

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Madame Arlette Verkruyssen
Directeur général de l'AATL
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : SD/2043-0299/03/2013-237PU
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.447/S.540
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Madame le Directeur général,

Concerne : BRUXELLES. Avenue Franklin Roosevelt, 27-29. Hôtel De Bodt. Restauration et rénovation des toitures et des terrasses.
Demande d'avis de principe de la CRMS
(gestionnaire du dossier: Stéphane Duquesne)

En réponse à votre lettre du 8 juillet 2013 sous référence, nous vous communiquons l'avis de principe émis par notre Assemblée, en séance du 17 juillet 2013 concernant le projet.

Contexte et demande

La demande d'avis de principe concerne l'avant-projet de restauration et la rénovation des toitures et des terrasses de l'hôtel De Bodt, classé comme monument en totalité par arrêté du 16/03/1995. Egalement appelé Hôtel Van de Velde, cet hôtel conçu comme deux maisons unifamiliales juxtaposées fut construit entre 1931 et 1932 par Henry Van de Velde. Il est construit en brique Belvédère avec soubassements de pierre bleue, des toitures plates et des corniches en béton recouvert d'enduit simili pierre. Il s'agit de la plus grande construction de l'architecte en Région bruxelloise. Il abrite actuellement une extension de l'école de la Cambre.

Au départ, il était question d'étendre les travaux à la restauration de la totalité de l'enveloppe extérieure, à des aménagements intérieurs, à la mise en conformité incendie et au réaménagement des abords.

Suite aux résultats des études préalables réalisées par l'auteur de projet désigné – histoire du bâtiment, état sanitaire et listage des interventions à réaliser en priorité + plan de gestion et proposition de phasage des travaux – les ambitions du projet ont dû être revues à la baisse pour des raisons budgétaires.

Etat des lieux

Les analyses du bâti montrent que le bien est en assez bon état de conservation et que les dégradations relèvent de l'usage normal.

Les toitures sont de types toitures plate recouvertes d'un revêtement d'étanchéité avec parfois un lestage qui présente des craquelures et un dévoilement. Il y a une isolation sur la toiture principale : verre cellulaire

Les rives de toiture sont étroitement liées aux toitures. Elle sont en béton armé recouvert de simili pierre. Elles présentent des fissures et des éclats dus à la carbonatation du béton et à la corrosion des armatures. Elles ont également été percée pour permettre le passage des descentes d'eau, placées ultérieurement à la construction. La couche d'étanchéité recouvre la partie supérieure des rives et est maintenue à l'aide de profilés métalliques (alu ?) L'une possède encore sa finition d'origine : profilé en cuivre.

Des nombreuses sorties et prises d'air sont présentes en toiture.

Les corps de cheminée en toiture sont réalisés à l'aide de briques Belvédère similaires à celles utilisées pour les façades.

Les lanterneaux et verrières d'origine destinés à éclairer certains espaces ont été condamnés au fil du temps (escalier du n°29 et escalier de service du n°27, espace cuisine du n°27 au 1^{er} étage) et ont été recouverts d'une membrane bitumeuse ou de dalles de petit format. Les démontages n'ont pas permis d'identifier la composition originelle de ces lanterneaux.

Les terrasses se distinguent aujourd'hui par différents types de matériaux muraux et de sol qui ne sont pas d'origine : dalles de ciment posées au mortier, dalles en béton lavé posées au mortier ou sur plots, dalles en terre cuite, cimentage des garde-corps en béton ou en briques, etc.

Elles présentent divers désordres dus notamment à la corrosion des ancrages métalliques, à la dilatation de la dalle en béton, à l'absence d'évacuation pour les eaux de pluie, etc.

Après analyse du bien concerné, suite aux comparaisons effectuées avec d'autres biens similaires, l'auteur de projet en déduit que, dans la situation originelle, les terrasses devaient se composer de la manière suivante :

- au rez-de-chaussée : garde-corps en béton avec habillage en dalles en pierre bleue. Le revêtement de sol pose question car les dessins aquarellés de Van de Velde montrent qu'il s'agissait peut-être d'un matériau différent de la pierre bleue vu la couleur utilisée. L'hypothèse du bureau d'architecture est qu'il s'agissait d'un revêtement en grès cérame (en cave, plusieurs revêtements de sol d'origine dans ce matériau sont présents).
- aux étages : les garde-corps devaient être composés de maçonneries totalement apparentes à l'origine et non cimentées comme actuellement. Leur revêtement de sol n'a pas été identifié de manière précise mais d'après l'interprétation des documents d'archives, il aurait pu s'agir d'un revêtement de grès cérame également.

Les modifications qui ont été apportées aux terrasses ont probablement résulté de problèmes d'infiltration d'eau.

Van de Velde avait prévu que les descentes d'eau soient non visibles extérieurement. Elles ont été intégrées dans les murs de l'édifice mais ont ultérieurement été condamnées et remplacées par des descentes d'eau extérieures en aluminium et en PVC qui gênent la lecture de façades. Les descentes d'origine étaient en fonte. Quatre d'entre elles ont été examinées par endoscopie. De cet examen, il ressort qu'elles sont en bon état, excepté l'une d'entre elle qui est percée et que les raccords au droit des avaloirs sont détériorés, d'où les fuites et probablement la mise en place des descentes d'eaux actuelles.

