

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction du Patrimoine Culturel

Monsieur Thierry WAUTERS**Directeur**

Mont des Arts, 10-13

B - 1000 BRUXELLES

Bruxelles, le 28/10/2024

N/Réf. : BXL20817_BXL20818_732_PUN **BRUXELLES. Rue d'Accolay, 15-17**
Gest. : AA **PERMIS UNIQUE:** Restaurer la façade avant des bâtiments 15-
V/Réf. : 2043-0207/08/2024-361PR **17 de la rue Accolay avec nettoyage de la façade et réfection**
Corr DPC: Michele DI ROSA **des enduits - Demande de BUP – DPC du : 09/10/2024**
NOVA : 04/PFU/1951926

Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 09/10/2024, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 16/10/2024, concernant la demande sous rubrique.



L'AGRBC du 30/06/1994 classe comme monument la totalité de l'immeuble sis rue d'Accolay n. 15 à Bruxelles. L'AGRBC de la Région de Bruxelles capitale du 30/06/1994 classe comme monument la totalité de l'immeuble sis rue d'Accolay n. 17 à Bruxelles.

Historique et description du bien

L'ensemble classé remonte probablement au XVII^e siècle. En effet, bien que les façades actuelles soient de style néoclassique, elles cachent des murs plus anciens, comme en témoigne le format des briques, indicatif d'une construction antérieure au bombardement de Bruxelles en 1695. Le bâtiment n°17 est un exemple rare d'un grand hôtel du XVII^e siècle, né de la fusion de deux ou trois maisons lors des transformations des XVIII^e et XIX^e siècles. Le n°15 a, quant à lui, remplacé une ancienne maison par un édifice de style Empire en 1821. À cette époque, conformément aux réglementations sur les bâtisses, la façade était enduite et la toiture couverte d'ardoises ou des tuiles « bleues ».

En 1907, le bâtiment arrière du n°15, situé au fond de la parcelle, a été surélevé d'un étage. En 1920, la Ville de Bruxelles a acquis ce bâtiment pour l'annexer à l'école professionnelle communale Funck (aujourd'hui l'École des Beaux-Arts) située au 28, rue du Poinçon, dont les parcelles mitoyennes ont été reliées. En 1923, la Ville a également acheté la maison n°17. Celle-ci a connu divers usages au fil des années : affectée à l'administration centrale en 1924, son étage a été aménagé en annexe de l'école Funck la même année, puis elle a été louée à l'école de lingerie en 1927. Finalement, elle a été occupée par le service de la Soupe Scolaire dès 1928. En 1950, cet usage a entraîné la destruction et la reconstruction complète du bâtiment arrière, où subsistaient encore des vestiges d'anciennes écuries des XVIII^e et XIX^e siècles.

En 1992, alors que les bâtiments étaient menacés de destruction, la Commission des Monuments et Sites a proposé leur classement. En 1994, les bâtiments n°15 et 17 ont été officiellement classés.



Les bâtiments avant les travaux globales de restauration (*non datés, dossier CRMS*) et situation actuelle

Dans les années 2000, il y a eu d'importantes campagnes de travaux qui ont permis de sortir l'ensemble d'un état de délabrement avancé.

- travaux conservatoires d'urgence (avis CRMS, séance du 05/12/2001) ;
- travaux de rénovation et de restauration des bâtiments :
 - avis de principe CRMS 25/06/2002 ;
 - avis CRMS 05/02/2003 ;
 - avis CRMS 03/03/2004.

Ces travaux ont été autorisés par arrêté du 18/11/2004. Ils incluaient la restauration du bâtiment côté rue, avec l'aménagement de logements et de bureaux, la transformation des anciennes cuisines à l'arrière en logements et parkings, la rénovation de la petite maison à l'arrière, ainsi que la transformation du gymnase en espace de bureaux.

Objet de la demande

Le projet vise la restauration de la façade avant des bâtiments 15-17 de la rue Accolay avec nettoyage de la façade et réfection des enduits ainsi que la rénovation énergétique par isolation de la façade arrière, de l'entrée cochère (murs latéraux et plafond) et pignons latéraux. Sont proposés également le remplacement des vitrages existants en façade arrière par des vitrages plus performants dans les châssis existants ainsi que la régularisation des balcons en façade arrière. Enfin quelques travaux ponctuels dans les bâtiments arrière.

