

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction de l'Urbanisme
Monsieur Benoît PERILLEUX
Directeur – Chef de service
C.C.N. Rue du Progrès, 80/boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : DU 13/PFU/653035
DMS 2271-0074/03/2017-428PR
N/Réf. : AA/EB/SGL20175/s. 620
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : SAINT-GILLES. Avenue Ducpétiaux, 18 (arch. A. VAN WAESBERGHE, 1898)
Demande de permis unique portant sur la restauration intérieure et extérieure du bien afin de le réhabiliter en habitation unifamiliale
(Dossier traité par Pierre Bernard, DMS et Amandine Even, DU)

Avis conforme

En réponse à votre courrier du 13/04/2018, reçu le 13/04/2018, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée en sa séance du 18/04/2018.

Étendue de la protection

L'arrêté du 6 juillet 2006 classe comme ensemble les façades, les toitures avec leur charpente, les structures portantes d'origine et les planchers d'origine des immeubles sis avenue Ducpétiaux 18 et 20, ainsi que le vestibule d'entrée et la cage d'escalier du n° 18. Le bien se situe également en ZICHEE.

Historique du bien

L'immeuble fait partie d'un ensemble de deux maisons mitoyennes de trois niveaux construites en 1898 par l'architecte Armand Van Waesberghe qui a apposé sa signature au n° 20. L'élévation est en briques claires rehaussées de briques rouges et de pierre bleue. Les maisons répondent à un plan semblable à pièces en enfilade, tandis que les façades présentent chacune un dessin individualisé par des matériaux et des détails qui leur sont propres, mais puisent dans un même vocabulaire stylistique éclectique teinté d'Art nouveau.

L'architecte Van Waesberghe, dont l'activité professionnelle de courte durée prend place entre 1896 et 1902, fut très prolifique dans le nord-est de Bruxelles. Son architecture reprend les classiques de la maison bruxelloise de son époque, notamment l'agencement des plans et des façades, les jeux polychromes de briques et de pierre, les impostes à petit-bois animés par un jeu de rectangles d'inspiration japonaise. Cet architecte possède néanmoins une patte très personnelle, aisément reconnaissable, notamment par l'introduction de motifs inspirés du style gothique tels que les arcs en ogive élancée, les chanfreins, les lucarnes pointues à fermette débordante. Ses ferronneries, aux mailles aux contours sinueux assez simples, sont également caractéristiques.

Six ans après la construction du bâtiment, en 1904, des « travaux d'amélioration » sont exécutés selon les plans de l'architecte Henri Van Leuven. Ces travaux consistent à élargir les pièces de vie d'une

trentaine de centimètres au détriment du hall et de la cage d'escalier. Concrètement, le mur qui limitait les espaces de circulation a été démoli puis reconstruit en léger recul sous forme d'un voile mince en béton coulé sur place, une technique assez rare à cette époque. Sur site, l'exécution de ces travaux est parfaitement lisible : trace de l'arrachement de l'ancien mur, nouveau voile mince avec empreintes des coffrages. Ces remaniements ont vraisemblablement été accompagnés d'une remise à la mode Art nouveau géométrique au plafond du hall et de l'escalier ainsi que de ses paillasses et balustres. Ainsi, le vestibule d'entrée et la cage d'escalier classés sont à considérer comme une œuvre de 1904 de l'architecte Henri Van Leuven, avec récupération probable de portes de 1898 dessinées par l'architecte Van Waesberghe.

D'autres travaux ont été effectués à des époques moins éloignées, mais apparemment sans permis :

- La réalisation d'un garage dans l'ancien niveau de cave haute. La porte de garage, visible sur toutes les photos anciennes du dossier, remonte peut-être à l'entre-deux-guerres vu le type de boiserie ;
- L'ajout d'une annexe à l'arrière, entre 1953 et 1971 selon les vues aériennes anciennes ;
- La suppression des trois lucarnes originelles de la toiture, entre 1980 et 1985 selon les photos du dossier ;
- La division de la maison en quatre appartements à une époque inconnue. Au vu de la typologie des plans, son affectation de départ est unifamiliale.



Fig. 1. Vue des façades des deux maisons classées.
Cliché anonyme, 1980.
© KIK-IRPA, Brussels (Belgium), cliché M162401.

