

S.P.R.B. - B.D.U.
Direction des Monuments et des Sites
Monsieur Thiery WAUTERS,
Directeur
C.C.N. – Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 – BRUXELLES

V/réf. : DMS : CC/2273-0022/01/2015-371 PR
DU 14/PFU/581436
N/réf. : AVL/AH/SJN-2.43/s.585
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : SAINT-JOSSE-TEN-NOODE. Square Armand Steurs, 12. Demande de permis unique portant sur la transformation d'un immeuble de deux logements. Avis conforme.
Dossier traité par C. Criquilion – cellule travaux DMS e par A. Collet – DU

En réponse à votre courrier du 3 mars 2016 sous référence, réceptionné le 4 mars, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par notre Assemblée en sa séance du 30 mars 2016, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du du 04/03/1999 classe comme ensemble les façades et toitures des maisons sises 8 à 19, square Armand Steurs et 214, rue du Moulin à Saint-Josse-Ten-Noode.

SYNTHÈSE DE L'AVIS CRMS

La CRMS émet un avis globalement favorable sur le projet de restauration et de rénovation, sous réserve de revoir le parti adopté pour les menuiseries de la façade avant. Elle effectue des recommandations relatives à la remise en état éventuelle du parement de brique de cette même façade et formule des remarques concernant les interventions prévues aux parties non-classées de la maison. Pour la façade à rue et la toiture classée, la Commission demande de :

- restaurer les châssis de fenêtre du rez-de-chaussée et du sous-sol et de déterminer les couleurs d'origine au moyen d'une recherche stratigraphique ; la performance énergétique des fenêtres peut être améliorée au moyen d'un verre feuilleté ;
- remplacer les châssis en PVC des étages par des menuiseries en bois traditionnelles, réalisées à l'identique des châssis des niveaux inférieurs et équipées de double vitrage ou de vitrage feuilleté ;
- munir toutes les impostes de fenêtres de vrais petits bois et de verres martelés jaune,
- pour les fenêtres de toiture, opter pour un modèle intégré dans le pan de la toiture.

Le décapage de la peinture blanche qui couvre le rez-de-chaussée de la façade avant et la remise en état de l'ensemble de cette façade sont fortement recommandés.

Pour les parties non-classée, la CRMS conseille de :

- réduire l'emprise du nouvel escalier prévu entre le bel-étage et le niveau +1 et opter pour un dispositif moins encombrant, placé en recul par rapport à l'angle la pièce visée ;

- **préserv**er, dans toute la mesure du possible, les décors intérieurs (portes, manteaux de cheminées, colonnes, etc.) ; conserver soigneusement in situ tout élément qui serait supprimé;
- **déterminer les mesures pour améliorer la performance énergétique du bien en fonction de son intérêt architectural et patrimonial, sans porter atteinte à l'hygiène du bâti : privilégier l'isolation de la toiture, éviter ou réduire au strict minimum l'isolation des murs par l'intérieur, prévoir des fenêtres moins isolantes que les façades.**

LA DEMANDE

Construit entre 1902 et 1904 pour un même propriétaire, l'alignement classé remonte au début de l'urbanisation de ce quartier de Saint-Josse-ten-Noode. Il est composé d'une enfilade de maisons bourgeoises traditionnelles, flanquée de deux maisons de rapport de quatre niveaux. Les façades des maisons sont de composition semblable avec des variantes de composition, de la forme des baies et du couronnement, caractéristiques de l'urbanisme du tournant du XIXe au XXe siècle.

La demande vise la rénovation et la mise aux normes des deux logements actuellement aménagés dans la maison. Le projet concerne :

- × le réaménagement intérieur et la mise aux normes du bien,
- × la création d'un escalier pour connecter les deux niveaux du 1^{er} duplex,
- × le reconditionnement des menuiseries de la façade à rue,
- × le remplacement des fenêtres de toiture,
- × l'aménagement d'une terrasse en toiture arrière du 2^e étage.

Dans le cadre de la vente récente de la maison, le propriétaire actuel en a été averti que son bien est grevé des infractions suivantes. Les châssis des étages en façade à rue ont été remplacés sans autorisation préalable, après le classement en 1999. La mise en peinture blanche de la façade du rez-de-chaussée remonte à plus longtemps mais semble également réalisé sans permis. Réalisées au détriment de la cohérence de l'ensemble classé, ces interventions ont constitué une perte sur le plan patrimonial.

