

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et des Sites
Monsieur T. WAUTERS
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

Réf. DU : 16/PFU/637700

Réf. DMS : 2311-0090/03/2017-241

Réf. CRMS : AA/KD/UCL20067_620

Annexes : 1 dossier + copie avis CRMS du 01/06/16

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

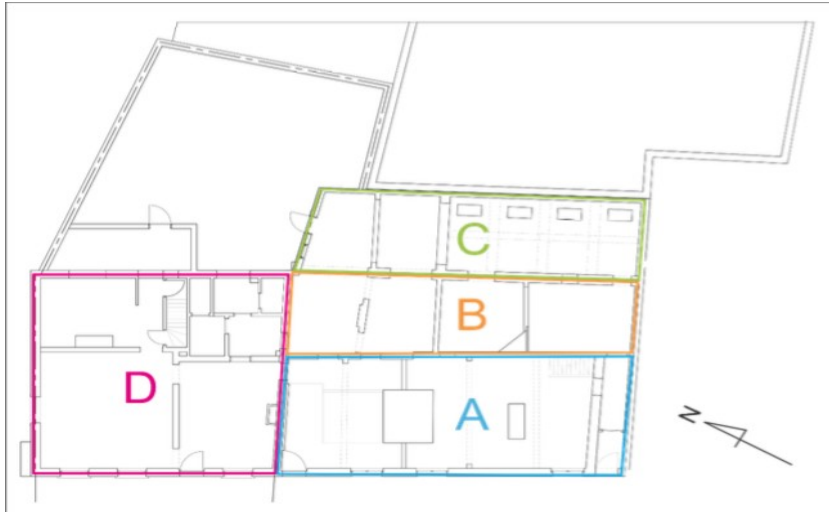
Concerne : UCCLE. Chaussée de Waterloo, 830. Transformation d'un immeuble de commerce en logement unifamilial sur rez commercial (horeca).
(Dossier traité par Mme C. Criquilion - D.M.S.). Avis conforme

En réponse à votre courrier du 13 avril 2018 sous référence, nous vous communiquons ***l'avis conforme défavorable***, émis par notre Assemblée en sa séance du 18 avril 2018 concernant l'objet susmentionné.

Bien qu'ayant déjà subi des transformations, le site qui se compose de quatre parties distinctes (A, B, C et D) constitue un des derniers exemples d'immeubles d'architecture vernaculaire en pans de bois et hourdis de torchis en Région bruxelloise. L'étude archéologique du bâti et l'étude dendrochronologique ont démontré un intérêt patrimonial dépassant de loin les seules façade avant et toiture inscrites à ce jour sur la liste de sauvegarde du patrimoine protégé de la Région bruxelloise (AG du 01/10/98). Comme formulé dans son avis rendu en 2016, la Commission estime d'ailleurs que la protection du bien mérite d'être élargie. Une nouvelle procédure devrait contribuer à étendre le champ des éléments devant absolument être préservés.

L'élaboration du projet de réaffectation ne semble pas prendre la mesure de la valeur patrimoniale de l'ensemble et de ses caractéristiques intrinsèques, sur les plans historique, architectural et technique. Les orientations du projet, invasives et peu respectueuses de l'ancienneté de la bâtisse, sont relativement inchangées comparativement à celles présentées en 2016 et sur lesquelles la CRMS avait déjà formulé d'importantes remarques. Les travaux en façade avant, la typologie de la nouvelle façade arrière, celle de la toiture et les nouvelles dispositions spatiales intérieures ne contribueront pas à conserver le caractère patrimonial et vernaculaire des éléments significatifs des lieux. Aucune étude du comportement thermique de la maison ne garantit que les mesures d'isolation prévues ne seront pas nuisibles à la bonne conservation du bien. Les interventions et matériaux envisagés ne sont pas adaptés au caractère rural et patrimonial des lieux (ex : exclure le béton et le polystyrène et privilégier des matériaux traditionnels).

L'avis défavorable de la CRMS est motivé par l'incompatibilité entre la lourdeur du programme (horeca et logement), les interventions qui en découlent, et la bonne conservation d'un édifice ancien protégé.



824 826-830-830A, chaussée de Waterloo
Localisation des différents bâtiments occupant les deux parcelles (fond de plan auteur de projet)

Historique du bien

Cf. pages 5-8.

Projet

L'objet de la demande est identique à celui du projet précédent, à savoir la rénovation, la transformation et la restauration de l'immeuble avec maintien d'un horeca au rez-de-chaussée et aménagement d'un logement en duplex aux étages (cf. avis du 01/06/2016).