Historique de la demande

Très récemment, en 2016, des travaux intérieurs ont été entamés sans permis par le propriétaire précédent, en vue de créer un duplex (cave + rez-de-chaussée). Ces travaux interrompus au stade du gros-œuvre par la cellule Inspection et Sanction Administrative de BDU, ont généré les infractions suivantes (PV ISA/2016-09 du 3 mai 2016) :

- Suppression de portes dans le hall et la cage d'escalier : la petite porte menant du vestibule au sous-sol ainsi que les portes ouvrant sur le salon, la pièce arrière et le 1^{er} palier ;
- Remplacement de la totalité des planchers des pièces en enfilade du rez-de-chaussée par une dalle en béton à poutres et claveaux ;
- Suppression du conduit de cheminée de la pièce à rue ;

- Suppression de murs porteurs dans la pièce arrière
- Suppression du plancher et des structures portantes d'origine de la pièce palière (ancienne salle de bain et water-closet) ainsi que d'un châssis et de murs en maçonnerie

Le bâtiment a été revendu après l'arrêt des travaux en infraction. La demande de permis émane du nouveau propriétaire.

Analyse de la demande

Le projet a déjà fait l'objet de plusieurs discussions sur place avec la DMS. Il vise à rétablir la maison en unifamiliale, conformément à l'affectation de droit. L'objectif est de réaliser une habitation confortable aux standards actuels, mais en laissant une large place à la conservation du patrimoine. La présente demande comprend la nécessaire restitution des éléments les plus significatifs détruits en 2016.

Les principaux travaux prévus sont les suivants :

- Restitution des lucarnes enlevées dans les années 1980 ;
- Maintien de la porte de garage (régularisation) ;
- Amélioration énergétique de la façade arrière (enduit sur isolant et châssis neufs) ;
- Modification du volume d'annexe ;
- Restitution des portes et planchers ôtés en infraction ;
- Restauration des éléments patrimoniaux existants.

Façade avant

Il est prévu de restituer les trois lucarnes, très caractéristiques de l'œuvre de Van Waesberghe, disparues dans les années 1980. On en conserve une photo (fig. 1). Par ailleurs, des exemples de lucarnes analogues sont connus sur d'autres bâtiments du même architecte. Par conséquent, une documentation suffisante existe pour réaliser cette restitution. L'isolation des lucarnes restituées ne pourra atteindre la PEB car les joues doivent rester minces pour des raisons esthétiques. Les nouveaux châssis des lucarnes auront des bois-vus identiques aux anciens, mais seront à double-vitrage extra-clair 1.0 et intercalaires noirs ou blancs. Le double vitrage ne sera donc pas perceptible depuis la rue. Une ventilation discrète est prévue dans le versant de toit.

Les autres châssis de fenêtre sont maintenus. Il est prévu de renforcer leur étanchéité à l'air au moyen du placement de joint souple suivant un détail d'exécution joint à la demande. Ils seront également remis en peinture. À ce sujet, il faudrait réaliser une étude stratigraphique en cours de chantier en vue d'orienter le choix de leur couleur. Par la même occasion, il faudrait aussi étudier la couleur de la corniche, qui donnera peut-être aussi des orientations pour la peinture des lucarnes.

Concernant la porte de garage, ancienne sans être d'origine, c'est une menuiserie en chêne massif verni, bien construite. Elle est de surcroît assortie par sa couleur et sa structure panneautée avec la porte d'entrée d'origine. En outre, les formes du châssis de la fenêtre de cave d'origine et de sa probable grille ne sont pas connues. Ainsi, la porte de garage devrait être régularisée par le permis, car il serait difficile de faire mieux.

Façade arrière et annexes

Le projet prévoit la pose d'un enduit sur isolant (14 cm) en façade arrière. Les appuis de fenêtre, particulièrement peu saillants, seront noyés dans l'isolant. Le projet d'isolation de cette façade arrière très ordinaire ne semble guère préjudiciable pour le patrimoine.

Néanmoins une ventilation suffisante est à prévoir :

- la cuisine et la salle de bain devraient être équipées d'un dispositif de ventilation tel que prévu à l'article 12 titre II du RRU

- Des grilles de ventilation de type « Invisivent », devraient être prévues dans les châssis en façade arrière.

Avec ces ajouts de ventilations, les efforts en matière de PEB seront proportionnés à l'intervention prévue et aux possibilités techniques offertes par la situation. Par conséquent, conformément à l'article 7, §1 de l'ordonnance relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, une dérogation à la PEB peut être accordée parce que le strict respect de ses exigences porterait ici atteinte au patrimoine.

