

ANNEXE N° 24 : Etude préliminaires

Projet Realex

Rue de la Loi _ 1040 Bruxelles
Demande de Permis d'Urbanisme amendée

Maison sise 91 Rue de la Loi



M/S/N

TABLE DES MATIERES

Projet Realex	1
Table des matières	2
A. Les études préliminaires concernant la façade classée.....	3
1. L'état physique du bien et des désordres constatés et relevés photographiques	3
Etat du bien.....	3
Relevés photographiques	5
Relevé géomètre.....	14
2. Analyse historique	14
Description générale.....	14
Châssis.....	16
Mâts pour drapeaux et appareils d'éclairage sur le balcon	18
Toiture.....	19
La façade.....	20
3. Etude de Stabilité	21
B. Les études préliminaires concernant la partie non classée.....	22
1. Etude de stabilité.....	22
Mur mitoyen côté numéro 97 et 95 rue de la Loi :	22
Démolition des excroissances arrière :	22
Interventions diverses :	22
2. La toiture.....	23
3. La façade arrière	23
Analyse historique.....	23
4. L'intérieur de la maison	26
Analyse historique.....	26

A. Les études préliminaires concernant la façade classée

Remarque préalable : les études préliminaires concernant la façade classée établies dans le cadre de la demande de permis initiale restent totalement d'application pour la demande de permis amendée et sont reprises ci-dessous.

1. L'état physique du bien et des désordres constatés et relevés photographiques

Etat du bien

Nous avons constaté que l'ensemble du corps de la façade classée est en bon état.

Ce constat comprend :

- o Eléments en pierre de Lens
- o Eléments en pierre bleue
- o Joints entre pierres
- o Ferronneries
- o Châssis en bois
- o Corniche en bois

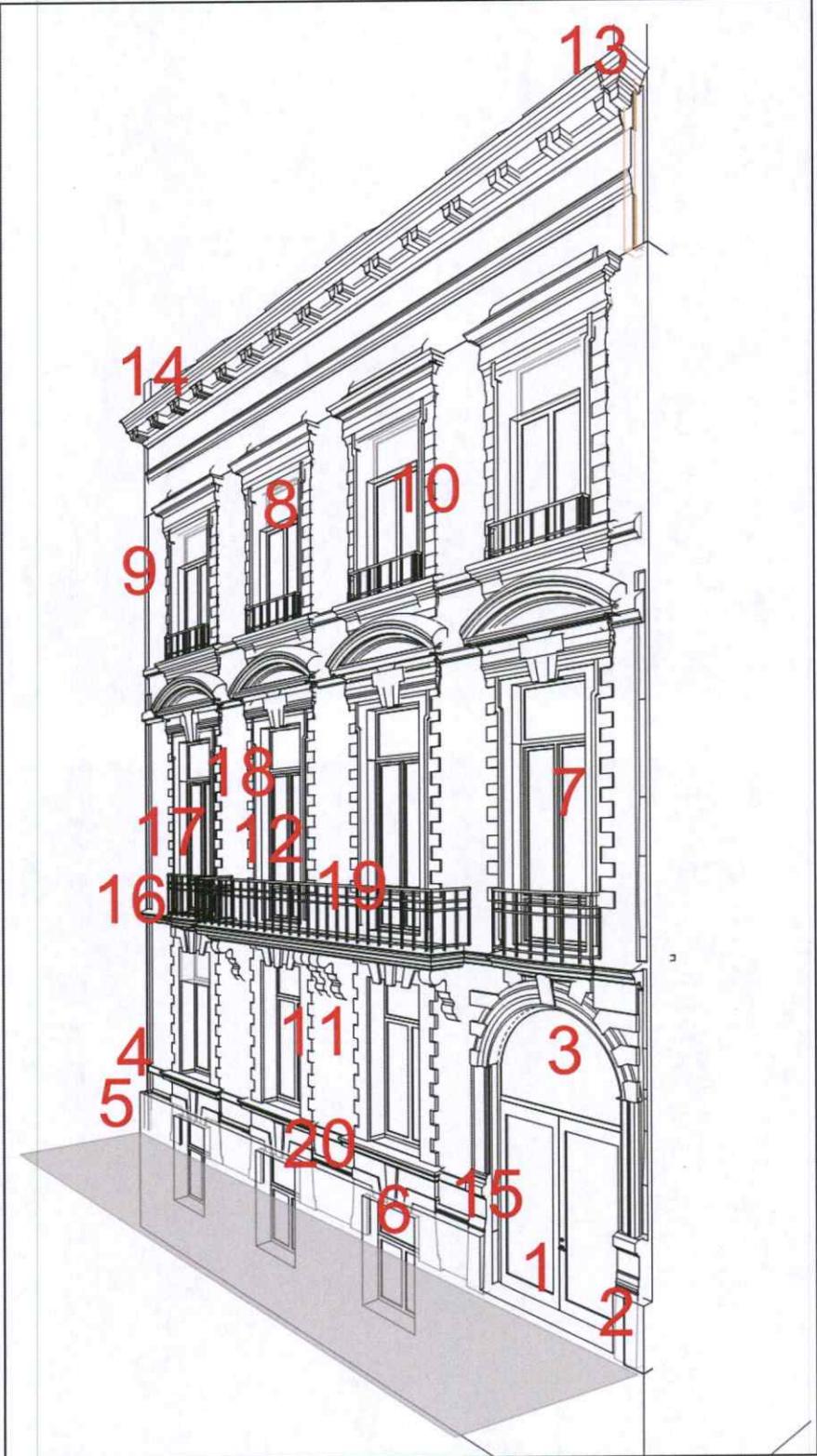
Nous avons constaté les « désordres » suivants :

- o Corniche : décollement de la peinture au droit de la zone de la descente d'eau de pluie (voir photo 13).
- o Façade en pierre : traces de coulées d'eau localisées au droit du point précédent (voir photo 13).
- o Boîte aux lettres : Le locataire précédent a enlevé la plaque de rue en laissant « à nu » les trous des fixations (voir photos 06 et 15).
- o Boîte aux lettres et contrôle d'accès sur l'encadrement de la porte cochère : Leur démontage impliquera une intervention sur leurs fixations (voir photo 02)
- o Tirefond sur le mur mitoyen (voir photo 04).
- o Trottoir : certaines dalles de verre contre les fenêtres de cave sont légèrement éraflées.
- o Mâts pour drapeaux : des fixations sont visibles à la suite de leur démontage (voir photos 08, 09 et 10).
- o Tag (voir photo 11)



