Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Philippe PIEREUSE, Directeur
Direction des Monuments et des Sites – A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : JFL/2043-0660/02/2006-259 PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1575/s.525
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de la Violette, 38. Phase II de la restauration. Demande d'avis en suivi de chantier concernant la reconstruction de la façade arrière du bâtiment avant et le report de la restitution des châssis dans cette phase.
Suivi d'avis conforme de la CRMS
(gestionnaire du dossier : Jean-François Loxhay)

En réponse à votre lettre du 4 septembre 2012 sous référence, reçue le 6 septembre, et suite à la réunion à la CRMS du 12 septembre 2012, nous vous communiquons ***l'avis favorable*** émis par notre Assemblée, en séance du 12 septembre 2012 concernant la demande.

Pour rappel, après des travaux illicites, constat d'infraction, obtention d'un permis le 04/12/2007 expiré sans début de chantier, un nouveau permis a été délivré le 12/04/2011 pour la restauration et le réaménagement du bien. Le chantier est divisé en 3 phases consistant essentiellement :

- pour la phase I, en la prise de mesures d'urgence de stabilisation et de mise hors eau de la maison ;
- pour la phase II, en la stabilisation durable, la restauration des structures et des façades (hormis les châssis de fenêtre) ;
- pour la phase III, en la finalisation de la restauration et de l'aménagement intérieur, livrant au demandeur un bâtiment terminé.

Les travaux de la phase I sont achevé et ceux de la phase II, entamés le 7 mai 2012, sont actuellement en cours. Quant à ceux de la phase III, la CRMS a rendu, le 18 juillet dernier, un avis de principe sur les options d'interventions prévues, y faisant part d'une série de recommandations notamment sur la devanture commerciale, la cage d'escalier à reconstruire, la nouvelle distribution prévue dans le bâtiment arrière et le programme d'occupation du bien (les remarques émises par la Commission dans cet avis ont été intégrées dans de nouveaux documents qui font l'objet d'une nouvelle demande de principe, en parallèle à la présente demande relative à la phase II).

Dans le cadre des travaux de la phase II actuellement en cours, l'avancement du chantier et certaines découvertes réalisées récemment impliquent, pour la poursuite du chantier, le choix de méthodes et d'options sur lesquelles la DMS a souhaité interroger la CRMS, principalement au sujet de :

- la reconstruction de la façade du bâtiment arrière qui a dû être démontée en cours de chantier,
- la reconstruction en maçonnerie du pignon de la façade arrière du bâtiment avant,
- la possibilité d'intégrer dans la phase II la restauration des châssis et le remplacement des châssis récents par des modèles traditionnels.

1. Façade du bâtiment arrière : reconstruction suite à des problème de stabilité et percement de baies de portes vers la cage d'escalier en vue de répondre aux remarques de la CRMS formulées dans son avis de principe sur les travaux de phase III.

Dès l'ouverture du chantier de restauration (phase II), l'entrepreneur a signalé à la DMS l'extrême instabilité de cette façade, déstructurée par de nombreux percements et démolitions anarchiques, surmontée d'un niveau en matériaux divers (briques mécaniques à trois trous, blocs d'argex,…), privée d'un chainage avec les planchers disparus et minée par les infiltrations d'eau.

Lors du démontage de solives devant être remplacées, la façade s'est fissurée et un ventre a avancé vers la cour en quelques minutes et il a fallu procéder à la démolition de ce qui restait de la façade.

Se pose dès lors la question de sa reconstruction et de sa composition. Aucun matériau n'ayant pu être conservé suite à la démolition, la reconstruction se fera à l'aide de briques de formats identiques aux anciennes disparues. Il est proposé de restituer la façade selon son dernier état connu (et autorisé par le permis unique), à savoir :
- une large baie sur poutrelle métallique au rez ;
- deux baies de fenêtre au premier étage : l'une est celle de la fenêtre de la construction originale, l'autre celle permettant un accès aujourd'hui disparu vers le bâtiment avant à l'aide d'une passerelle au-dessus de la cour.
- au deuxième étage, une baie centrée sur le trumeau du premier.

En partie droite de la façade seraient également créées des baies de porte entre la cage d'escalier et l'arrière maison, en lieu et place d'une maçonnerie pleine au premier étage et d'une fenêtre au second, afin d'accéder au souhait, émis par la CRMS dans son avis de principe du 18 juillet dernier sur la phase III des travaux, de refaire fonctionner la cage d'escalier comme unique circulation verticale des maisons avant et arrière (permettant de retourner à la distribution originelle du bien et d'éviter ainsi la création d'une nouvelle cage d'escalier dans le bâtiment arrière).