Façade à rue : enduit et châssis

D'après les analyses de l'IRPA en 2021, la majorité des enduits extérieurs sont des mortiers à base de chaux fortement hydraulique. Le projet prévoit de ré-enduire la façade avec une finition fine à base de chaux NHL 3.5 (type Ecomortar finish, selon métré), suivie d'une mise en peinture avec une peinture respirante aux silicates. Le soubassement sera décapé, nettoyé et repeint. Une option propose d'isoler la façade avant en remplaçant l'enduit existant par un enduit thermo-isolant mince (type FIXIT 222, selon métré), améliorant les performances thermiques sans grande surépaisseur.

Le projet inclut la restauration des châssis, certains présentant un intérêt patrimonial. Le vitrage sera remplacé par du vitrage feuilleté à couche pyrolytique et renforcement thermique (Ug entre 3,4 et 3,6), ou en variante par un vitrage feuilleté avec couche PVB acoustique.



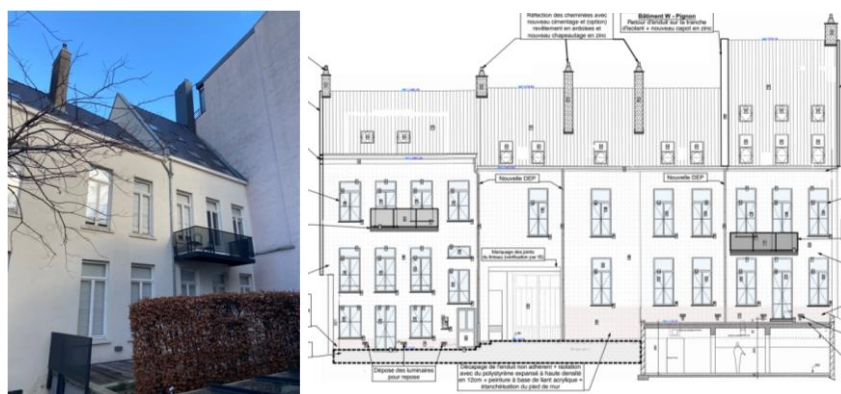
Murs pignons et cheminées : enduit et isolation



Certaines parties des murs pignons sont visibles de la voie publique, car les bâtiments mitoyens sont en retrait. Le projet propose de les isoler avec un système d'isolation extérieure sous enduit (ETICS), utilisant de la laine de roche comme couche isolante (type StoTherm Mineral). Une variante avec polystyrène expansé est aussi envisagée.

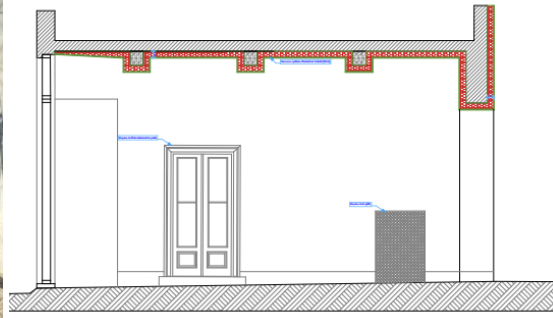
Façade arrière : enduit, châssis et balcons

Le projet prévoit également d'isoler la façade arrière avec le système ETICS avec finition en crépi auto-nettoyant de type Sto Lotusan. Cette intervention couvrira les ancrages et appuis en pierre bleue, remplacés par des seuils en aluminium thermolaqué.. Les châssis de la façade arrière, en meilleur état, seront restaurés. Le vitrage sera remplacé par du vitrage type AGC Fineo (Ug 0,7). L'étanchéité sera assurée par des joints souples. La demande de permis vise aussi à régulariser les deux balcons, qui ne sont pas conformes au permis délivré.



Passage cocher : enduit et isolation

Les parois du passage cocher seront isolées par le système ETICS. Les moulures d'origine ont disparu lors de précédents travaux.