Rem : le cahier des charges joint au dossier présente des lacunes et/ou des postes non localisés et/ou qui ne concernent pas le bien en question.

Avis de la CRMS

Parties protégées

1. Façade à rue

A. Isolation

Le projet prévoit d'isoler la façade à rue par l'intérieur à l'aide d'ouate de cellulose (isolant à base de papier journal recyclé additionné de sel de bore) doublé de panneaux isolants rigides en polystyrène expansé. Outre le fait que l'isolation polystyrène paraît peu adaptée au caractère rural et patrimonial du bien concerné, **la CRMS n'est pas favorable à cette intervention car les risques qui peuvent être encourus n'ont pas été mesurés pour les maçonneries anciennes de façades lors des cycles gel/dégel ainsi qu'en raison des ponts thermiques présents au niveau des dalles de sol. En outre, une isolation très performante d'un bien au niveau des façades et châssis induit la nécessité de mettre en place une ventilation efficace (encombrante spatialement) en vue d'éviter tout problème de condensation intérieur préjudiciable à la bonne conservation du bien. Ceci n'est pas documenté et aucune étude aboutie du comportement thermique du bâtiment n'est jointe au dossier ; celle-ci est pourtant indispensable pour remettre un avis fondé, surtout dans le cas d'une bâtisse ancienne. Le matériau isolant devrait être de type traditionnel, compatible avec le caractère rural du bien.**

B. Châssis

En ce qui concerne les châssis, en particulier les nouvelles menuiseries de la façade à rue, la valeur patrimoniale du bien impose le choix d'**un bois d'essence noble, des modénatures traditionnelles, et de simples ouvrants battants (non oscillants), appropriés à la typologie du bien. Ce n'est pas le cas. Le choix du vitrage devrait aussi être évalué considérant les choix d'isolation sur base de l'étude sur le comportement thermique et des maçonneries anciennes de la bâtisse.**

C. Enduits

Ce volet du dossier comprend plusieurs lacunes. **Ainsi, les réparations qui s'avèreraient nécessaires au niveau des maçonneries de briques anciennes de la façade à rue et des autres murs anciens devraient être réalisées à l'aide de briques présentant les mêmes caractéristiques (formats, résistance, etc.) et maçonnées à l'aide d'un mortier bâtard ; l'usage de briques de récupération (ouverture de baies dans le bâtiment) devant être privilégié. Les zones d'enduit à restaurer au niveau de la façade à rue ne sont pas déterminées avec précision. La restauration, ou le renouvellement quand il est nécessaire, des linteaux en bois des baies de la façade à rue devrait être envisagé à l'identique des existants (même essence de bois et même traitement contre les intempéries).** Le dossier prévoit la restauration de seuils de fenêtres de la façade à rue en pierre bleue alors qu'ils sont en briques ou en bois.

2. Toiture

A. Ouvrages en béton

De manière générale, **la CRMS estime que l'utilisation du béton dans ce type de bâtiment en pan de bois n'a pas sa place.** Il convient de recourir autant que possible aux mêmes matériaux traditionnels que ceux déjà présents dans le bien.

B. Renouvellement de la couverture de toiture

Le projet prévoit le remplacement de la couverture de toiture en tuiles rouges par des tuiles anthracites de type Pottelberg 451. **Le changement de teinte doit être proscrit car il serait étranger à la typologie du bien protégé et induirait une image erronée de celui-ci (tuiles rouges).**

C. Isolation de la toiture par l'extérieur

Le complexe d'isolation de la toiture n'est pas satisfaisant. Il conviendrait d'évaluer les possibilités d'une isolation par l'intérieur de manière à ne pas surhausser la toiture et permettre un raccord plus élégant avec la corniche.

D. Fenêtres de toiture

Le projet prévoit le placement de 3 petites fenêtres de toiture implantées très haut dans le pan de toiture avant et l'introduction de très vastes fenêtres de toiture en pan arrière. Les dimensions, le nombre et l'implantation des fenêtres de toiture en pan arrière ne sont pas adaptés à la typologie rurale du bâtiment. Les fenêtres semblent excessives par rapport aux besoins en lumière naturelle et elles interfèrent vraisemblablement avec des fermes de charpente. **Face à ce type de bien, une intervention plus modeste et discrète au niveau de l'enveloppe du bâtiment s'impose pour en préserver et valoriser la typologie. Il convient aussi d'organiser les ouvertures dans le respect des fermes et éléments structurels des charpentes.**