La CRMS est favorable à cette proposition de reconstruction de la façade arrière d'autant qu'elle avait subi de nombreux remaniements (suppression de la toiture en bâtière originale, création de nouvelles baies, etc.) et qu'il n'est pas question de revenir à son état initial.

2. La façade pignon arrière de la maison principale.

Inaccessible jusqu'à la fin du mois de juin par faute de plancher permettant de l'approcher, la partie haute de la façade arrière du bâtiment principal a réservé quelques surprises :
- La façade originale a complètement disparu au-dessus du niveau du deuxième étage. Elle a été remplacée par quatre rangs de blocs d'argex reprenant plus ou moins la hauteur des murs gouttereaux mitoyens. Un pan de bois récent (chevrons mécaniques 5,5/6,5) recouvert de d'ardoises en fibro-ciment complète la pointe du pignon.
- Les pannes intermédiaires de la charpente ont été raccourcies. Plusieurs indices laissent supposer une ou plusieurs modifications de la charpente, peut-être avec l'installation d'une croupe, mais manifestement pas de manière conventionnelle. Les pannes raccourcies ont été par la suite prolongées avec des moyens de fortune et ne portent pas sur le pan de bois. La panne et sa prolongation sont donc en porte-à-faux depuis la dernière ferme jusqu'au pignon.

Le permis octroyé prévoyait le remplacement des ardoises artificielles par des naturelles. Cependant, la pauvreté de la structure ne permet pas d'assujétissement correcte du pan de bois à la fonction portante des abouts de pannes.

La solution qui s'impose est de prolonger de manière valable les pannes trop courtes et d'étendre la reconstruction du mur en brique à tout le pignon, jusque sous le plan de toiture.
Lors de la réfection de la couverture de la toiture souhaitée par le propriétaire, le nouveau pignon sera couvert par une tuile de rive. La fenêtre existant actuellement sur le pignon, sous les combles, sera réinscrite à son emplacement, dans la maçonnerie.

La CRMS approuve cette option dans la mesure où la pauvreté des interventions subies par la charpente et la non viabilité du système présent impose une reprise des charges de la charpente sur le pignon qui, typologiquement, ne saurait être mieux rendue qu'en maçonnerie pleine.

3. Châssis de la façade avant.

Les châssis de la façade avant ont disparu au premier étage et ont été remplacés par des châssis en méranti sans intérêt. Au deuxième étage, des châssis de facture traditionnelle toujours en place, doivent être restaurés et servir de modèle à de nouveaux éléments pour le, premier étage et le reste de l'immeuble. Dans son avis conforme du 25 février 2011, la CRMS avait souhaité que la question des châssis ne soit abordée qu'en phase III de la restauration, c'est-à-dire ultérieurement à la restauration des enduits de la façade avant, prévue elle en phase II, afin que les questions relatives à la restitution des menuiseries puissent être étudiées sereinement sans retarder les travaux de stabilisation des structures de la phase II. Il en résulte un problème d'ordre technique : les enduits de la façade devraient être resserrés, dans les baies de fenêtres, sur des châssis devant encore être démontés et remplacés, avec comme souci de devoir procéder par la suite à des retouches d'enduits (en trois couches) et de peinture dans les encadrements de fenêtre.

Dans le cadre de l'avis de principe émis par la CRMS le 18 juillet dernier sur les lignes directrices de la phase III des travaux, tous les détails et études nécessaires à la restauration des châssis anciens du deuxième étage et à la reconstruction des châssis du premier étage ont été examiné par elle et approuvés moyennant une petite correction de dessin (« inversion » des petits fers de l'imposte). L'auteur de projet a dès lors demandé l'autorisation d'effectuer, en phase II, la mise en place des châssis, telle qu'envisagée dans l'avis de principe du 18 juillet 2012, avant la finition des enduits extérieurs, de manière à garantir une finition cohérente et homogène, sans retouches, de l'ensemble.

La CRMS est favorable à cette démarche dans la mesure où les documents présentés ont donné entière satisfaction et que le dessin a été corrigé comme demandé.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos sincères salutations.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - A.A.T.L. – D.M.S. : JF Loxhay
- A.A.T.L. – D.U. : M. F. Timmermans