Par ailleurs, tous les châssis de la façade arrière seront remplacés par des châssis neufs en bois à double-vitrage. La perte de trois châssis d'origine mais ordinaires (dont un en mauvais état) qu'implique cette demande semble constituer une concession raisonnable à l'amélioration de la PEB.

En ce qui concerne les annexes, notons qu'à l'origine il n'existait qu'un seul volume d'annexe montant jusqu'au 1^{er} étage. Celui du rez-de-chaussée apparaît entre 1953 et 1971, sans que l'on ne possède la trace d'un permis. Le volume annexe existant au rez-de-chaussée sera exhausé d'environ 80 cm et étendu de moins de 2 mètres carrés au sol. Il ne s'agit de rien d'autre que d'une rationalisation de la forme actuelle de l'annexe : aligner son plafond sur celui de la 3^e pièce en enfilade et supprimer un recoin correspondant à un ancien escalier disparu. Les voisins possèdent en outre des annexes de gabarits comparables, mais celle de gauche est légèrement moins profonde tandis que celle de droite est légèrement plus basse. Le projet implique donc de légères rehausses des mitoyens : ajout de 4 m² de mur à gauche, et exhaussement d'une quarantaine de centimètres à droite.

L'annexe arrière projetée ne prend pas ici des proportions déraisonnables et le jardin conserve de bonnes proportions. Ainsi, le projet ne paraît pas contraire au bon aménagement des lieux. La construction ne semble en outre pas en dérogation par rapport au RRU titre 1 art. 4 (La profondeur ne dépasse pas celle du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde) et art. 6 (pour les annexes, au-delà de la profondeur autorisée à l'article 4, la hauteur de la toiture ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse)

Une terrasse sera aménagée sur le toit de cette annexe. Sa partie avant, qui dépasse l'annexe d'un des voisins, est non accessible. Ainsi, cette terrasse est admissible, à condition toutefois qu'elle soit aménagée conformément aux dispositions du code civil. Quant au toit de l'autre annexe, à hauteur du plancher du 2^e étage, il sera verdurisé (toiture verte extensive), améliorant ainsi la qualité de l'intérieur d'îlot.

Enfin, une cour anglaise sera créée en façade arrière permettant d'apporter un éclairage naturel et une ventilation naturelle dans la pièce arrière du sous-sol, affectée en atelier.

Toit

La présente demande prévoit de maintenir la toiture en l'état (note explicative, p. 7/9).

Aménagement intérieur

Le plancher sur gîtage des pièces en enfilade du rez-de-chaussée a été démoli en 2016 et remplacé par une dalle de béton à poutres et claveaux. Le demandeur propose de maintenir cette dalle et de la recouvrir d'un plancher chêne. La nouvelle dalle est encastrée à mi-mur des mitoyens et des façades. Sa démolition au marteau-piqueur ne pourrait qu'entraîner des vibrations néfastes, dont le bâtiment se passerait volontiers. Elle n'est donc pas souhaitable.

Le plancher de l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage ayant été démonté pour une grande partie sera rétabli dans son état d'origine. La pièce ainsi restituée retrouvera son affectation d'origine, à savoir toilette et salle de bain.

Les quatre portes supprimées en 2016 donnant sur la cage d'escalier seront restituées à l'identique de portes subsistantes. Pour la transformation qui nous occupe, un avis pompier n'est pas requis (cfr

arrêté de dispense SIAMU de juin 2004). Le demandeur souhaite néanmoins cloisonner RF le garage, un espace plus sensible aux incendies. Pour ce faire, la porte basse menant du hall au garage en cave est proposée résistante au feu. Ce ne sera pas une porte coupe-feu standard, mais une porte en bois panneautée semblable aux autres, mais avec une épaisseur de bois plus importante, le vide de son chambranle bourré de laine de roche et un joint foisonnant sur le pourtour de la feuille de porte ; autrement dit une porte artisanale conçues selon les principes de fabrication d'une porte RF ½ heure, dont la résistance au feu sera augmentée sans pour autant être garantie par une agrégation technique.

Il est à noter que le demandeur souhaite aussi restituer la porte de communication disparue entre les deux pièces en enfilade du 2^e étage, en dépit du fait que cette partie ne soit pas classée. En outre, la préservation de tous les éléments anciens subsistants dans l'immeuble est prévue : boiseries, moulures, planchers, cheminées, portes, y compris dans les pièces non protégées.