Photo – situation d'ensemble – Octobre 2018

Relevés photographiques



Scanner de la façade avec repérage des photos



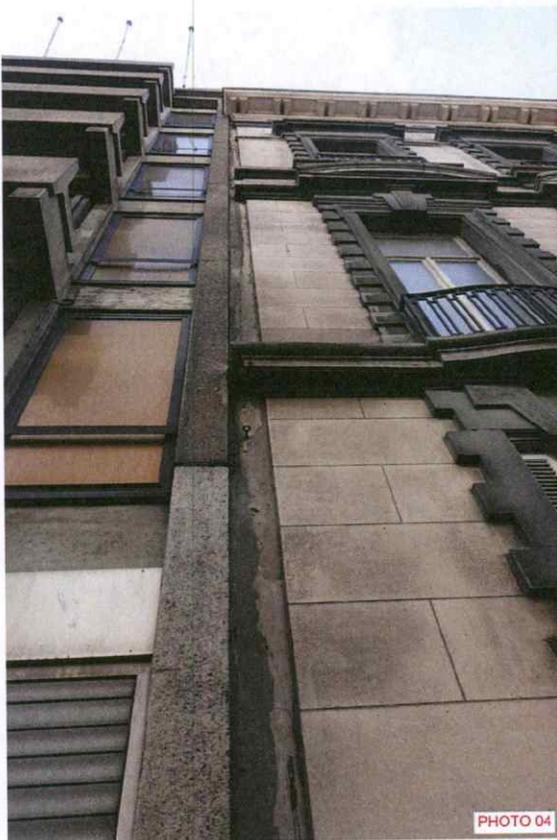


PHOTO 04

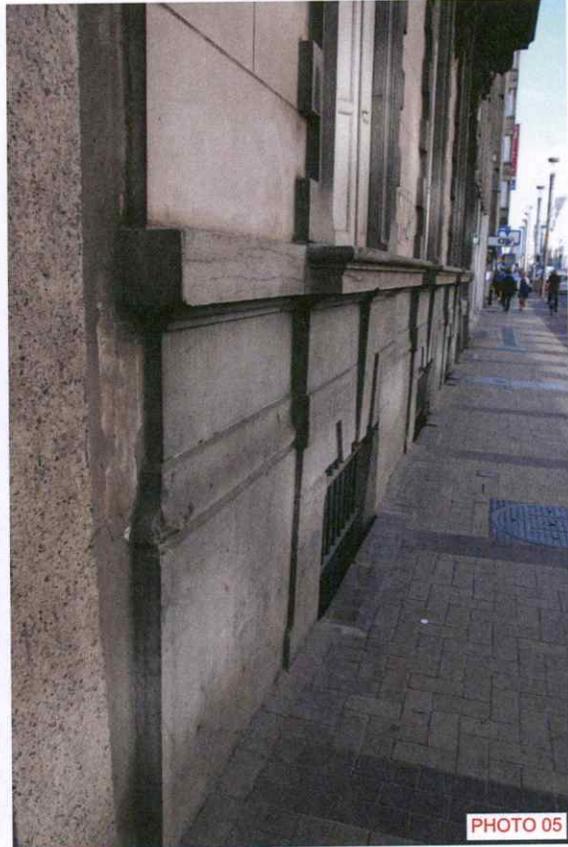


PHOTO 05



PHOTO 06

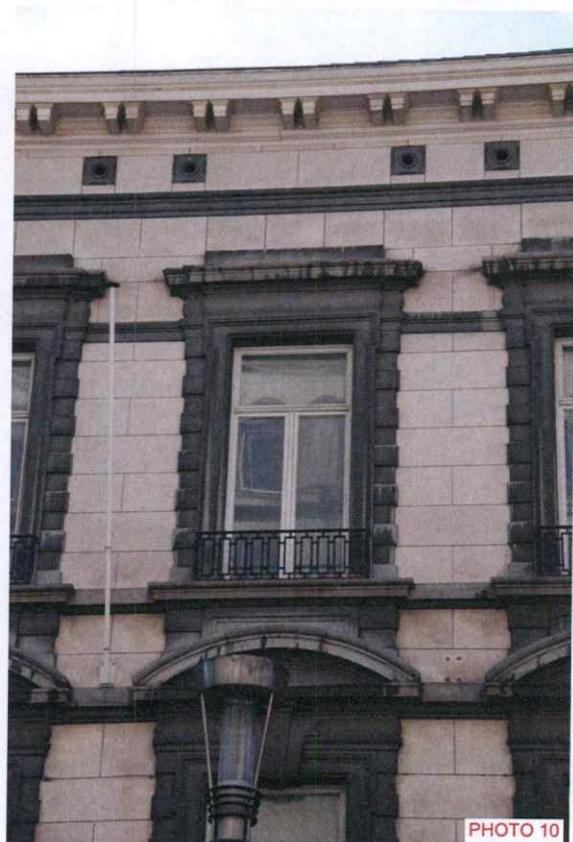








PHOTO 16



PHOTO 17

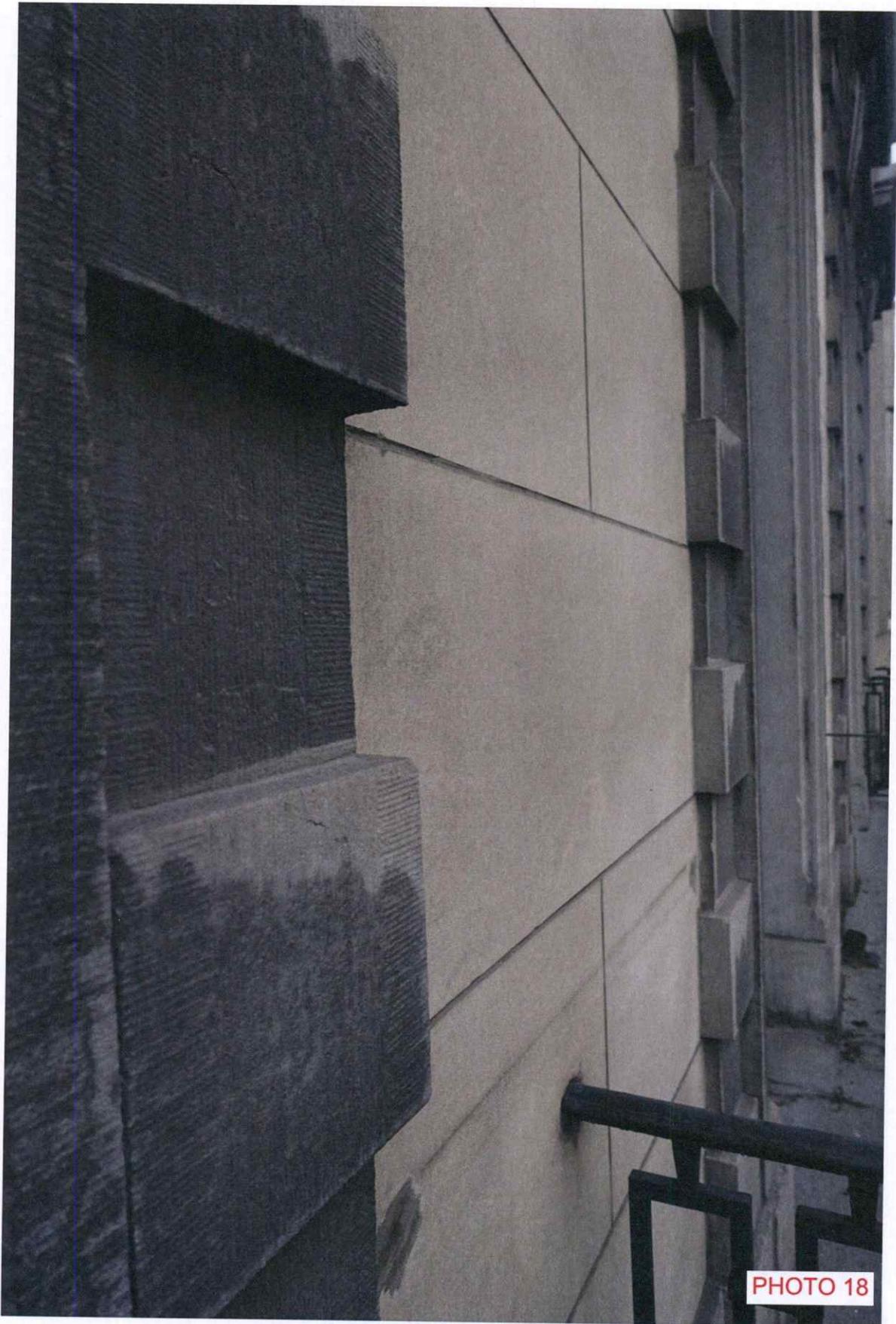
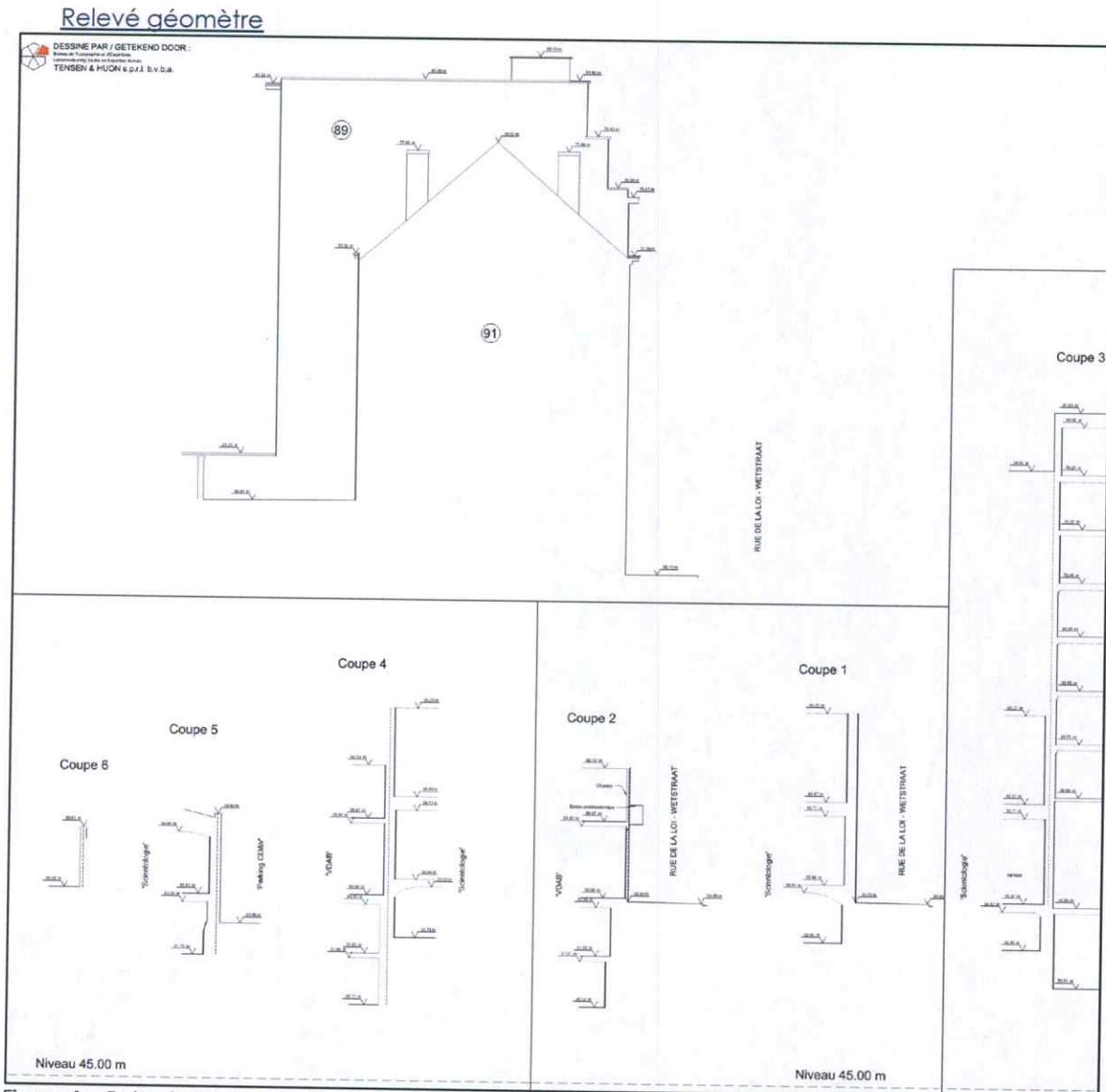