Bâtiments à l'arrière de la parcelle

Les travaux portent sur l'étanchéité des immeubles situés à l'arrière (bâtiments Y, Z et H), avec notamment la rénovation des corniches, chéneaux et zingueries, ainsi que le remplacement de certains panneaux de châssis (bois vers aluminium) et l'application d'une peinture respirante aux silicates.

Avis

La CRMS rend un avis favorable sous conditions.

En préambule, la CRMS regrette que le dossier ne documente les consommations avant et après interventions en détaillant la part de gain/bénéfice qui relève de chacune des interventions et tenant compte des caractéristiques patrimoniales et constructives (y compris caractérisation de ponts thermiques) et, si possible des modes d'usage/occupation. Le gain énergétique d'une telle opération est parfois moins significatif qu'escompté dans une stratégie globale et peut, dans certains cas, être compensable par des interventions moins lourdes en termes techniques mais aussi d'investissement, au bénéfice aussi d'une meilleure conservation du patrimoine. Voir à ce sujet : Axe 3 pp. 10-11 : « Patrimoine et Urgence Climatique » Mémoire CRMS - 2024-2029 : https://crms.brussels/sites/default/files/2024-01/Memorandum_2024_FR.pdf

En façade avant, qui a été restaurée en 2004, la CRMS demande de s'en tenir à une opération de restauration/entretien classique d'enduit avec remise en peinture. Cette formule permettra de mieux respecter les détails des moulures et les retours d'ébrasement. Elle demande à la DPC d'assurer le suivi : composition, mises en œuvre, fiches techniques, détails, essais ... S'agissant de la variante d'enduit mince isolant (de type Fixit), la CRMS n'est pas opposée au principe d'utilisation de ce type de produit, mais le juge difficile à appliquer sur une façade avec beaucoup de relief. Le produit se prête en effet plus aisément à une utilisation sur des façades sobres et planes. Dans le cas présent, en l'absence de détails (en ce compris au droit de tous les éléments de la géométrie et des décors de la façade), d'indication sur le sort réservé à l'enduit existant et d'évaluation du ratio énergétique de l'intervention dans l'effort général, il n'est, de toutes façons, pas possible pour la CRMS d'examiner la proposition. Elle n'y souscrit donc pas.

La façade arrière, plus sobre (moins de moulurations) et sur laquelle il y a eu davantage d'interventions, la CRMS n'est pas opposée à l'application d'un nouvel enduit (sur) isolant. Cependant, vu les importantes surépaisseurs annoncées, cette intervention doit s'assortir d'intervention (déplacement) sur les seuils et les châssis pour conserver les profondeurs et retours d'ébrasement dans leur configuration néoclassique et ne pas perdre les caractéristiques néoclassiques de la façade classée. Il en est de même pour le choix des seuils qui doivent être en pierre et de typologie propre à ce style. Aucune partie de châssis ne pourra être masquée pour en conserver les proportions. Le débord de corniche devra également être adapté pour conserver les proportions de saillie. La CRMS souscrit par ailleurs à la régularisation des balcons et garde-corps.

L'isolation du passage cocher, qui n'a conservé aucun élément d'origine, semble possible si les détails confirment que c'est sans conséquence visible en façades avant et arrière.

Par contre, l'isolation des pignons n'est, telle que proposée, pas acceptable en raison des surépaisseurs et des modifications trop importantes au niveau des raccords (cheminées, murs et angles, voiries/espace public, façades, couverture de toiture, ...) et des proportions. Mais, un enduit isolant reste, là, une option puisqu'il s'agit de parties présentant peu de moulurations.

Le remplacement de vitrage est accepté si le choix du verre ne contrevient pas à l'aspect extérieur de la façade et pour autant que la nouvelle valeur U n'ait pas des conséquences néfastes sur l'hygiène du bâti et que cela soit sans risques de déport de condensation dans les murs.

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

p.a. 
A. AUTENNE
Secrétaire


S. VAN ACKER
Président

c.c. à mdirosa@urban.brussels ; ivandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be