

Enfin, il est proposé **d'utiliser la nouvelle dalle de sol pour conforter les fondations en reprenant les pieds des murs par des encoches.**

Architecture

Bien que la CRMS souscrive aux traitements des maçonneries prévus dans le cahier des charges, elle ne peut approuver de laisser le choix des techniques à la discrétion de l'entrepreneur car ces décisions incombent à l'architecte restaurateur. La mise en œuvre de matériaux et de techniques traditionnelles devra être privilégiée.

Le métré prévoit pour l'instant le démontage et la récupération de 12 m³ de maçonneries ; 12 m³ de maçonneries seraient à remplacer. Ceci équivaut à la reconstruction presque totale de l'écurie. Ce point devra être réévalué au vu des techniques de restauration préconisées par l'ingénieur car elles sont moins interventionnistes.

La Commission approuve la mise en œuvre du nouveau sol car il permet de réduire l'importance des seuils. Les niveaux finis seront établis aux anciens niveaux sans surélévation.

Pour des raisons inconnues, les ouvrants de la double porte d'entrée de la remise sont présentés élargis par rapport à l'avant-projet approuvé par la CRMS. La Commission préconise le retour aux dimensions originelles des portes renseignées par les photos et les documents d'archives. Cette

remarque porte tant sur les dimensions que sur le mode d'assemblage et les rapports chromatiques de la mise en peinture.

La Commission souscrit aux dessins amendés qui prévoient de cintrer les dormants et les ouvrants des fenêtres des étages, conformément à la situation « existante ». La Commission demande d'équiper les châssis d'un vitrage HPI de 9,7 mm comme précisé par le cahier des charges. Les châssis de portes et fenêtres seront en chêne. Ils seront fabriqués selon le modèle de préférence à gueule de loup, noix et contre-noix qui permet une bonne étanchéité. Les dormants des châssis seront fixés directement dans la maçonnerie des baies (pas d'interposition de panneau de bois). Une sous étanchéité peut être placée sous les briques sur chant des seuils de fenêtres. Le sens d'ouverture de certaines portes sera précisé (contradiction sur les plans).

Pour les maçonneries de façades à restituer, la Commission demande de respecter les règles élémentaires de la construction en briques, tant pour le calepinage des tas en élévation que pour le réglage des joints et briques entre baies (pas moins que la demi-brique). Les linteaux en briques sur chant seront également composés de briques et demi-briques alternées contrairement aux élévations présentées. Les soubassements devront être mieux définis (nature, profil, retours sur baies de portes).

En conclusion, la CRMS approuve le projet mais demande de finaliser l'élaboration des plans, coupes et détails selon les remarques susmentionnées. Elle se tient à disposition pour examiner la version définitive du projet.

Veillez agréer, Monsieur le Directeur, nos salutations très distinguées.

A. VAN LOO
Secrétaire

A. de SAN
Président f.f.

Copie : AATL-DMS, M. S. Duquesne
M. et Mme Mersch, avenue des Gerfauts, 13, 1170 Bruxelles
M. Denis DEMARET Architecte Rue Alphonse Renard, 22 - 1050 Bruxelles
Bureau Origin, Rue des Chartreux 17, 1000 Bruxelles