PHOTO 18





2. Analyse historique

Description générale

Année supposée de la Construction : 1870

L'architecture de cet hôtel de maître fait référence au style Renaissance italienne et est dessinée selon un schéma bien déterminé : 4 travées verticales organisées sur 3 niveaux. Sa travée de droite accueille une entrée cochère au rez-de-chaussée. L'accès au bâtiment situé au centre de l'entrée cochère débouche sur un escalier monumental qui occupe une place centrale dans le bâtiment et dessert les deux niveaux supérieurs.

À chaque travée, les baies des différents niveaux sont comprises dans un encadrement en pierre bleue, harpé. Les fenêtres du premier étage sont, en outre, mises en valeur par un couronnement en forme de fronton courbe.

L'utilisation des matériaux est typique de l'époque : brique apparente pour le mur de façade – enduit à l'époque - actuellement couvert de pierre - et pierre bleue de belle facture pour les encadrements et les éléments décoratifs des portes et fenêtres.



Photo - maison n°91 au centre. Avant démolition de l'immeuble sis au n°95-97 (source : Archives de la ville de Bruxelles)



Photos - maison n°91 (source : Atelier d'architecture De Vinci-Mars-1977)

Châssis

Les châssis des fenêtres actuels correspondent à ceux existants à la date de l'arrêté de classement.

Leur géométrie est conforme à un standard utilisé sur les façades bruxelloises depuis le XIX^e siècle, voir « le modèle de fenêtre rectangulaire à châssis à double ouvrant vers l'intérieur surmonté d'une imposte fixe qui sera la fenêtre type de la maison bruxelloise jusqu'au début du XX^e siècle. Cette fenêtre verticale joue un rôle essentiel dans l'éclairage de maisons mitoyennes construites sur parcelles étroites et profondes : elle constitue le système le plus efficace pour capter la lumière du jour qui pénètre dans le bâtiment en venant du haut selon un axe oblique. Elle forme un rectangle environ deux fois plus haut que large dont les proportions évoquent, à une échelle réduite, celles de la façade. »¹

Ils sont équipés de :

- o Doubles vitrages et d'un système de double frappe. Cette modification des châssis d'origine aurait eu lieu dans les années septante (crise de l'énergie de 1973).

¹ Le châssis de fenêtre en bois _ Concilier patrimoine et confort _Collection l'art dans la rue 2008

- o Ferrures constituées d'un modèle simplifié de « Pompe de fenêtre » ou crémone à pompe d'usage général à Bruxelles (voir photo ci-dessous).



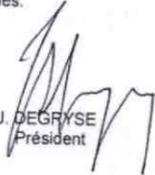
Photo – châssis niveau +1

Mâts pour drapeaux et appareils d'éclairage sur le balcon

Trois mâts pour drapeaux et trois appareils d'éclairages ont été placés sur la façade classée en 2003.

Ceux-ci constituent une infraction urbanistique. En son temps, la Scientologie a installé ces mâts et ces spots sans autorisation. Cela a fait l'objet d'une demande de permis « de régularisation », qui a été refusé.

Voir ci-dessous la lettre de refus :

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES		KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
<p style="text-align: center;">TDH 068</p> <p style="text-align: center;">IN FT</p> <p style="text-align: center;">06-01-2005</p> <p style="text-align: center;">BROH AATL DS DU</p>		MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE Monsieur A. GOFFART <i>Directeur de la Direction de l'Urbanisme - A.A.T.L. - D.U.</i> C.G.N. - Rue du Progrès, 80, bte 1 1030 BRUXELLES
Viréf. : 04/pfd/155547 N°réf. : AVL/CC/ BXL-2.895/s. 360 Annexes : /	Bruxelles, le	22-12-2004
Monsieur le Directeur,		
Objet : BRUXELLES, Rue de la Loi, 91. Pose de hampes de drapeaux et de calicots. Permis unique (Dossier traité par : François TIMMERMANS)		
En réponse à votre lettre du 30 novembre, sous référence, reçue le 1 ^{er} décembre 2004, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 15 décembre 2004 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis un avis conforme défavorable.		
La demande porte sur l'installation de 3 hampes de drapeaux et de 3 calicots sur la façade avant, classée, de l'immeuble concerné. La Commission rappelle qu'en vertu des prescriptions du RRU en vigueur, la rue de la Loi est considérée comme une « zone restreinte » et que ce cas de figure n'autorise la présence, en façade avant, que d'une seule enseigne perpendiculaire (augmentée d'une unité par tranche de 10 m de façade). La classification de « zone restreinte » implique également que les enseignes soient situées dans ce cas soit, sous le seuil de la baie la plus basse du 1 ^{er} étage soit, sous le seuil de la baie de l'étage concerné par l'activité, à condition d'être constituées uniquement de lettres découpées s'intégrant dans l'architecture de la façade - ce qui n'est pas le cas dans le présent projet. Elle rappelle enfin que, quel que soit le type de zone dans laquelle un bien se situe, aucun élément ne peut excéder 1 mètre de saillie en façade avant (excepté les auvents destinés à abriter les vitrines commerciales).		
Par ailleurs, la Commission souligne la qualité architecturale de cette façade néoclassique et estime, à l'instar de la DMS, que l'impact visuel des dispositifs projetés serait trop important et préjudiciable pour le bien. Elle n'encourage d'ailleurs pas, en règle générale, le recours à de tels dispositifs sur des biens protégés.		
En regard de ces différents éléments, la Commission ne souscrit pas au projet, lequel déroge au RRU sur plusieurs points et propose une surenchère de dispositifs peu souhaitable. Comme la DMS, elle demande donc à l'auteur de projet de réduire son programme en renonçant aux 3 calicots et en n'installant qu'une seule et unique hampe de drapeau (avec un dispositif d'éclairage unique) au milieu de la façade avant, à hauteur du 1 ^{er} étage.		
Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments très distingués.		
		
A. VAN LOO Secrétaire	J. DEGRYSE Président	
Copie à : A.A.T.L. - D.M.S.		
RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE 52-54 AVENUE BRUGMANN - 1190 BRUXELLES TEL. 02 / 346.40.62		BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST 52-54 BRUGMANNLAAN - 1190 BRUSSEL FAX 02 / 346.53.45

Scan lettre CRMS du 22-12-2004

Actuellement, (situation façade classée) deux de ces mâts et les appareils d'éclairage ont été démontés. Voir photos 9 et 10 du point B.1 ci-dessus.

Ainsi, les travaux de restauration et nettoyage envisagés dans la présente demande de permis amendée comprennent l'enlèvement du mât restant et le rebouchage de toutes les fixations.