Avis

La CRMS a pu constater sur place l'ampleur des dégâts opérés par l'ancien propriétaire qui avait entamé des travaux sans permis au niveau des caves et du rez-de-chaussée (dans le but d'aménager un duplex). Elle se réjouit que le nouveau propriétaire affiche sa volonté de restituer au maximum les éléments détruits, enlevés et/ou obturés et apprécie particulièrement la restitution des trois lucarnes d'origine en toiture en façade avant. Le projet restitue également l'affectation de droit de cette maison unifamiliale qui avait été divisée sans autorisation en quatre appartements.

En conclusion, le projet a pour mérite de gommer les interventions malheureuses de 2016, de rétablir l'affectation de droit, et de rénover le bien de manière respectueuse pour le patrimoine. **La CRMS émet donc un avis conforme favorable sur le projet tel que présenté dans la demande moyennant les réserves suivantes :**

- **Exécuter les façades des lucarnes avec un bois résistant aux intempéries, comme par exemple du chêne ;**
- **Prévoir une étude stratigraphique des châssis de fenêtre et de la corniche dès la pose de l'échafaudage. Les résultats serviront à déterminer la couleur à donner aux châssis, à la corniche, ainsi qu'aux lucarnes ;**
- **Aménager la terrasse sur l'annexe arrière conformément aux dispositions du code civil ;**
- **Ne pas décaper les couches de peinture existantes des boiseries (sauf si la peinture est craquelée ou insuffisamment adhérente au support ;**
- **Convenir avec la DMS des modalités pratiques de la mise en œuvre des joints à ajouter aux châssis d'origine ;**
- **Prévoir une ventilation suffisante : la cuisine et la salle de bain devraient être équipées d'un dispositif de ventilation tel que prévu à l'article 12 titre II du RRU ; des grilles de ventilation de type « Invisivent », devraient être prévues dans les châssis en façade arrière.**

NB : Informations fournies oralement lors de la visite du 10 avril 2018

Lors d'une visite effectuée sur place, le 10 avril 2018, par un membre de la CRMS en présence de l'auteur de projet et du propriétaire du bien, ces derniers ont évoqué le souhait de réaliser différents travaux qui diffèrent de la présente demande ou ne s'y trouvent pas :

- Réaliser les nouveaux châssis de la façade arrière en aluminium thermolaqué et non en bois ;
- Recouvrir une partie de la dalle du rez-de-chaussée de carreaux de ciment de type « art nouveau » (cuisine + éventuellement salle à manger) et non d'un plancher en chêne ;
- Revoir l'entièreté de l'isolation des combles et du gîtage sous toiture jusqu'à même évoquer le remplacement des tuiles existantes sur toute la toiture à l'occasion de l'intervention restituant les 3 lucarnes ;

- Refaire tout le plancher des combles suite au résultat d'une étude de stabilité révélant que les lambourdes sont trop étroites au regard de la charge qu'elles devraient reprendre.

La CRMS ne peut statuer sur ces demandes sans avoir pris connaissance, dans le cadre *ad hoc*, des dossiers qui les soutiennent (l'étude de stabilité évoquée, les plans, les détails d'exécution, etc.) mais elle profite de la présente pour d'ores et déjà formuler quelques remarques et recommandations de principe afin d'orienter la suite du dossier :

- Privilégier l'usage du bois pour la réalisation des châssis de la façade arrière ;
- Soumettre le(s) revêtement(s) prévu(s) sur la dalle du rez-de-chaussée à la DMS ;
- Réfléchir au maintien des tuiles en l'état moyennant éventuellement un décrassage et un démoissage appropriés. La CRMS remarque en effet que les tuiles actuelles sont identiques à celles présentes sur la toiture, également classée, du n° 20. De plus, elle n'a pas constaté de dégradation significative du matériau de couverture. S'il est démontré que la conservation n'est pas possible, il faudrait alors prévoir le remplacement des tuiles par un modèle identique.
- Quant au remplacement du plancher, l'Assemblée rappelle qu'il s'agit d'une structure portante d'origine dont le maintien est prioritaire quitte à éventuellement examiner le doublage des lambourdes par en-dessous afin de répondre aux exigences de reprise des charges.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. : Pierre Bernard (DMS) et Amandine Even (DU)