Interventions de restauration proposées se résument comme suit :

- Enlèvement du lestage, renouvellement de l'étanchéité bitumeuse et son remplacement ; placement d'une nouvelle isolation performante (mousse résolique),
- Nettoyage et restauration des rives en béton avec fermeture des percements et restauration de l'enduit simili pierre,
- Enlèvement des profilés en alu et remplacement par de nouveaux en cuivre,
- Renouvellement des remontées d'étanchéité,
- Nettoyage, renouvellement, restauration et rejointoiement des cheminées en brique, de revêtements en pierre bleue,
- Restitution des lanterneaux de toiture,
- Traitement et restauration des supports de toitures et terrasses en béton
- Démontage et évacuation des dalles en béton sur plot qui recouvrent certaines terrasses, idem pour les dalles de ciment,
- Enlèvement du cimentage présent sur certains garde-corps en brique et en pierre bleue, traitement des fissures et placement de nouvelles dalles en pierre bleue sur la face interne des garde-corps en pierre bleue
- Rejointoiement des maçonneries en briques détériorées
- Placement d'un revêtement de sol en grès cérame sur le sol des terrasses
- Démontage et évacuation des descentes d'eau extérieures et raccordement des évacuations d'eaux des terrasses et toitures aux descentes d'eau intérieures d'origine ; chemisage de ces dernières pour assurer leur étanchéité, réparation des tuyaux en grès émaillé du réseau d'égouttage et réalisation de trappes de visite.

Avis de la CRMS

La Commission encourage la restauration, dans le règles de l'art, de cet édifice tout à fait remarquable. Les options d'interventions proposées sont globalement positives mais sont encore assez générales et devront être davantage détaillées dans la demande définitive. La réflexion doit, par ailleurs, encore être poursuivie sur certains aspects.

La CRMS émet les remarques suivante sur cet avant-projet :

1. Revêtements des terrasses

La Commission estime que les recherches doivent être poursuivies concernant la nature des revêtements de sol d'origine des terrasses afin d'éviter toute erreur d'interprétation et d'extrapolation par rapport à d'autres bâtiments similaires. L'utilisation du grès cérame pour les terrasses du rez-de-chaussée s'avère, en effet, surprenante : on s'attendrait davantage à trouver de la pierre bleue à cet endroit. Il convient donc de continuer à investiguer afin de tenter d'identifier de manière plus certaine ce/s revêtement/s de sol.

La mise en œuvre de ceux-ci sera de type traditionnel (éviter les plots afin de ne pas modifier le niveau des terrasses), tout en assurant une bonne étanchéité et une évacuation efficace des eaux pluviales.

2. Chemisage des descentes d'eau d'origine

Le projet prévoit le chemisage des descentes d'eau d'origine probablement dans le but de maintenir au maximum les éléments originels du bâtiment. Il ne fait toutefois pas l'impasse, notamment pour des raisons de coûts, sur l'alternative des remplacer l'ensemble des descentes par de nouvelles, passant dans les murs, aux mêmes endroits que les existantes. La création de trappes de visite est prévue.

La CRMS estime que le renouvellement des descentes pourrait probablement représenter une solution plus sûre et peut-être plus durable que la solution du chemisage dont la mise en œuvre pourrait s'avérer problématique et aléatoire là où les descentes présentent des coudes et des sinuosités.

La Commission est toutefois consciente que cette solution entraînera le décapage de l'enduit intérieur et le démontage des faux plafonds dans les locaux où passent les conduits alors que la restauration des intérieurs n'est pas à l'ordre du jour.

Il faudra donc évaluer l'impact de cette option de ce point de vue ainsi que sur le plan patrimonial (vérifier que les saignées à effectuer dans les murs n'entraîneront pas la destruction de décors éventuels ou de finitions qui présenteraient un intérêt).

3. Lanterneaux et contre-lanterneaux

La Commission est pleinement favorable à la restitution des lanterneaux en toiture car le retour de la lumière zénithale dans certains espaces contribuera à leur remise en valeur. La restitution des contre-lanterneaux n'apparaît toutefois pas dans le descriptif des travaux et elle insiste pour que ceux-ci soient également reconstitués.

Les détails d'exécution des lanterneaux, dont on a pas pu identifier la structure ni la composition d'origine, seraient basés sur les lanterneaux réalisés à la Maison Wolfers. Ils ne sont toutefois pas joints au présent dossier de demande d'avis de principe, ce à quoi il faudra remédier dans le cadre de la demande de permis unique.

4. Autres précisions

Plusieurs échantillons de reconstitution des briques « Nero » (firme Nelissen) devraient être exécutés tel que décrit p.14/20. Des précisions devraient également être fournies concernant la reconstitution du garde-corps de la terrasse en façade sud. Idem pour les lanterneaux et contre-lanterneaux (cf. ci-dessus).

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : S. Duquesne