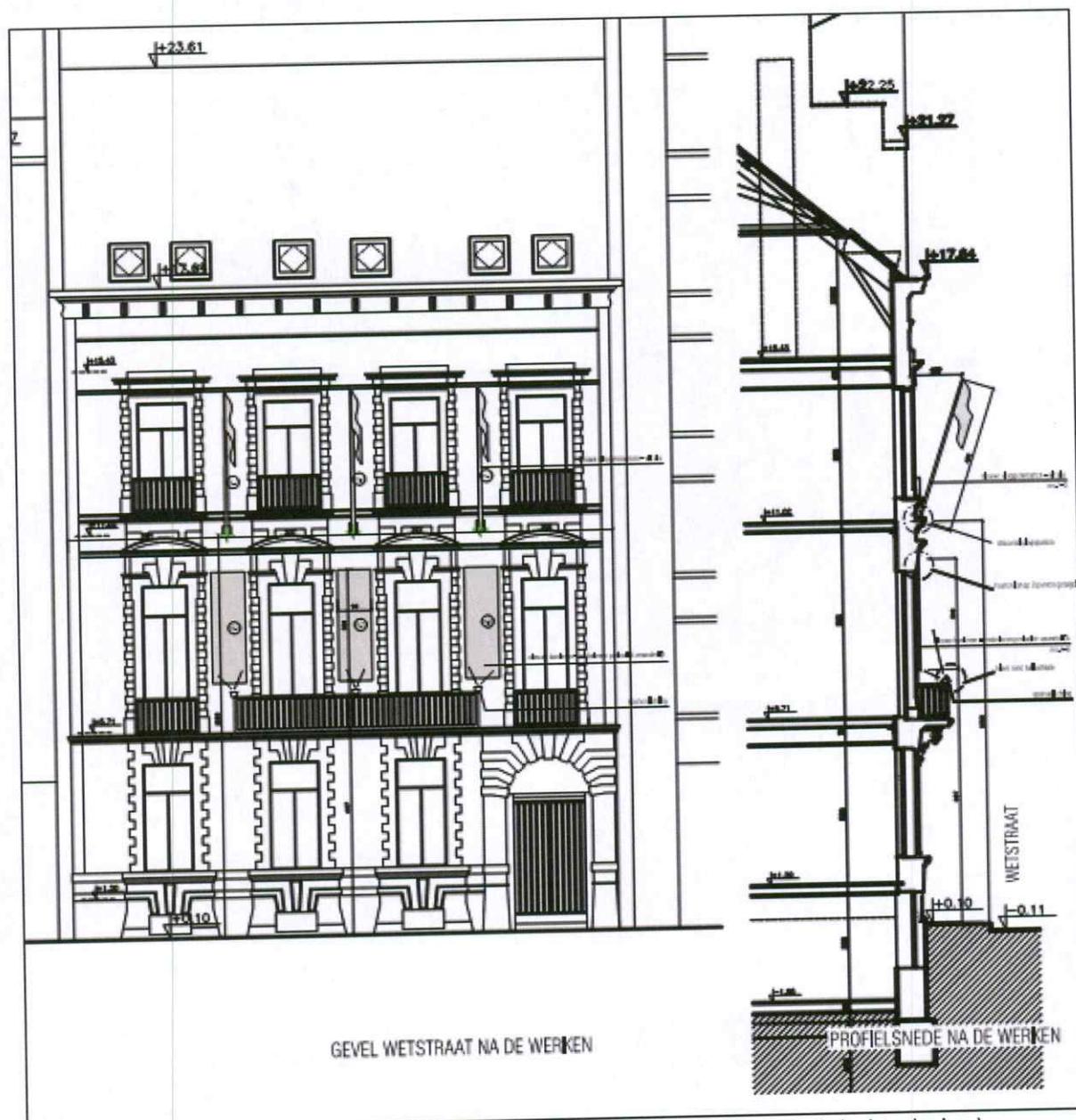


Figure 2 – Plan exécution mâts pour drapeaux - (source : .Dom arte interior design)

Toiture

La toiture ne fait pas partie du bien classé et est traitée au point B. ci-après.

La façade

La façade d'origine était constituée de :

- L'ensemble des composants en pierres bleues visibles actuellement. Encadrements, balcons, frises et soubassement.
- Des trumeaux en enduit blanc.

L'ensemble des surfaces recouvertes d'enduit a été remplacé par une finition en pierre de type « pierre de Lens » en 1954 (voir figure 3 et 4).

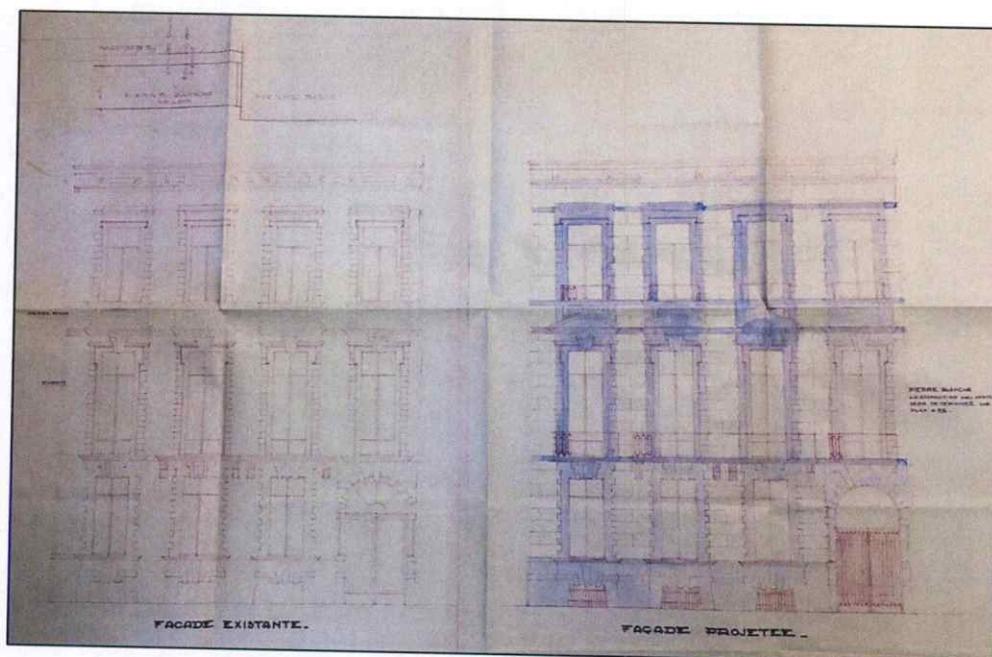


Figure 3 - Extrait de la demande de 1954 : décapage façade et placement pierre blanche de Lens (source Archives de la ville de Bruxelles)

1 7904

LE DE BRUXELLES



VICE TECHNIQUE
DES
TRAVAUX PUBLICS

Division : Bâtisses
Palais du Midi
Maurice Lemonnier, 162
Boulevard 110

ANNEXES :
plan(s)
note(s) de calculs

FORMULE
de demande en autorisation de construire
ou de reconstruire (1)

10 OCT 1954
M^{rs} Schacufaus (B&F)

18 OCT 1954
DATE DÉPOSÉE

Je soussigné (2)Maître et Thérèse Wagnon..... demeurant à
....., rue Boulevard Landonia....., n° 31..... propriétaire
du terrain sis rue (3) cadasté section
n° ou propriétaire de l'immeuble sis rue (3) de la Loi..... n° 31.....
déclare solliciter l'autorisation de (4)remplacer les parties enlées de la.....
..... façade à rue par de la pierre blanche de Lens.....
.....
sur le terrain susdit ou à la propriété précitée.

Je joins à la présente (5) plans (6) dressés par M. (2) Ch. & J. Bouviaux.....
architecte demeurant à Bruxelles....., rue Avenue Brugmann n° 155.....
téléphone n° 44.53.49 n° matricule 1968 & 2291.

A Bruxelles....., le 14 Octobre..... 1954.

Le Requéant.
Pour la Compagnie.
LE DIRECTEUR.



Figure 4 - Extrait de la demande de 1954 : décapage façade et placement pierre blanche de Lens (source Archives de la ville de Bruxelles)

3. Etude de Stabilité

Nous confirmons qu'aucune intervention structurelle ne sera faite sur la façade classée de la rue de la Loi, ni d'ailleurs dans l'espace de l'escalier monumental qui est un élément de la partie non classée du bien.

Les interventions structurelles sur la partie non classées sont décrites au point suivant.

B. Les études préliminaires concernant la partie non classée

1. Etude de stabilité

Nous confirmons qu'aucune intervention structurelle ne sera faite sur la façade classée de la rue de la Loi, ni d'ailleurs dans l'espace de l'escalier monumental qui est un élément de la partie non classée du bien.