Parties non protégées

1. Planchers intérieurs et autres éléments du pan de bois

Seules les façade à rue et toiture du bien sont légalement protégées mais s'agissant d'une maison à pan de bois, les planchers sont solidaires de la charpente protégée. Ils font partie de la même structure et datent de la même époque (XVIIe siècle). Or, le projet prévoit de renouveler ces planchers sans que cela ne soit motivé dans le projet. Certains abouts d'entrants actuellement visibles dans l'espace horeca seraient en outre arasés dans le projet. La CRMS n'est pas favorable à ces options dès lors que les planchers sont toujours praticables moyennant quelques réparations ponctuelles. Les abouts d'entrants pourraient, quant à eux, être conservés en tant que vestiges authentiques du pan de bois (les décorations néogothiques qui y ont été appliquées pourraient toutefois être enlevées). **La Commission souhaite que soient conservés les planchers (ou tout au moins leurs solives) des 1^{er} et 2^e niveaux du volume A, lesquels sont très anciens (XVIIe siècle) et font partie intégrante de la structure du pan de bois.**

Par ailleurs, rien n'est dit sur les mesures RF qu'il conviendrait de prendre pour séparer les deux affectations du bien (horeca au rez-de-chaussée et logement aux étages). Quelles en seraient les conséquences sur les planchers ? **Pour la CRMS, des informations manquent pour évaluer si la double affectation proposée est compatible avec le maintien maximal du pan de bois.**

2. Toiture du volume B

Le projet prévoit la démolition de cette toiture en vue de permettre l'aménagement d'une terrasse pour le logement des étages. Bien qu'il s'agisse d'un volume secondaire, cette toiture n'en reste pas moins un appentis du XVIIIe siècle et fait partie intégrante des lieux qui présentent un intérêt patrimonial.

Cet appentis devrait être conservé et le programme revu en conséquence.

3. Façades arrière

A. *Elargissement des baies intérieures au niveau de la façade arrière du bâtiment A vers le volume B (partie de façade devenue mur intérieur) au rez-de-chaussée pour la fluidité la circulation au niveau de la surface commerciale (maçonneries du XVIIIe siècle) : **la CRMS estime que ce type de nouvelle façade est totalement étranger à la typologie rurale des lieux, qu'il convient de préserver davantage.***

B. *Percements importants au niveau du 1^{er} étage de la façade arrière du bâtiment A pour amener de la lumière naturelle dans le logement : dans le projet, cette façade arrière est percée de grandes baies vitrées qui contrastent radicalement avec la façade à rue et la typologie rurale du bien (la coupe ne permet pas de comprendre s'il s'agit de fenêtres de plain-pied ou sur allèges). **La CRMS estime cette perte de cohérence regrettable dans ce volume du XVIIe siècle. Elle demande une intervention moins invasive et plus respectueuse de la matière ancienne.***

C. *Percements de grandes baies vitrées de plain-pied sans divisions au rez-de-chaussée de la façade (arrière) du volume B (mur du XVIIIe) afin d'amener de la lumière naturelle dans l'horeca et permettre une communication fluide vers la cour arrière : **la CRMS estime cette perte de cohérence également regrettable dans ce volume du XVIIe siècle. Elle demande une intervention moins invasive et plus respectueuse de la matière ancienne.***

D. *Isolation de la façade arrière du bâtiment A par l'extérieur : le projet prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade arrière du volume A. Dans un souci d'authenticité, **la CRMS estime que le maintien de cette façade dans son aspect actuel, avec application d'une simple peinture minérale de finition permettant de continuer à percevoir le relief de l'appareillage de briques (plutôt qu'un enduit qui va lisser le mur) serait moins préjudiciable.***

E. *Cimentage des murs mitoyens sur terrasses et coursives*

Le poste 2.5.4. du cahier des charges prévoit un cimentage au mortier de ciment pour les murs mitoyens sur terrasses et coursives ainsi que plafonds coursives. **La CRMS s'oppose fermement à l'utilisation de mortier de ciment sur les murs en maçonneries de briques au niveau des mitoyens ou des murs de la cour arrière. Ces maçonneries devraient soit être maintenues avec briques apparentes, soit protégées par un simple badigeon de chaux ou une peinture respirante, soit, le cas échéant, couverte d'un enduit respirant de type traditionnel à base de chaux.**

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

Copie à : B.D.U. – D.M.S. : Mmes C. Criquillon, S. Modrie, M. Kreutz.

Historique du bien

Le bien est situé au lieu-dit *Langeveld* (Longchamps) et est l'une des premières constructions qui s'implantèrent le long de la chaussée de Waterloo.

