

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Th. WAUTERS
Direction des Monuments et des Sites –
B.D.U.

C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 04/PFU/527867 (DU)
PYL/2043-0881/02/2014-226PR
N/Réf. : GM/BXL-2.2356/s.565
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 5 février 2015.

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue des Renards, 5. Restauration et aménagement d'un logement unifamiliale. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.
(Dossier traité par M. P.-Y. LAMY - D.M.S. et F. STEVENNE – D.U.).

En réponse à votre demande du 05/01/2015, reçue le 05/01/2015, nous vous communiquons l'avis conforme **favorable sous réserve** émis par notre Assemblée en sa séance du 04/02/2015.

L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 février 2014 classe comme monument les façades avant et arrière, la toiture et la structure portante de la maison à front de rue, sise rue des Renards 5 à Bruxelles, en raison de leur intérêt historique, esthétique et archéologique.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

De manière générale, la Commission approuve le projet qui est, du moins en ce qui concerne la maison classée, très respectueux de la situation existante. Elle émet un avis conforme favorable sur ce volet du projet tout en formulant certaines réserves et recommandations. En ce qui concerne les parties non protégées et notamment la maison arrière, le projet est nettement plus interventionniste. La CRMS estime que ce volet du projet devrait être amélioré, notamment en ce qui concerne le traitement de la façade avant de la maison arrière afin de donner une plus grande cohérence à la cour ainsi qu'aux façades qui la délimitent.

Parties classées (façades, toitures et structures de la maison à rue)

- poursuivre l'étude sur le dessin du nouvel escalier en façade arrière de manière à diminuer autant que possible son impact visuel, notamment sur la baie du rez-de-chaussée ;
- soumettre à la DMS un test du dérochage des cimentages ; ne pas dérocher s'il s'avère que cette opération abîmerait la maçonnerie ancienne en brique ;
- réaliser les nouvelles menuiseries des baies de porte en façade arrière dans une essence de bois de qualité (comme le chêne) ; rendre l'aspect de ces menuiseries le plus élégant et le plus discret possible ;
- privilégier la restauration des châssis anciens ; établir un bordereau indiquant par châssis les travaux de restauration nécessaires ;
- préciser les teintes des menuiseries et de l'enduit des façades ;
- utiliser, pour la restauration des maçonneries, des briques de format identique aux existantes, posées et rejointoyées à l'aide d'un mortier traditionnel à la chaux ;
- supprimer le traitement anti-graffiti prévu ou prévoir un anti-graffiti non-filmogène, respirant et non-permanent ; présenter la fiche technique à l'approbation de la DMS ;
- soumettre à la DMS, pour approbation préalable, les plans détaillés relatifs à l'intégration des techniques spéciales (eau, gaz, électricité, chauffage) ;
- privilégier, pour les finitions intérieures, un enduit traditionnel à la chaux. Utiliser, de manière générale, des matériaux et finitions traditionnels de qualité.

- vérifier la stabilité du plancher du 1^e étage et, si nécessaire, prendre des mesures adéquates pour le renforcer ponctuellement de commun accord avec la DMS.

En outre, les réponses à ces réserves seront indiquées sur les plans et intégrées dans le cahier des charges. Les documents modifiés, ainsi les nouveaux détails d'exécutions des éléments concernés seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Parties non classées

- Améliorer l'aspect général de la cour et la cohérence de cet espace : conserver davantage les dimensions et proportions des baies de la façade avant de la maison arrière ; prévoir des châssis de qualité de facture traditionnelle ;
- prendre les mesures qui s'imposent pour réparer le mur mitoyen avec le n°3.

MOTIVATION DE L'AVIS CRMS

La demande porte sur la restauration, la rénovation et le réaménagement en logement de l'ensemble bâti du n°5 de la rue des Renards, composé d'une maison à rue (classée pour les façades, la toiture et les structures portantes), d'une cour intérieure et d'une maison arrière donnant sur un jardin.

Le projet mise sur la conservation maximale des éléments protégés. Il maintient l'organisation et la volumétrie de la maison à rue ainsi que son système de distribution par un escalier extérieur. La maison arrière subirait, par contre, une rénovation plus lourde ; celle-ci serait également agrandie, à l'arrière, par l'ajout d'une nouvelle annexe.

De manière détaillée, la CRMS motive son avis comme suit :

Parties protégées

Façades et toiture

La restauration des façades s'appuie sur des techniques qui respectent généralement les matériaux et mises en œuvre existants. La CRMS approuve les interventions et traitements proposés sous les réserves suivantes.

- L'escalier extérieur en béton existant contre la façade arrière serait remplacé par un nouvel escalier métallique plus confortable (un peu moins raide), se détachant quelque peu de la façade. La Commission approuve ce principe tout en demandant de **poursuivre l'étude sur le dessin définitif de cet escalier** : il conviendrait, en effet, de **diminuer au maximum son impact et d'éviter dans la mesure du possible qu'il passe devant la baie du rez-de-chaussée** (par ex. rendre la rampe d'escalier la plus discrète possible). **Le dessin adapté sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.**

- **L'aspect des nouvelles portes « superposées » en façade arrière pourrait être amélioré** (aspect moins « massif ») en prévoyant une fabrication artisanale, des profils fins et élégants ainsi qu'une essence de bois de qualité (comme le chêne, etc.). **Les détails adaptés d'exécution seront soumis pour approbation préalable à la DMS.**

- Le dérochage des parties cimentées doit être réalisé avec la plus grande prudence compte tenu de la fragilité des maçonneries existantes. Un **essai préalable devrait démontrer la faisabilité de cette opération**. Si le dérochage comprend trop de risques pour la maçonnerie, il conviendrait de le conserver et de réparer avec un enduit adéquat.