A toutes fins utiles, nous précisons ici les principales interventions structurelles envisagées dans le cadre de la demande de permis amendée, tout en soulignant qu'elles concernent exclusivement les parties non classées du bien

Mur mitoyen côté numéro 97 et 95 rue de la Loi :

La démolition du bâtiment existant (numéro 97 et 95) mitoyen à la maison n'est pas, à proprement parler, une intervention structurelle sur la maison. Ce bâtiment possède ses propres fondations et est donc auto-stable. Cependant, une analyse de la stabilité du mur mitoyen conservé sera réalisée et une stabilisation provisoire sera prévue si nécessaire. Soulignons que dans le cadre du projet amendé, suite à la suppression de la communication latérale qui était envisagée au rez-de-chaussée dans le projet initial, il n'y a plus lieu d'examiner des percements dans cette paroi mitoyenne.

Démolition des excroissances arrière :

Tout comme pour le projet initial, le projet amendé prévoit une démolition des excroissances situées le long de la façade arrière de la maison. Une analyse structurelle sera également réalisée afin de déterminer si la façade restant en place nécessite une stabilisation.

Une enceinte de type « paroi moulée » sera réalisée au pied du mur conservé. Le nu extérieur de l'enceinte est positionné à 80cm de la face extérieure du mur existant conservé de la maison afin d'éviter tout conflit entre les deux. Durant le chantier, toutes les dispositions seront prises afin de protéger le bâtiment existant.

Interventions diverses :

En fonction des études d'aménagements intérieurs de la maison, il est possible qu'il faille intervenir sur quelques murs porteurs intérieurs, principalement pour l'élargissement de baies ou la création de nouvelles baies. Pour chaque intervention, une analyse structurelle sera faite et toutes les dispositions pour assurer la stabilité de la maison seront prises.

De manière générale, toutes interventions sur la maison seront analysées avec l'équipe du projet afin de déterminer si la stabilité de la structure est concernée. Si tel est le cas, une analyse sera faite et toutes les dispositions nécessaires afin de garantir la stabilité de la maison seront prises.

Par ailleurs,

- o Pour le projet amendé, un écart de +/- 2,00 m (contre +/- 4,00 m pour le projet initial) a été prévu entre le mur mitoyen latéral de la maison et la paroi de fondation du nouvel immeuble de manière à éviter tout impact de la réalisation des nouveaux sous-sols sur la construction située le long de la rue de la Loi et en particulier vers la façade classée.
- o Le mur mitoyen « mis à nu » fera l'objet de mesures de protections adaptées pendant la durée des travaux, à savoir :

- a) Un bardage d'étanchéité et de protection mécanique,
- b) Des membranes d'étanchéité placées aux raccords entre ce bardage et le corps de la maison pour assurer l'étanchéité à l'eau de la protection provisoire,
- c) Une isolation thermique provisoire,

2. La toiture

Nous ne disposons pas de données fiables concernant la toiture d'origine.

L'analyse des photos existantes sur le site [https:// mybrugis.irisnet.be/brugis](https://mybrugis.irisnet.be/brugis) nous fournit les données suivantes :

- o 1930-1935 : illisible
- o 1944 : illisible
- o 1953 : illisible, présence de cheminées
- o 1971 : illisible, présence de cheminées
- o 1996 : toiture en tuiles de terre cuite en façade avant
- o 1999 : configuration actuelle : tuiles ton noir, disparition des cheminées et apparition des fenêtres de toit (voir figure 5)



Figure 5 – Modification de la toiture en 1999- (source : Atelier d'art Urbain- Architectes)

3. La façade arrière

Analyse historique

Comme signalé précédemment, la façade arrière a fait l'objet de diverses adaptations réalisées par les différents occupants. A savoir :

1. Construction d'une annexe liée à l'immeuble mitoyen sis au 93/97 VDAB

Cette annexe est située sur une extension du sous-sol de la maison n° 91 (voir historique ci-dessous)

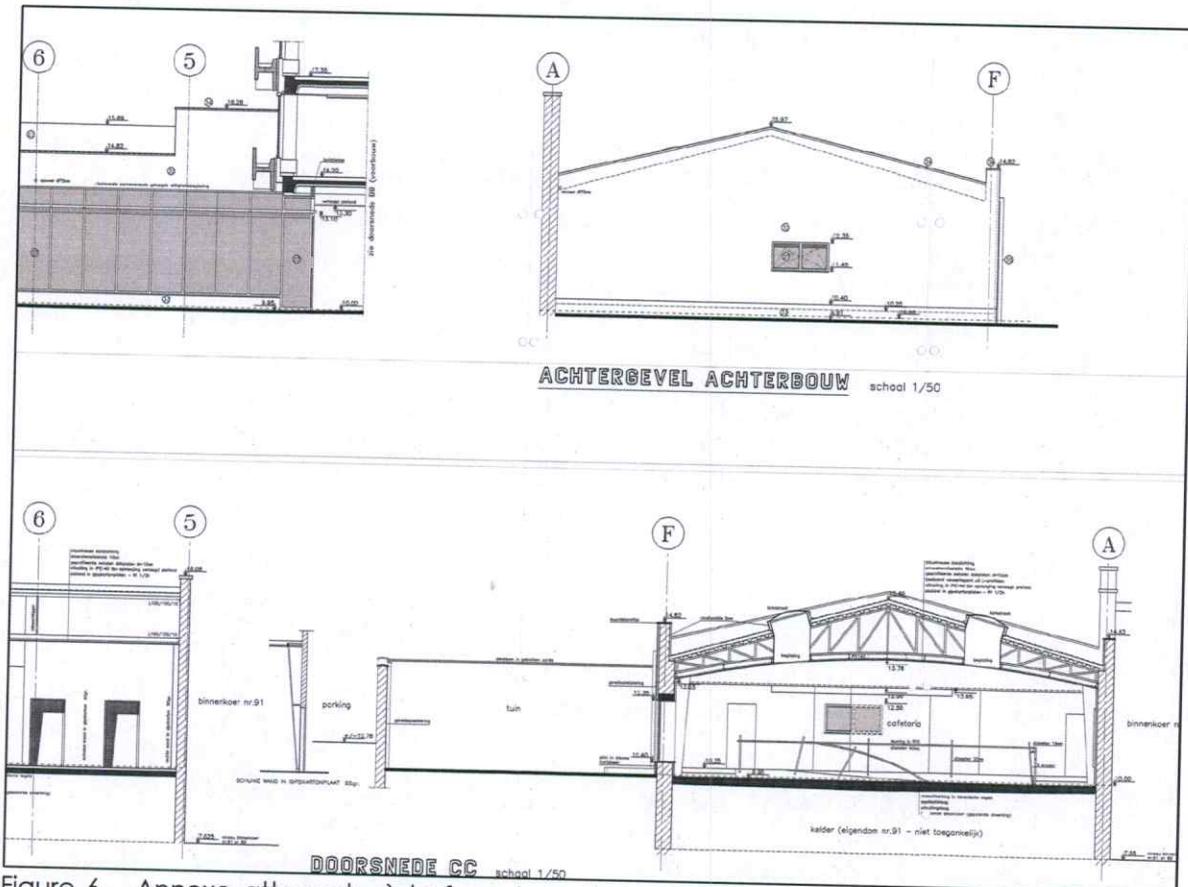


Figure 6 _ Annexe attenante à la façade arrière appartenant à l'immeuble 93-97 Source : ABETEC Octobre 1999.

2. La façade arrière de la maison a fait l'objet des interventions signalées dans l'annexe 23 ci-avant (fermeture des baies vitrées, réalisation d'un escalier en béton, installation d'une gaine pour ascenseur) :



Figure 7 _ Modification des baies - Source : Atelier d'art Urbain - 1999.

4. L'intérieur de la maison

Analyse historique

Comme signalé précédemment, l'intérieur de la maison a fait l'objet de diverses modifications réalisées au fil du temps par les différents propriétaires / occupants précédents.