D'après les différentes études effectuées, il apparaît que selon les éléments intérieurs remarquables (fermes et éléments de charpente), le 824A (D) et le 830 (AB) (cf. plan ci-dessous) formaient initialement un seul et même bâtiment implanté en long, remontant au XVII^e ou XVIII^e siècle, comprenant les 826-830 protégés (et appartenant au même propriétaire).

De manière générale, l'édifice regroupant les n°826-830 se divise en trois unités successives (une principale et deux annexes) se développant en profondeur depuis la chaussée : un premier bâtiment à rue (A) se développant sur cinq travées et s'élevant sur quatre niveaux (caves, rez, actuelle mezzanine et combles) ; un deuxième, directement accolé à l'est de ce premier noyau, plus étroit (B) et ne comprenant que deux niveaux sous appentis ; enfin, à l'arrière du bâtiment B, est implanté jusqu'au mitoyen, un petit volume d'un seul niveau aux charpentes apparentes (C). L'habitation portant le numéro de police 824A est moins complexe puisqu'elle ne comprend qu'une seule unité (D) dont la limite orientale suit l'alignement de celle du noyau B, précédemment décrit, sans en avoir toutefois la même orientation. Cette maison est dotée d'un petit appentis à l'arrière.



824 826-830-830A, chaussée de Waterloo
Localisation des différents bâtiments occupant les deux parcelles (fond de plan auteur de projet)

Le bâtiment repris sous les numéros de police 826-830-830A et inscrit sur la liste de sauvegarde comme monument renferme les restes d'un bâtiment en pan-de-bois, soit un type de construction fort rare en Région bruxelloise.

Aujourd'hui, seule une partie du dispositif primitif en bois est encore conservée dans le volume A. Les 4 fermes de charpente (numérotées I, II, III et IV), présentes dans ce volume, sont les témoins les plus visibles de cette structure en pan-de-bois. Une partie de ferme peut encore être observée dans le mur pignon sud du volume D. Vers le nord subsistait encore jusqu'il y a peu, une dernière ferme logée au cœur du volume D (numérotée VII).

Ces fermes de charpente, composées d'un portique trapézoïdal surmonté d'une fermette à poinçon, sont couplées à des poteaux partiellement conservés en façades et reliés entre eux, à l'aplomb des fermes, par des poutres de plancher, assemblés à ces derniers par des tenons passant, maintenus par deux clés. En façade, les murs se composent de neuf traverses assemblées aux poteaux.

Elles se répartissent en hauteur tous les 50 cm. Sur cette structure est cloué un réseau secondaire de palançons verticaux recevant un clayonnage de bois refendu ou de baguettes, support au torchis.

Ce réseau secondaire a presque entièrement disparu, à l'exception de quelques fragments de torchis et de palançons piégés dans un mur tardif du volume D. Les murs de refend, à raison d'une ferme sur deux, sont réalisés suivant la même technique. Un poinçon sert de support médian aux traverses. Le bâtiment primitif en bois est associé à une petite cave voûtée en briques située sous le volume D.

Evolution du bien dans le temps

Cette première structure en pan-de-bois du bâtiment A remonte à la seconde moitié du XVII^e siècle.

Au XVIII^e siècle, la façade à rue du volume est pétrifiée. La structure en pan-de-bois est reprise en sous-œuvre et partiellement supprimée. Ces travaux s'accompagnent de l'édification d'une petite annexe sous

appentis (volume B) flanquée au volume principal. Sa longueur est toutefois inférieure à celle du bâtiment d'origine (équivalente à la longueur du bâtiment A). Ces nouvelles maçonneries se composent de briques sur soubassement en pierre blanche. Les ancres installées durant cette campagne de travaux pour solidariser les poutres de plancher à la nouvelle maçonnerie du volume principal sont identiques à celle utilisées dans l'annexe (volume B).

Une nouvelle cave, au sud de la première, est probablement construite à la même époque. Celle-ci est ventilée par un soupirail côté jardin.

Au début du XIXe siècle, la portion sud du mur de façade arrière du volume A est à son tour pétrifiée. On observe alors une maçonnerie et des ancres tout à fait différentes. Le soupirail de la 2^e cave est alors condamné.

Vers la fin du XIXe siècle, voire au début du siècle suivant, les murs pignon du volume A sont également pétrifiés. Les fermes de charpente I et VII disparaissent alors et seuls quelques vestiges subsistent dans le mur pignon nord.

Photos significatives du bien

Depuis le niveau des combles, on peut appréhender le nombre de travées induit par les fermes.



L'espace des combles. UC040_0216, UC040_0203, UC040_0206. Photos, S. Modrie © SPRB.

La conservation de la charpente est totale, hormis quelques rares chevrons et liens de contreventement manquants.