AVIS DE LA CRMS

La Commission encourage la remise en état du bien et souscrit aux grandes lignes du projet de réaménagement. Elle regrette cependant que les interventions sur les éléments classés ne soient pas davantage fondées sur des études préalables. Des recherches historiques et une étude stratigraphique devraient permettre d'identifier de manière plus précise l'évolution de la façade à rue ainsi que l'état d'origine des menuiseries. Le dossier devra être complété sur ce point. En attendant, la CRMS rend un avis favorable, moyennant les réserves et les remarques suivants.

1/ Les menuiseries extérieures de la façade à rue et des toitures

**Rez-de-chaussée et sous-sol*

Les châssis du sous-sol et du rez-de-chaussée sont d'origine mais ce dernier a été modifié. Il s'agit d'un modèle à gueule de loup avec imposte à divisions verticales dont les petits bois ont été enlevés. Les vitrages, probablement jaunes de l'imposte et blanc de la partie inférieure, ont été remplacés par des carreaux de verre colorés. Le projet prévoit le maintien de ces châssis et la restitution des divisions verticales originelles des impostes. Les verres colorés seraient remplacés par un vitrage feuilleté blanc antieffraction.

La CRMS est favorable au maintien des châssis et au rétablissement des divisions verticales disparues mais demande d'équiper les impostes de vitrages martelés jaunes. Ceci afin de revenir à un aspect de la façade plus conforme à la situation d'origine. Ces verres devront être sertis dans des vrais petits bois et non collés comme prévu par le projet. Les châssis seront munis d'un vitrage simple ou d'un vitrage feuilleté isolant.

Une étude stratigraphique des châssis d'origine toujours en place devra permettre d'identifier leur teinte de finition d'origine. Les résultats de cette étude et le choix de la teinte définitive devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

**Etages*

En 2005 des châssis en PVC ont remplacés les châssis d'origine, qui avaient été modifiés comme ceux du rez-de-chaussée. Pour des raisons financières et de confort thermique, le propriétaire actuel souhaite conserver les châssis en place tout en appliquant des faux petits bois au niveau des impostes afin de se rapprocher de la situation originelle.

La CRMS se prononce défavorablement sur cette option et demande de sortir de l'état illicite. Ni la nature, ni les divisions des châssis en place ne répondent à la typologie de la façade et à son statut de monument classé. Les châssis en PVC des étages devront être déposés et remplacés par des menuiseries en bois traditionnelles, réalisées à l'identique des châssis des niveaux inférieurs (essence de bois noble, gueule de loup, impostes avec vitrage jaune et vrais petits bois). Les nouveaux châssis pourront être équipés de double vitrage ou de vitrage feuilleté afin de garder le niveau de confort actuel. Les plans de détail des nouvelles menuiseries devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.

De manière générale, on restera attentif à ce que la performance thermique des menuiseries soient inférieure à celle des façades afin de garantir une bonne hygiène du bâti. Le type de vitrage devra être renseigné dans le dossier définitif.

**Toitures*

Les deux fenêtres de la toiture avant seraient remplacées par des éléments plus performants et de format plus important. Le petit velux arrière disparaîtrait au profit de deux nouvelles fenêtres de toiture superposées, de grandes dimensions. Le renouvellement des fenêtres de toit est accepté, à condition de choisir un modèle qui s'intègre dans le plan de la toiture et non en saillie.

2/ Le décapage de la façade à rue du rez-de-chaussée

Le parement originel de la façade n°12 était probablement composé de briques rouges alors que les autres façades de l'ensemble classé sont composées de briques blanches et jaune. Ce choix semble se justifier par sa position centrale au sein d'un sous-ensemble de 5 maisons formé par les n°10 à 14. Le chemin transversal du square Steurs, réalisé dans les années 1930, est d'ailleurs axé sur la façade en question. Aujourd'hui la façade du rez-de-chaussée est peinte en blanc.

Actuellement, les briques visibles sous la peinture blanche sont irrégulières. Les joints sont « beurrés » et retracés au fer (ils présentent aujourd'hui un aspect dégradé, probablement suite aux efflorescences de sulfates ayant « gonflé » le mortier). Cette mise en œuvre était à l'époque habituellement assortie de l'application d'une sorte de badigeon rouge (*peinture dite « au sang de bœuf »*) qui servait à protéger une brique qui n'est pas de première qualité et assez poreuse, et à améliorer l'homogénéité du parement.