1. Voici celles répertoriées aux Archives de la Ville de Bruxelles :

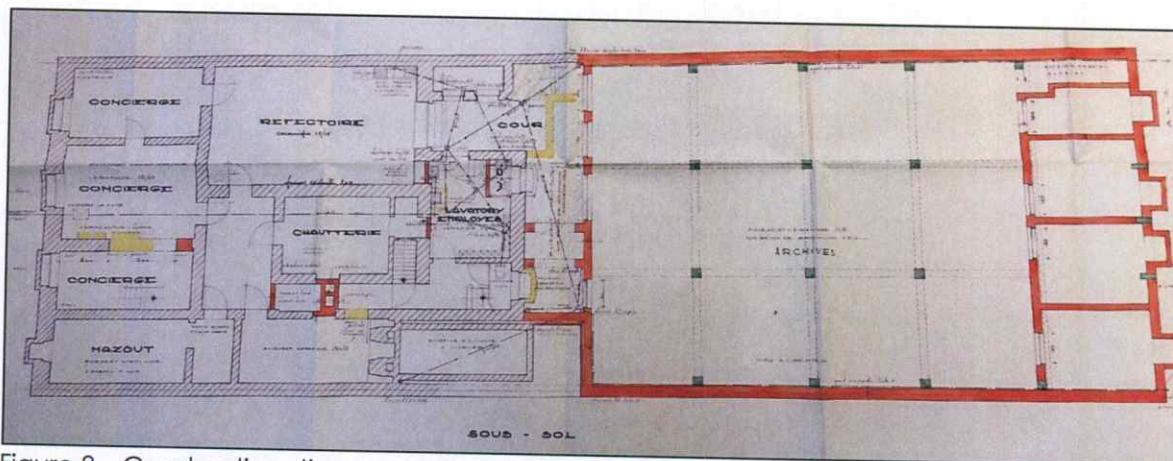


Figure 8 _ Construction d'un sous-sol- demande de 1953-1955

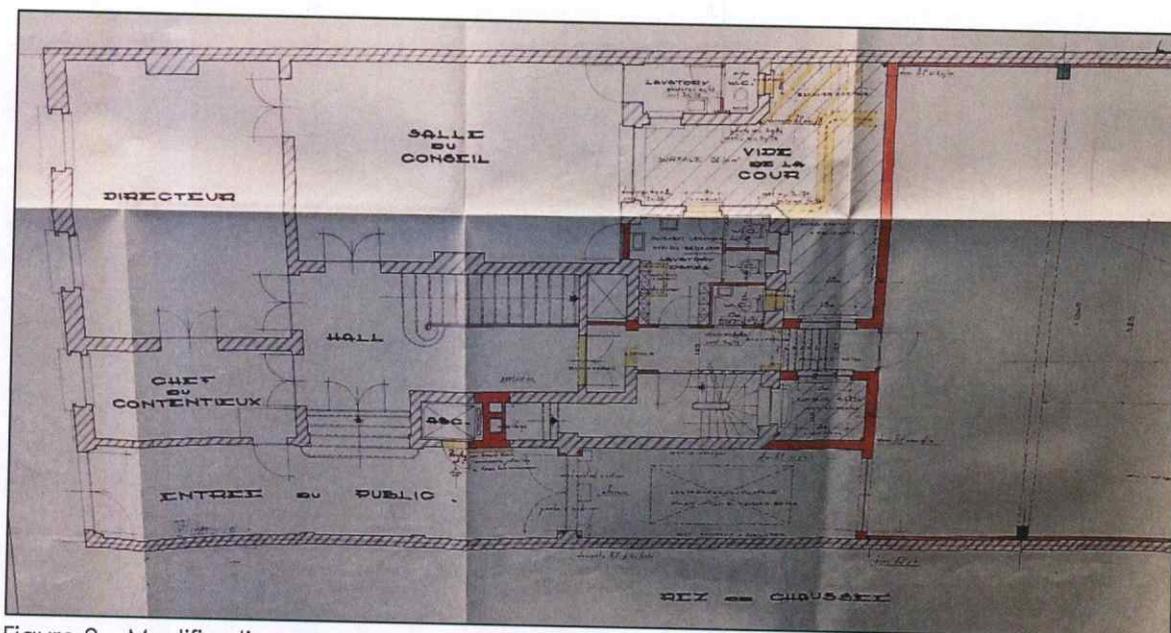


Figure 9 _ Modifications en sous-sol- demande de 1953-1955

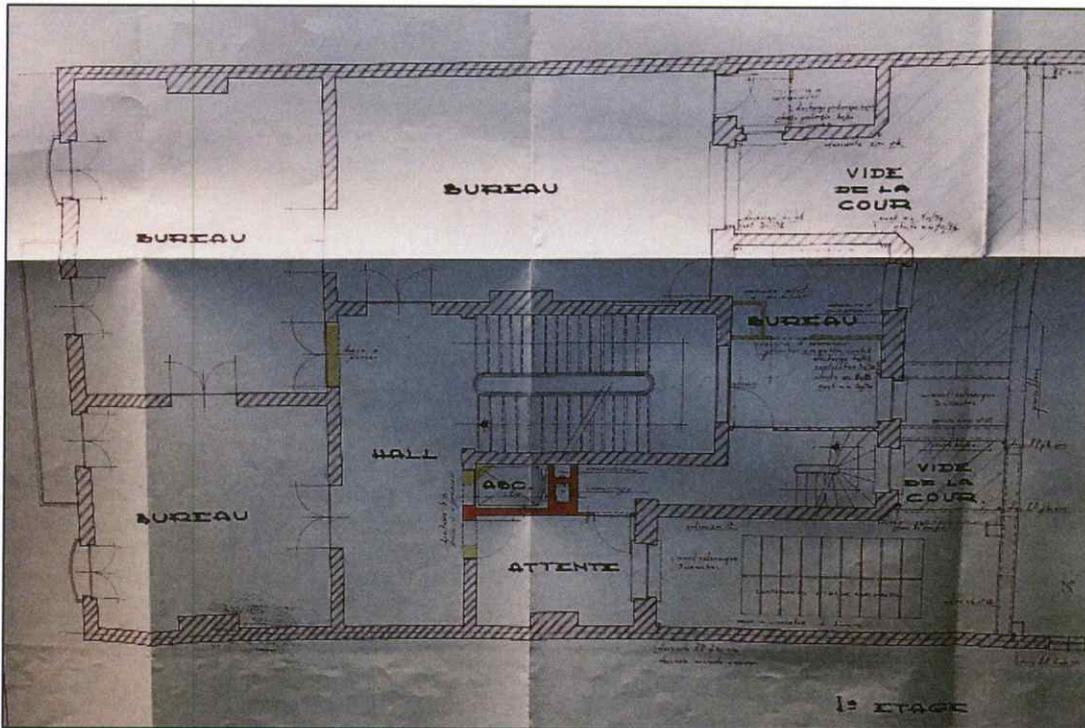


Figure 10 _ Modifications au niveau +1- demande de 1953-1955

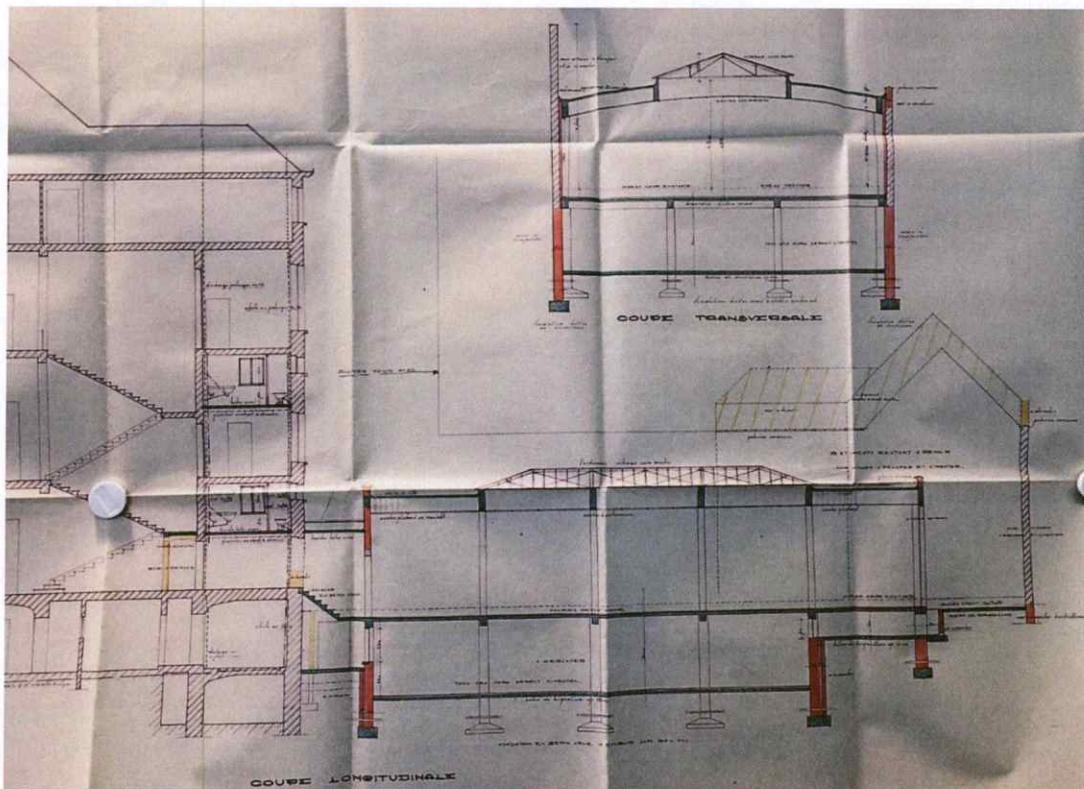


Figure 11 _ Construction de l'annexe et du sous-sol- demande de 1953-1955

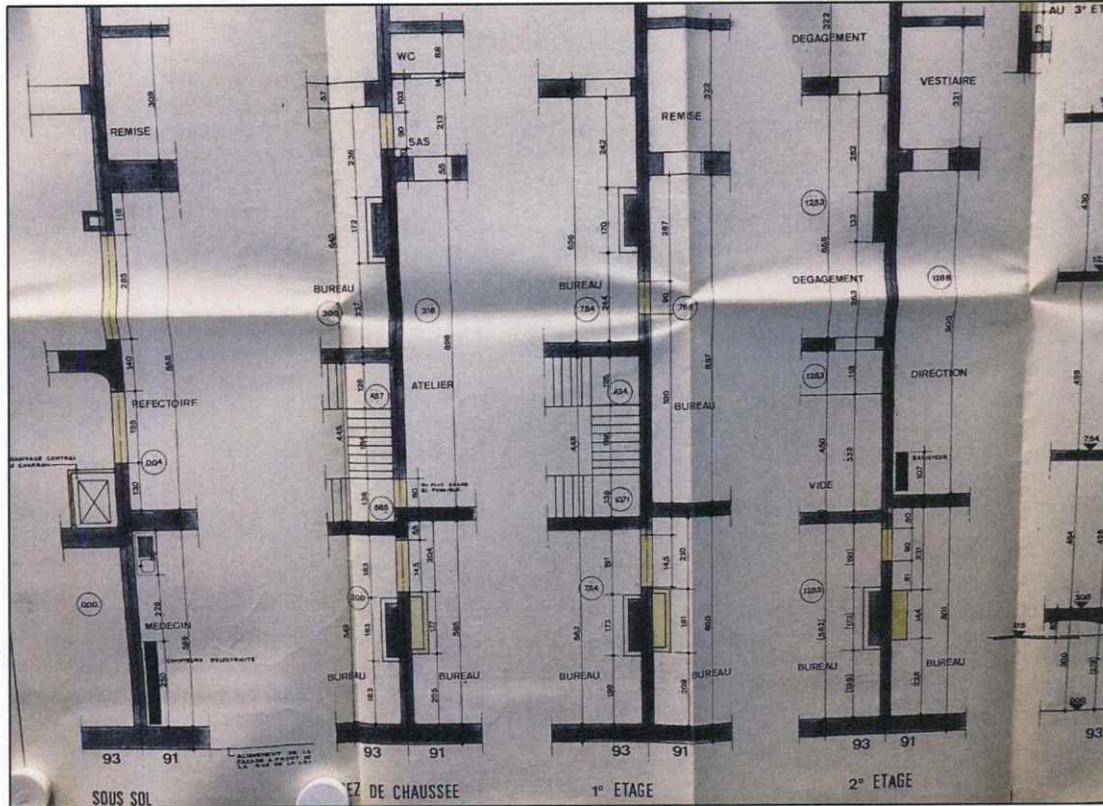