- Pour les réparations et ragréages des maçonneries, on utilisera des **briques de format identique à celles qui existent. Un échantillon des briques de restauration sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.** Les briques seront montées et rejointoyées à l'aide d'un mortier traditionnelle à la chaux (composition exacte à soumettre à l'approbation de la DMS).

- En ce qui concerne les menuiseries, le projet propose soit de restaurer les châssis existants (châssis façade arrière et lucarnes), soit de les remplacer à l'identique (la porte d'entrée et éventuellement le châssis fixe de la façade avant). **La CRMS demande de privilégier la restauration au remplacement à l'identique. Un bordereau détaillé des interventions nécessaires pour restaurer les châssis (indiquant les pièces à remplacer) sera soumis à la DMS pour approbation préalable.**

- **Les teintes des menuiseries et de l'enduit de façade devront être précisées.** A cette fin, on pourrait effectuer quelques sondages stratigraphiques. Les teintes définitives seront approuvées par la DMS sur base d'essais préalables.

- Il n'y a **pas lieu d'utiliser du zinc pré-patiné** pour le renouvellement de la couverture des lucarnes ; on utilisera du zinc naturel.
- Le traitement anti-graffiti filmogène n'ayant pas de sens sur un enduit à la chaux traditionnel, il y a lieu **d'abandonner ce traitement ou d'utiliser un traitement anti-graffiti non-filmogène, respirant et non-permanent**. Dans ce cas, la fiche technique sera soumise à l'approbation de la DMS.
- En ce qui concerne la toiture, **il semble peu probable que la cheminée était enduite à l'origine**. Une vérification s'impose sur ce point. Le traitement définitif de cet élément sera déterminé de commun accord avec la DMS.

Intérieur

La Commission souscrit au réaménagement intérieur de la maison étant donné que les structures, la volumétrie et l'organisation spatiale seraient préservées. De manière générale, **elle demande cependant de veiller à utiliser des matériaux traditionnels de qualité** (éventuellement de récupération) pour les finitions (par ex. pour le revêtement de sol du rez-de-chaussée). Des précisions et/ou des échantillons de matériaux seront soumis à la DMS.

La CRMS préconise également de **privilégier le ré-enduisage des murs intérieurs avec un enduit traditionnel à la chaux (au lieu de les badigeonner)**.

Le dossier est très sommaire pour ce qui concerne l'intégration des techniques dans la maison (chauffage, eau, électricité, etc.). **Elle demande de fournir des plans précis indiquant ces techniques et de les soumettre à l'approbation préalable de la DMS**. On veillera à intégrer le mieux possible ces techniques dans les intérieurs en évitant au maximum de porter atteinte aux maçonneries, structures ou finitions d'origine.

La stabilité du plancher du 1^e étage, à hauteur de l'enchevêtrement de la cheminée, doit être vérifiée. Si nécessaire, des renforcements doivent être prévus. Ceux-ci seront déterminés de commun accord avec la DMS.

Parties non protégées

Le projet présente un grand écart entre d'une part l'approche « douce » mise en avant pour la restauration des parties protégées et, d'autre part, une approche beaucoup plus « interventionniste » pour les parties non protégées. La maison arrière serait, en effet, lourdement rénovée et perdrait ainsi une bonne partie de son authenticité et de son charme, ce qui est regrettable. La CRMS estime dans ce cadre qu'il y a lieu **d'améliorer cette partie du projet et ce du moins pour ce qui concerne la façade qui donne sur la cour intérieure** (faisant face à la façade arrière de la maison classée). Il conviendrait, en effet, de renforcer la cohérence de la cour et d'améliorer sa lisibilité en préservant davantage la typologie de la façade existante de la maison arrière. Dans ce cadre, la CRMS préconise de **préserver au maximum les baies existantes sans modifier leur proportions (par ex. la baie de gauche du 1^e étage)**. A cette fin, l'aménagement intérieur devrait être revu ponctuellement. **Ces baies devraient, par ailleurs, être équipées de châssis traditionnels, respectant la typologie et les divisions de châssis traditionnels du XIX^e siècle**.

Enfin, la CRMS attire l'attention de l'état préoccupant du mur mitoyen avec le n°3 : celui-ci semble déstructuré au niveau de ses fondations qui ont subi un ravinage du sol suite à une descente d'eau défectueuse. La réparation de ces dégâts et, si nécessaire, la reconstruction partielle de ce mur devraient être prévues car la dissimulation de ces problèmes sous un enduit armé ne constitue pas une solution valable. En outre, il y a lieu de vérifier si l'extracteur qui a été placé en mitoyenneté est réglementaire et a fait l'objet d'un permis.

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

C.c. : B.D.U. – D.M.S. : P.-Y. Lamy; B.D.U. – D.U. : F. Stevenne.