La nature et la raison exactes des traitements successifs de la façade restent à étudier plus en détail notamment par des recherches in situ et en archives.

- . Soit le badigeon rouge était appliqué sur les joints frais qui étaient ensuite « tracés » et retrouvaient la couleur du mortier. Soit, la couleur rouge était appliquée sur les joints secs qui adoptaient alors la même couleur que la brique. Dans ce cas, on devrait retrouver des traces rouges sur les joints.
- . Pourquoi avoir remplacé le badigeon rouge par la peinture blanche? Cette intervention résultait probablement d'un choix esthétique et n'était pas justifiée par d'éventuels problèmes d'humidité du parement vu l'orientation est de la façade.
- . La façade aurait-elle, après coup, été entièrement peinte en blanc et par après été décapée aux étages ? Ceci expliquerait l'aspect 'neuf' des joints des étages qui semblent refaits.

- Selon l'analyse d'un fragment de peinture prélevé par le rapporteur du dossier à la CRMS, la couche blanche est composée d'une résine en dispersion (latex, acryl de médiocre qualité, etc.). Ce type de peinture est très soluble et peut être facilement dissout par des solvants, ce qui facilite le décapage éventuel. Ce point reste à vérifier au moyen de tests effectués in situ.

Quoi qu'il en soit, la couche de peinture existante va se dégrader assez rapidement dans le temps. De ce fait, le parement (re-)deviendra poreux, surtout au niveau des joints qui sont en mauvais état. Ceci présente un risque pour la bonne conservation de la façade classée ainsi que pour l'intérieur. Pour toute ces raisons, **il est recommandé de décapier la façade du rez-de-chaussée dans un avenir pas trop lointain et de revenir au traitement présumé d'origine des briques recouvertes d'un badigeon rouge** (à ne pas appliquer sur les pierres bleues). Ce traitement devrait être généralisé sur l'ensemble de la façade pour garantir sa cohérence visuelle.

3/ Amélioration des performances énergétiques du bien

Si le demandeur souhaite améliorer les performances énergétiques de son bien, comme évoqué lors d'un contact préalable avec la DMS, les mesures à adopter devront être déterminées en fonction de l'intérêt architectural et patrimonial du bien, sans porter atteinte à l'hygiène du bâti. Dans toute la mesure du possible, les décisions devraient être fondées sur un audit énergétique du bâtiment.

L'isolation de la toiture est prioritaire. Elle se fera par l'intérieur afin de ne pas modifier la hauteur de la toiture et, par-là, l'alignement des faîtes des immeubles classés ainsi que les raccords des corniches de ceux-ci. Par contre l'isolation par l'intérieur de cette maison est déconseillée car elle risquerait de mettre en péril la bonne conservation de la façade côté extérieur (cycles gel/dégel, chocs thermiques, détérioration prématurée, etc.) et compromettrait le maintien des décors intérieurs (couche isolante, système de ventilation).

4/ Parties intérieures

L'intérieur de la maison est en bon état général et la plupart des finitions d'origine sont toujours en place : planchers, plafonds moulurés, menuiseries intérieures, cheminées, colonnes, grilles de ventilation ouvragées, etc. Les décors sont principalement présents au bel étage et au niveau +1.

Bien que ces éléments ne soient pas classés, ils font partie intégrante de l'intérêt de la maison et de sa valeur patrimoniale. Un effort particulier devra donc être consenti pour les préserver au maximum. Si certains éléments devaient réellement être enlevés tels que les portes, ceux-ci devront être conservés in situ.

Les deux niveaux du 1^{er} duplex seraient connectés par un nouvel escalier entre le bel étage et le 1^{er} étage. Tel que proposé, cette nouvelle distribution amputerait l'angle du plafond très élégamment mouluré de la pièce concernée dont le décor est particulièrement cohérent et bien préservé. En outre, l'escalier condamnerait un des vantaux de la double porte séparant la pièce à rue de la pièce médiane du rez-de-chaussée. Le projet gagnerait donc à réduire l'emprise du nouvel escalier. A cette fin, on devrait étudier un dispositif moins encombrant conçu comme un 'objet' autonome (escalier métallique et / ou hélicoïdal, par exemple) qui soit placé en recul de l'angle la pièce visée, de manière à préserver les qualités spatiales de la pièce et ses décors.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie : **DMS** : C. Criquillon / DU : A. Collet