Figure 12_ Adaptations du mur mitoyen et fermeture des connexions vers immeuble n° 93 et suppression des cheminées

2. Voici celles NON répertoriées aux Archives de la Ville de Bruxelles :

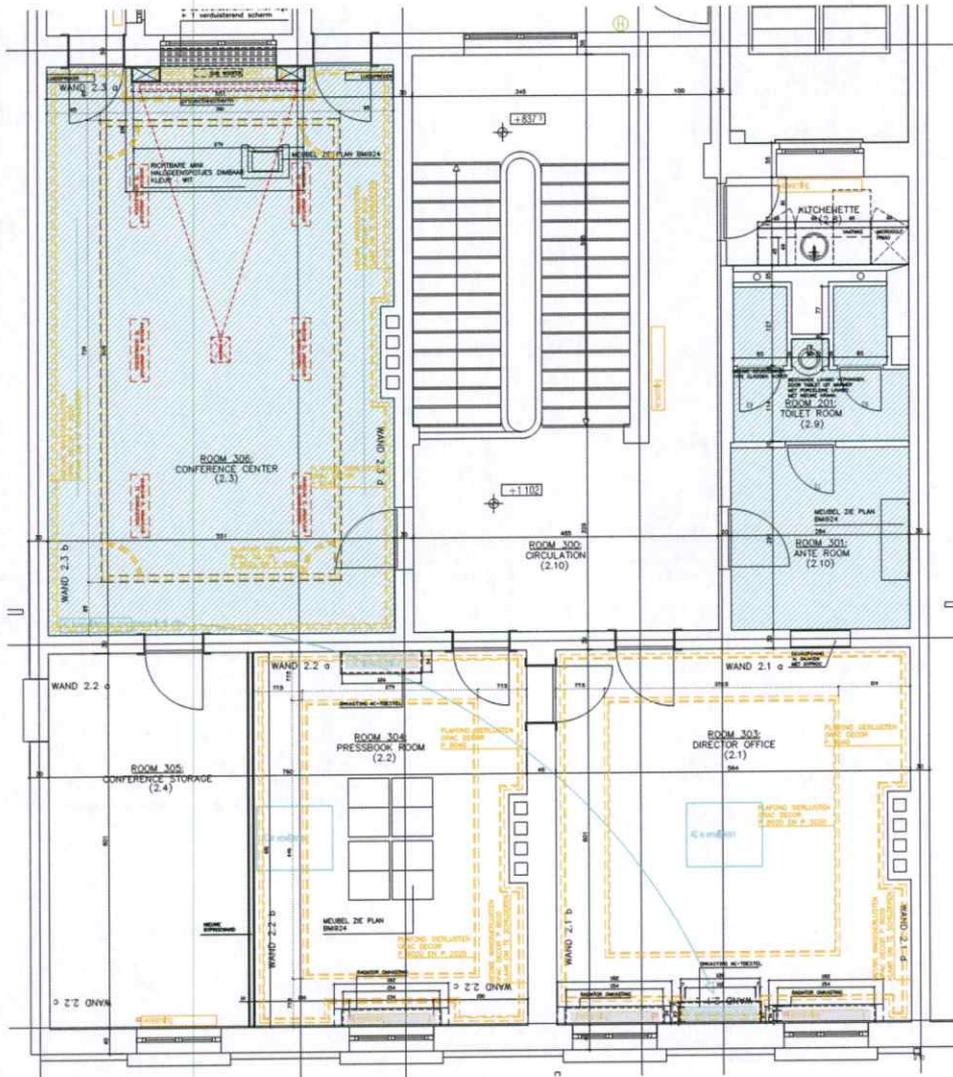


Figure 13_ Nouveaux faux-plafonds. Source Domarte 2003

LEGENDE:	
	TL INBOUWARMATUUR UIT TE BREKEN. GYPROPLAFOND TE DICHTEN EN HERSTELLEN.
	NEUW PLAFOND SIERLIST OM TE SCHILDEREN. STIJL: NEO CLASSIEK TYPE NOG TE BEPALEN.
	BESTAAND PLAFOND SIERLIST TE BEHOUDEN EN HERSTELLEN WAAR NOODIG IS.
	BEKABELING EN/OF DATA DIENT VOORZIEN TE WORDEN DOOR AANNEMER ELECTRICITEIT.
	NEUW GYPROC PLAFOND

