

B.579/18

NOTICE EXPLICATIVE

1 - L'immeuble dans son état

Située à l'angle de la rue du Beffroi et la rue de l'Ecuelle, la maison unifamiliale vient d'être achetée ce 28 février 2018 à des vendeurs qui l'avaient acquise eux-mêmes telle quelle quelques années plus tôt. L'objet de la demande concerne la rénovation des façades assez dégradées, sans changement d'affectation ni de transformations intérieures par rapport à la situation existante.

2 - Historique et descriptif de l'immeuble

2.1 - Construite de style éclectique sur base d'un permis de 1911,

La maison est répertoriée à l'inventaire du patrimoine architectural : Bruxelles Extension Est. Elle est constituée de 2 niveaux surmontés d'un comble habité. Les façades (en mauvais état rue de l'Ecuelle et du Beffroi) sont recouvertes d'un enduit minéral à faux-joints gris-beige surmontant un haut soubassement en pierre bleue à parement rustique. Les façades se prolongent en muret contre jardin. La façade arrière (vers jardin) est recouverte d'un enduit cimenté gris clair plus récent et en bon état. Les châssis sont en bois lasuré brun ; la toiture en tuiles rouges et la partie de pignon mitoyen, dépassant le voisin rue de l'Ecuelle 14, est recouverte d'un bardage en ardoises.

2.2 - Des plans de transformation ont été introduits en 1922 :

Ils sont dessinés en surcharge sur les plans de 1911.

Ils comportent des plans de situation existante en 1922 et des plans de situation projetée.

2.2.1 - Plans de situation existante 1922

- Le décor mouluré sous cheminée de façade rue du Beffroi n'aurait jamais été réalisé.
- La toiture en pente légère de la 3^{ème} travée (vers jardin) est devenue une terrasse sur toit plat.

2.2.2 - Plans de situation projetée 1922

Au niveau du plan souterrain

- Les 3 caves côté rue de l'Ecuelle sont décroisées et forment un grand local : travaux réalisés.
- Agrandissement des 2 fenêtres sans grillage donnant sur la rue de l'Ecuelle : travaux réalisés.
- Annexes prévues en plan au niveau du jardin (sans plans de façades) : travaux non réalisés

Au niveau des combles, il est projeté d'étendre le bâtiment vers l'arrière en ajoutant une chambre (nouveau volume construit en lieu et place de la terrasse existante) : travaux non réalisés

2.3 - Situation de fait trouvée début 2018

Façades avant : l'extérieur du bâtiment nécessite une rénovation sérieuse.

L'ensemble est sale. L'enduit initial à faux-joints de façade est faïencé ou pulvérulent par endroits et décollé dans les parties supérieures. Les parties hautes du pignon rue du Beffroi sont fortement dégradées, l'ensemble des couvre-murs en pierres bleues est désolidarisé des maçonneries et les consoles à volutes sous pignon ont légèrement reculé vers l'extérieur. Des pierres bleues de couvre-murs et de linteaux sont fissurées par contraintes et/ou présence de terrasses dans la pierre.

Certaines réparations malheureuses en cimentage gris dénotent dans la façade et sont fortement fissurées (cheminée et zones sous couvre-murs du pignon) car probablement appliquées sur un haut de mur délité et à restaurer, Les piliers surmontant le mur de jardin sont gonflés et certaines pierres bleues fissurées par la corrosion des ferronneries. L'enduit du mur de jardin (tagué) doit être remplacé. Certains châssis sont d'origine, essentiellement au rez-de-chaussée, et tous équipés de double vitrage.

La logette d'angle du 1^{er} étage

118
D7401

Elle comporte une fenêtre et non la porte fenêtre telle que dessinée sur les plans de 1911 (et reprise en copie sur les plans de 1922). L'allège de fenêtre (recouverte du même enduit que le reste de la façade) et le seuil en pierre bleue (de même facture que les autres seuils) ont un vieillissement identique au reste de la façade au point que l'on se demande si la situation n'est pas telle depuis la construction en 1911, ou encore qu'elle date de la même période que l'aménagement de la terrasse apparue en haut de la 3^{ème} travée sur les plans de situation existante en 1922 (datation inconnue).

Façade arrière (vers jardin)

La façade est recouverte d'un enduit cimenté récent et en bon état.

Les baies ont un linteau droit et les châssis sont plus récents avec double vitrage.

La fenêtre (1911) de la cuisine est devenue porte fenêtre en PVC avec ferronnerie non assortie (datation inconnue)

Au niveau du plan intitulé souterrain,

- Le plan projeté en 1922 a bien été réalisé (grand local et fenêtres modifiées côté rue de l'Ecuelle) avec des cloisons réalisées très légèrement différentes par rapport au plan.
- Le WC du dégagement d'entrée a disparu, laissant un hall d'entrée plus grand.
- L'escalier de service partant des caves a disparu et a été remplacé par un WC.

Au niveau des combles,

- Le cloisonnement est modifié et présente un grand local habitable sur les 2 travées et une salle de bain.
- Les ferronneries du garde-corps de la terrasse supérieure, assez basses, ont été remplacées par un polycarbonate teinté beaucoup plus haut, probablement installé pour une question de sécurité mais assez peu stable et disgracieux au niveau esthétique. Ce garde-corps est décrit tel quel à l'inventaire du patrimoine.

3 - Objet de la demande : Rénovation façades des 2 rues sans modification intérieure

Réparation et restauration façades rues en l'état après travaux de 1922 avec légères modifications :

- Réparation de l'ensemble (maçonneries, pierres, enduits et ferronneries) à l'identique et application d'un enduit minéral mince avec préservation du dessin des faux-joints.
- Remplacement du garde-corps en polycarbonate ajouté à la terrasse en haut de la 3^{ème} travée par ferronneries conformes aux plans de situation existante 1922 (assorties avec celles du mur de jardin) : derrière ces ferronneries trop basses (normes sécurité) un 2^{ème} garde-corps vitré contemporain très sobre sera posé à 1m en recul de la face des façades.
- Remise en place de l'allège fenêtre cuisine comme plans de construction 1911 avec nouveau châssis bois assorti aux autres.
- Peinture de tous les châssis ton vert olive clair.
- Remplacement des toitures en tuiles et bardage mitoyen en ardoises grises.
- Rehausse toiture en pente de 10cm pour placer une isolation mixte (Sarking + entre chevrons). La hauteur disponible au raccord pignon débordant, côté rue du Beffroi, est suffisante. Cette méthode permet de minimiser l'augmentation du volume extérieur et de préserver la hauteur sous plafond intérieure.

Pour le reste : situation de fait trouvée en 2018 : inchangée

Bruxelles, le 16. Juillet 2018