Cette typologie de charpente se retrouve du XV au XVIIIe siècle, cependant, les marques tracées à l'aide d'une rainette nous dirigent vers une datation antérieure au XVIIIe siècle.



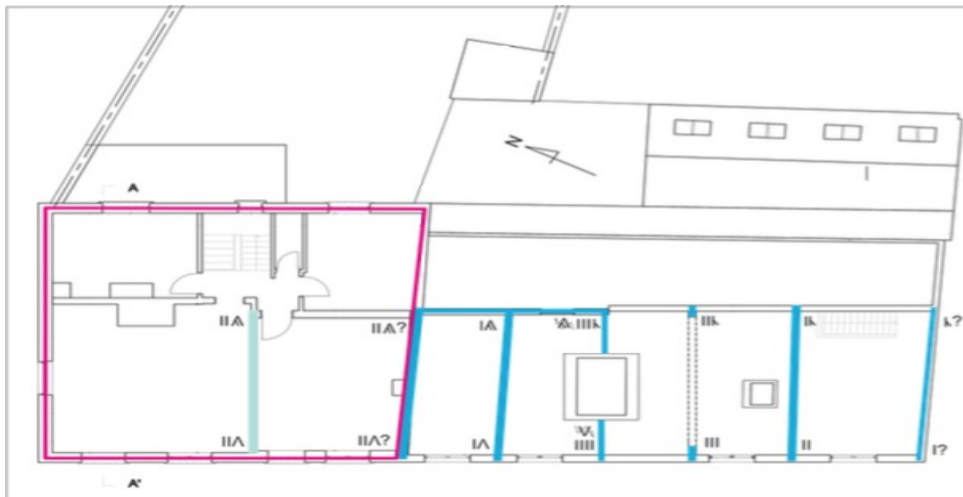
L'espace des combles : la facade arrière. UC040_0209, UC040_0210. Photos, S. Modrie © SPRB

L'étude dendrochronologie permet d'affiner cette datation à la seconde moitié du XVIIe siècle : l'abattage



des arbres qui ont servi à sa réalisation date de l'automne-hiver 1659/1660 et 1660/1661.
Facade avant, UC040_0211. Photo, S. Modrie © SPRB.

En façade arrière, la sablière sur laquelle s'appuient les chevrons est posée au sommet des poteaux formant l'ossature du mur. Les liaisons entre ces poteaux et les ancres en bois soutenant la base des arbalétriers et avec les différents niveaux d'entrails s'effectuent via des assemblages en tenons mortaises dont le tenon passant est maintenu par des clavettes en bois. En façade avant, les poteaux ont été intégrés dans une maçonnerie de briques sur laquelle repose la sablière.



Éléments du pan de bois préservés (en bleu foncé) et déplacés (en bleu clair) et marques de charpentier observées. Fond de plan CW824_PU_It_07.01.2015, 1er étage. © PhD architecture, Philibert de Viron.



L'espace mezzanine et les entrails soutenant les fermes.
UC040_0223. Photos, S. Modrie © SPRB.

Outre les quatre fermes de charpentes, visibles dans les combles, les entrails situés au niveau inférieur (plafond de la mezzanine) et ceux situés au niveau du rez-de-chaussée, associés à des poteaux en façades avant et arrière sont encore bien présents.



L'espace du rez-de-chaussée. UC040_0229, UC040_0228, UC040_0236. Photos, S. Modrie © SPRB.

Les poteaux reposent sans doute sur une sablière basse et/ou une construction maçonnée. Le poteau de la cloison la mieux préservée, située de part et d'autre de l'imposante cheminée, a été observé sur une hauteur de 4,50 m depuis les combles jusqu'au rez-de-chaussée.

Sous l'entrait de la ferme III, dont il ne subsiste que deux moignons dans les murs, un décor de moulure pseudo-gothique a été apposé à l'aide de tiges filetées (?) et de boulons.

Les deux travées septentrionales conservent leur façade d'origine en pan de bois ou traverses et montants, numérotés comme les fermes rythmant la façade extérieure entre les poteaux. Une partie du torchis subsiste (il reste à vérifier s'il s'agit du parachèvement original, ce type de revêtement pouvant faire l'objet d'importants ragréages : baguettes de bois et enduit à la chaux).

Quant au bâtiment B situé contre le bâtiment A, il possède encore des vestiges anciens. Sa façade orientale, visible dans l'espace C a été édifiée durant le XVIIIe siècle, et probablement entre le début du XVIIIe et le troisième quart du XVIIIe siècle d'après les terres cuites architecturales constituant les maçonneries.