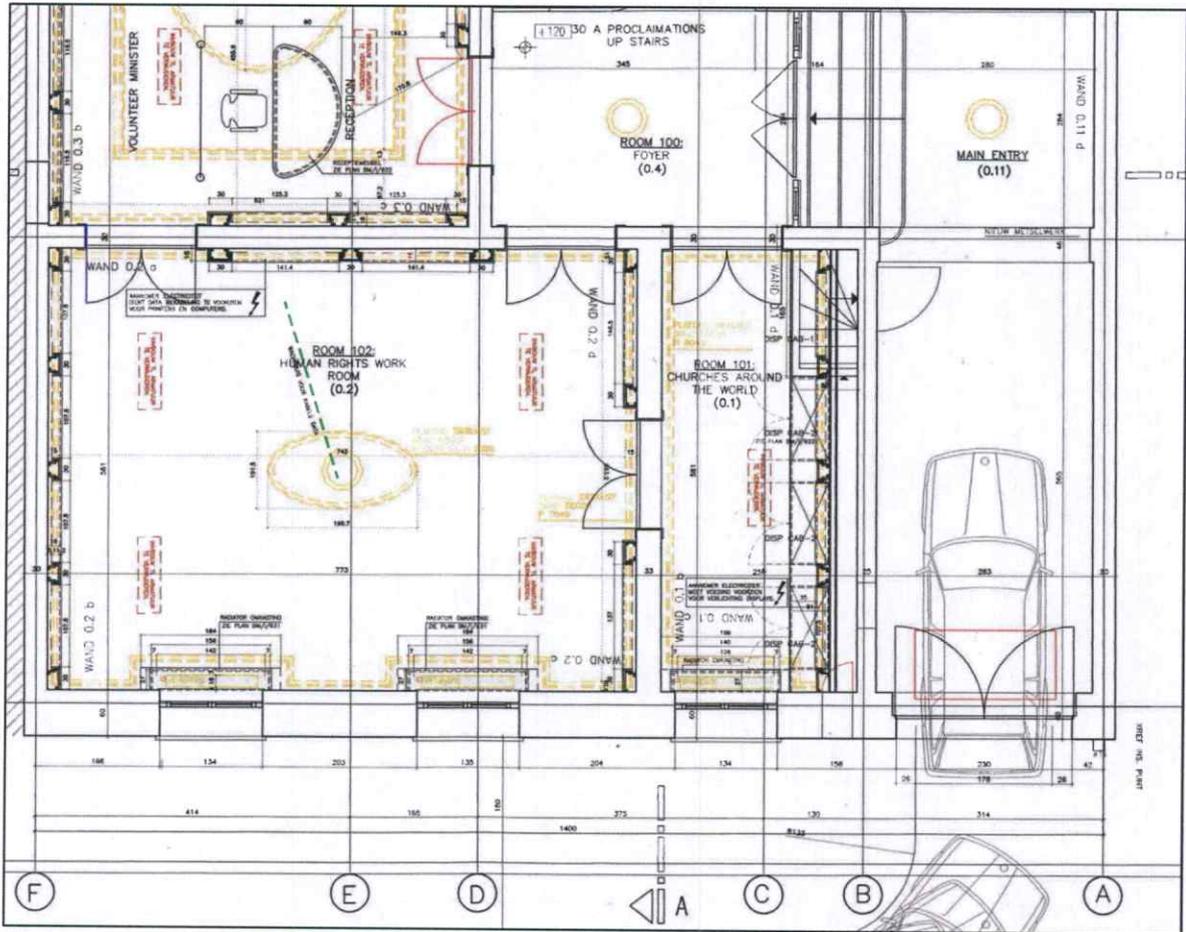


Figure 14 _ Nouveaux faux-plafonds. Source Domarte 2003



Figure 15 _ Ajout des décors sur les parois des pièces. Source Domarte 2003



Figure 16_ Rénovation des moulures existantes sur les parois des pièces au niveau +1_côté façade classée. Source Domarte 2003

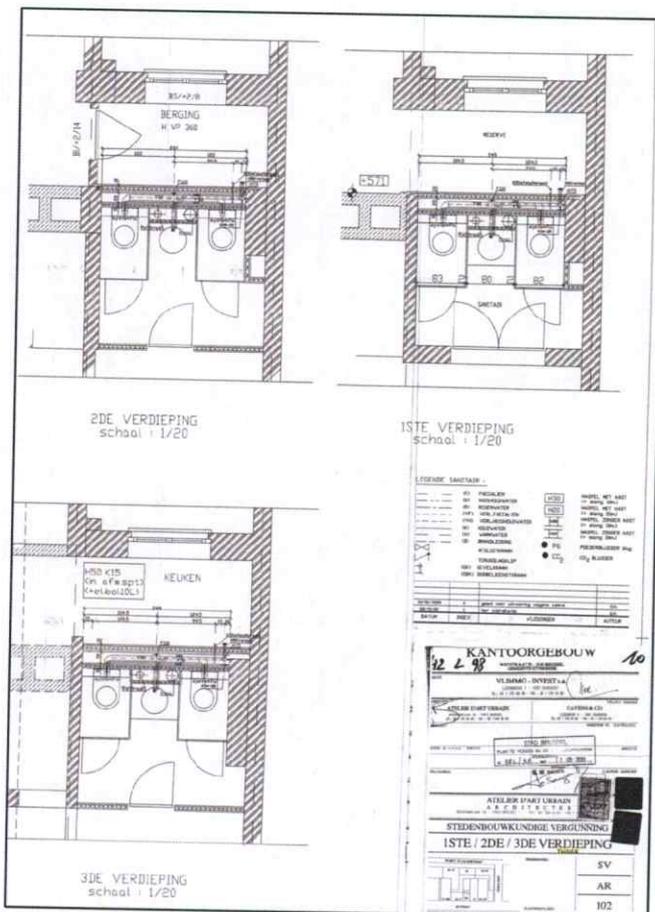


Figure 17_ Rénovation des noyaux sanitaires - Source Atelier d'art Urbain 1999

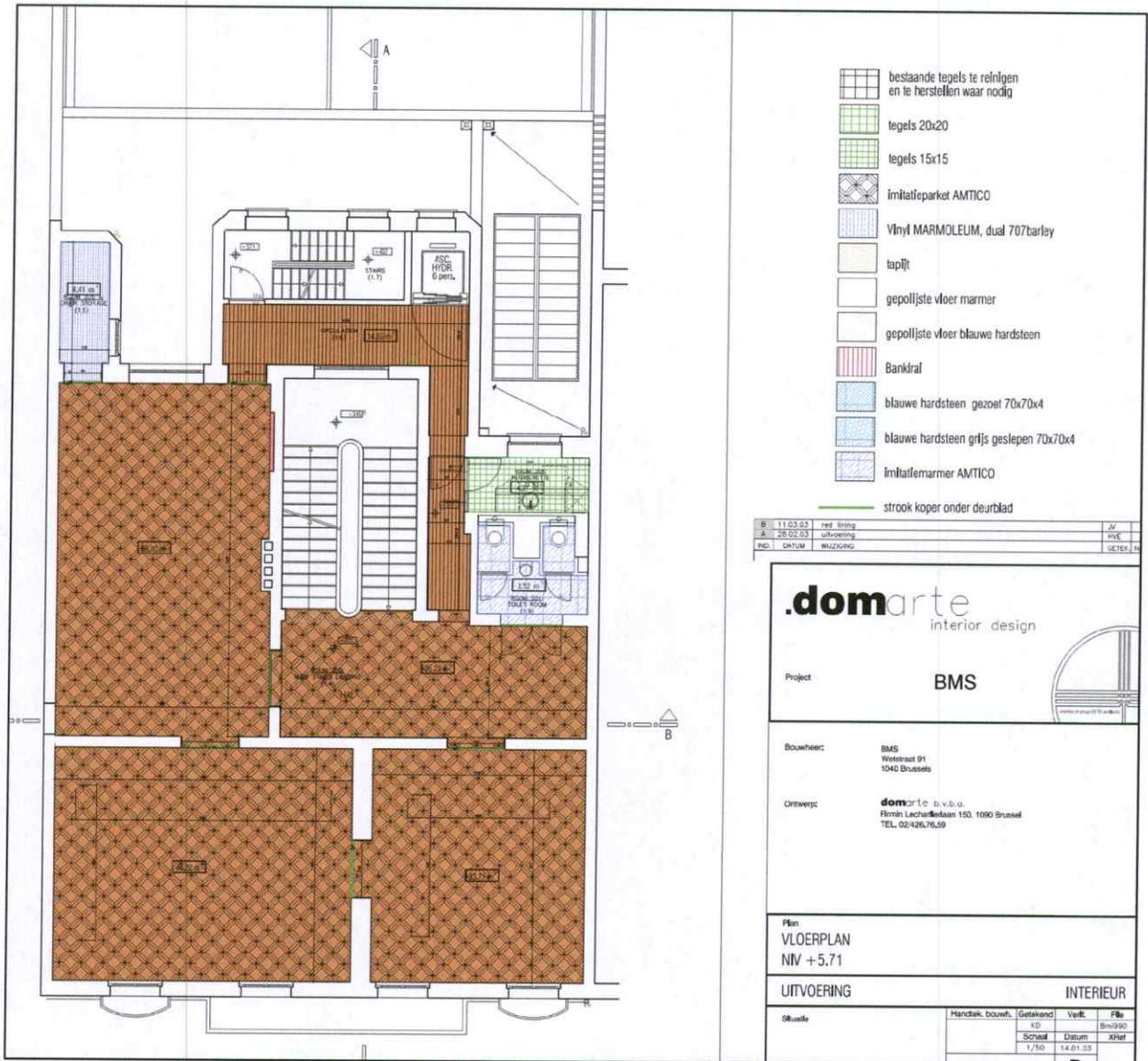


Figure 18 _ Ajout des parquets synthétiques niveau +1 - Source Domarte 2003

