

M.R.B.C. – A.A.T.L.
Madame Arlette VERKRUYSEN
Directeur général
C.C.N. – Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 – BRUXELLES

V/réf. : GCR/2071-0117/01ap13
N/réf. : AVL/ah/XL-2.161/s.535
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame le Directeur général,

Objet : IXELLES. Rue de la Vallée, 40 – Restauration intérieure de la maison conçue par l’architecte E. Blérot. Demande préalable à l’introduction du dossier de permis unique.
Dossier traité par M. G. Conde-Reis

En réponse à votre courrier du 4 mars 2013 sous référence, nous vous communiquons les remarques formulées par notre Assemblée en sa séance du 3 avril 2013, concernant l’objet susmentionné.

La CRMS souscrit entièrement à la réaffectation du bien en maison unifamiliale car ceci permet de retrouver la cohérence des dispositifs conçus par Blérot, comme la cage d’escalier, les menuiseries ou le principe de l’éclairage en second jour.

Toutefois, le problème de la stabilité de la maison qui avait suscité des questions lors d’un projet précédent de restauration de la façade (2008) ne semble pas avoir été pris en compte. Sans étude de stabilité plus poussée, la proposition de redresser le niveau des sols selon la méthode indiquée semble donc prématurée. Par ailleurs, les diverses interventions prévues devraient s’inscrire dans un plan d’intervention plus global, qui documente l’intérêt et l’état de conservation des locaux, et qui porte non seulement sur les réaménagements demandés mais qui donne aussi des indications sur les restaurations prévues.

Dans l’état actuel du dossier, la Commission réserve également son avis sur le cabanon de toiture ainsi que sur la transformation du salon en cuisine.

La demande concerne une maison Art Nouveau réalisée en 1902 selon les plans de l’architecte Ernest Blérot et classée pour totalité par arrêté du 10/10/2002. Depuis sa construction, elle a subi plusieurs campagnes de travaux assez importants et parfois peu judicieux, qui ont altéré le dispositif en plan d’origine et qui ont porté atteinte à la façade.

La présente demande émane du nouveau propriétaire qui occupera le bien comme maison unifamiliale. L’avis de la CRMS est sollicité préalablement à la demande de permis unique relative aux travaux intérieurs. Des interventions seraient également prévues à l’enveloppe extérieure mais celles-ci ne sont pas précisées.

La CRMS se félicite que la maison retrouve son affectation d'origine car ceci permettra la remise en valeur des dispositifs très caractéristiques qui ont disparu ou qui ont été masqué au fil des temps. Cependant, au vu de la valeur patrimoniale du bien et de son état de conservation, une approche plus globale s'impose dans l'objectif de hiérarchiser les interventions à prévoir.

En effet, la présente demande est ciblée sur les décors intérieurs et sur des aspects fonctionnels sans qu'un diagnostic précis n'ait été effectué sur la structure portante ou sur l'enveloppe extérieure. Avant de poursuivre le projet, le bâtiment devra donc être mieux documenté et un plan d'intervention complète sera élaboré. Ceci ne remet pas l'économie du projet en question. Pour des raisons d'ordre pratique et budgétaire, les travaux pourront d'ailleurs être phasés dans le temps, pour autant que le chantier se déroule dans un ordre logique.

Afin d'examiner in situ les points soulevés par le présent avis, **la CRMS souhaiterait visiter la maison** en présence de l'architecte, du demandeur et de la DMS. En attendant, elle formule les remarques suivantes :

A. LA STABILITÉ DU BIEN ET LA REMISE À NIVEAU DES SOLS

Suite à l'affaissement partielle de la maison, les sols de certaines pièces présenteraient des différences de niveaux allant jusqu'à 17 cm, en particulier dans la salle à manger et la chambre située au dessus de celle-ci. Le projet propose de remettre les planchers à niveau en démontant les gîtages, ce qui aurait des conséquences importantes sur le pourtour de la cheminée du bel étage, pour le plafond mouluré de la salle à manger (qui serait déposé et reconstitué à l'identique) ainsi que pour les plinthes, les ébrasements et les chambranles de portes. **Il s'agit de travaux extrêmement lourds qui ne peuvent être approuvés dans l'état actuel du dossier.** Celui-ci devra renseigner les cloisons qui se sont tassées et devra être complété par le relevé des planchers concernés (décalages de niveaux entre les planchers affaissés et les éléments non affectés, limite précise des dégâts).

La Commission s'interroge sur le parti même de remettre les sols à niveau car ce point est étroitement lié à l'aspect de la stabilité, qui est à peine documenté. Elle demande de prendre en compte les considérations qui avaient été soulevées dans le cadre du projet de restauration des façades et toitures, élaboré en 2006-2008. Celui-ci se fondait notamment sur le rapport de stabilité qui concluait au fait que les désordres constatés étaient dus à la faiblesse des linteaux et des poutres ainsi qu'à la nature du terrain de remblai. Les tassements – qui se concentrent autour du mur de refend principal – semblaient anciens et stabilisés mais l'étude imposait l'installation de fissuromètres et l'examen du système d'égouts pour vérifier ce diagnostic.

Si cela n'a pas encore été réalisé, la Commission conseille de mettre ces mesures en œuvre d'urgence, d'actualiser l'expertise réalisée à l'époque et de compléter le dossier par une étude des pathologies structurelles (relevé des fissuromètres, analyse des poutrelles et linteaux, examen des campagnes de travaux précédentes). Ceci est d'autant plus important que les constructions récentes dans le quartier ont eu un impact non négligeable sur le comportement des terrains environnants (problèmes de stabilité apparus dans les maisons entourant le Jardin du Roi, dus aux poussées de terrain).

Enfin, l'étude de stabilité mentionnée considérait la restauration de la façade, et en particulier la suppression de la deuxième entrée de garage, comme un élément important, voire indispensable pour assurer la stabilité de la structure portante. La CRMS demande plus de renseignements sur la nature et l'étendue des interventions prévues en façade et **elle insiste sur la pertinence de restituer l'entrée de service.**

B. INTERVENTIONS PONCTUELLES

Le retour au dispositif d'origine du hall et de la cage d'escalier

La cage d'escalier sera entièrement dégagée des cloisons qui ont été posées lors des transformations successives. L'office et le vestibule retrouveront leur disposition d'origine. Les décors seront restaurés ou reconstitués à l'identique. **La CRMS encourage cette intervention.**

La restitution de l'aéra

La façade arrière marquant la limite mitoyenne, les pièces situées au fond de la maison étaient éclairées à l'origine par un aéra qui a progressivement été occupé par des sanitaires. Le projet actuel vise à retrouver le dispositif d'origine de la courette ouverte à chaque étage. **La CRMS approuve ce principe. Elle demande d'ouvrir l'aéra sur une hauteur maximum pour assurer l'éclairage en second jour du bel étage et de tous les niveaux de la cage d'escalier** (éviter les cloisons prévues à l'entresol).

La restauration de la menuiserie entourant la cheminée du bel étage

Dissimulées par des panneaux, les menuiseries du bel étage ont été redécouvertes au moment de la pré-étude patrimoniale. Elles comptent notamment le remarquable pourtour de la cheminée de la salle à manger dont les impostes vitrées assuraient l'éclairage en second jour de la pièce. Les plans et dessins retrouvés en archives en permettent la restauration / restitution. **La CRMS souscrit à cette proposition. Toutefois, l'apport de lumière depuis la façade arrière reste à préciser au regard des plans anciens et au moyen d'un examen in situ. Les autres menuiseries et éléments de décoration devront également être étudiés plus en détail dans l'objectif de retrouver la cohérence particulièrement intéressante des décors du bel étage.**

L'accessibilité de la toiture et l'aménagement de la cuisine dans l'ancien salon

Selon les documents d'archives, Blérot aurait conçu un cabanon d'accès à la toiture. Ce dispositif figure sur les plans anciens mais il n'est pas certain qu'il ait été réalisé.

Si la CRMS ne s'oppose pas au principe de restituer un accès à la toiture, elle demande néanmoins de renseigner l'aspect et la volumétrie du nouveau dispositif qui est envisagé : son impact sera limité au strict minimum et on évitera de rendre le dispositif visible depuis le haut de la rue.

Quant à la transformation du salon en cuisine, elle suppose de documenter au préalable l'intérêt patrimonial et d'évaluer les qualités spatiales de cette pièce.

La Commission réserve son avis sur ces deux points en attendant de la visite des lieux.

En conclusion, les intentions présentées par demande sont très positives mais, il convient au préalable de mieux documenter la maison et ses pathologies, en particulier, du point de vue de la stabilité. La mise au point d'une approche globale est importante, tant pour la conservation du bien que dans l'intérêt (économique) du commanditaire puisqu'elle évitera toute « mauvaise surprise » pendant ou après le chantier. La Commission est prête à mettre toute son expertise au profit de la réussite de ce projet particulièrement intéressant.

Veillez agréer, Madame le Directeur général, l'expression de nos sentiments distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président