

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-
CAPITALE
Monsieur G. VAN CAUWELAERT
*Directeur à la Direction des Monuments et
des Sites – A.A.T.L.*
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : 2043-0660-0
N/Réf. : AVL/CC/BXL- 2.1575/s.357
Annexe : /

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de la Violette, 38. Restauration, rénovation et réaffectation en rez commercial et 4 logements.
(Dossier traité par Cecilia PAREDES)
Avis de principe

En réponse à votre courrier du 19 octobre, sous référence, reçu le 20 octobre 2004, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance qu'en sa séance du 3 novembre 2004 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis, au préalable, une série de remarques et d'interrogations sur l'historique du dossier et les circonstances des dommages extrêmement préjudiciables survenus au bien. Elle émet par ailleurs, sur la demande proprement-dite, un avis favorable sous réserve des points précisés ci-dessous et de questions auxquelles elle espère obtenir partie des réponses à l'occasion d'une visite des lieux fixée au 18 novembre prochain.

A. Historique du dossier

La demande porte sur la restauration d'une maison appartenant au cœur historique de la ville et située dans la zone de protection de la Grand-Place, Patrimoine Mondial de l'UNESCO. Datant de la reconstruction de la ville au lendemain du bombardement de 1695 et particulièrement typique du vieux Bruxelles, la maison fut, à raison, classée pour totalité, en date du 4 septembre 2003. Les photos jointes au dossier de classement, bien qu'elles témoignent de la disparition malheureuse de la vitrine de 1910 et des châssis anciens du 1^{er} étage (toujours en place en 2002), attestent avant tout de l'état de conservation relativement bon du bâtiment, lequel possédait encore à l'époque toutes ses caractéristiques.

La Commission est dépitée de constater que, 3 mois à peine après son classement effectif, la maison ait été proprement « vandalisée » par son propriétaire. Un procès verbal dressé par la Ville le 1^{er} décembre 2003 (BR/91/03) fait en effet état d'une série d'interventions perpétrées sans le moindre permis, lesquelles ont consisté dans l'évidement pur et simple du bâtiment avant: *démolition de toute la structure de l'immeuble principal à l'exception des poutres maîtresses, de l'escalier – aujourd'hui dépourvu de soutien côté dormant – et de quelques murs intérieurs.* Dans la demande, la DMS ajoute à la liste: *l'enlèvement des planchers, le démontage des cloisons (structures en bois avec remplissage de briques), la démolition des cheminées et le dérochage des enduits intérieurs.*

Les photos témoignent par ailleurs d'autres interventions malheureuses telles que la démolition de trumeaux nécessitant l'étaçonnement des structures, etc.

Bien que le présent dossier de restauration ait pour but de rétablir le bien dans un état aussi proche que possible de l'origine – ce dont la Commission se réjouit –, cette dernière croit comprendre qu'il est introduit par le contrevenant cité dans le procès verbal de décembre 2003, soit l'auteur même des démolitions qui nécessitent aujourd'hui les lourdes réparations demandées.

La Commission souhaiterait être éclairée sur cet état de fait et regrette que la Direction des Monuments et des Sites n'ait pas fourni un historique plus précis du dossier (d'autant qu'elle fait mention, dans sa demande, de réunions préparatoires). Elle se demande également si la DMS a pu elle-même dresser procès verbal ou faire constat de ces infractions – en l'absence de quoi la Direction de l'Urbanisme ne peut intervenir – et dans le cas contraire, insiste pour que PV soit dressé par elle dans les plus brefs délais.

B. Projet

En ce qui concerne le projet de restauration/rénovation proprement-dit, la Commission y souscrit globalement, sous réserve d'une série de points et questions formulés ci-dessous.

1) Etude historique des lieux

L'auteur du projet fait mention de la faible documentation disponible sur le bien et de son impossibilité d'en établir une étude historique satisfaisante. La Commission insiste auprès du maître d'œuvre pour qu'il charge une personne qualifiée d'approfondir et diversifier les investigations en la matière, notamment en archives – d'autant que c'est l'étude historique qui devra aussi souvent que possible étayer le choix des techniques, options et matériaux à adopter pour la restauration à l'identique.

2) Concertation avec la Cellule Patrimoine de la Ville

La Commission insiste également auprès du demandeur pour qu'il prenne contact avec la Cellule Patrimoine de la Ville de Bruxelles qui s'attèle actuellement à une étude détaillée du patrimoine de la Grand-Place et de ses alentours. Une série de renseignements pourraient sans doute être collectés auprès de cette cellule tant sur l'îlot en général que plus particulièrement sur la maison concernée. Par ailleurs, il serait bon que certaines options de restauration soient envisagées en concertation avec la Cellule pour s'assurer de leur adéquation avec les principes régissant la conservation de l'îlot.

3) Relevé détaillé de la situation actuelle et des interventions projetées

Bien qu'un descriptif détaillé de l'état actuel du bâti et qu'un reportage photographique complet sur la maison accompagnent le dossier, la Commission regrette que les photos ne soient pas clairement pointées sur un/des plan/s permettant de les localiser avec précision. Et les pathologies et désordres, s'ils sont bien diagnostiqués, sont parfois difficiles à resituer dans le bâtiment.

Dans le même ordre d'idée, si les options et techniques de restauration sont précisées dans la « description de l'état physique du bien » et les « clauses techniques » du cahier des charges, les interventions ne sont pas pointées sur un/des plan/s permettant de les localiser avec précision.

La Commission demande donc, avant toute chose, d'effectuer un relevé détaillé du bien, tant de la situation actuelle que des interventions projetées.

4) Précisions à apporter au descriptif physique du bien

Il conviendrait par ailleurs que le dossier soit plus précis sur les matériaux d'origine toujours en place : le cahier des charges fait mention de plusieurs types de pierres alors qu'un rapport d'expertise identifie les éléments décoratifs du pignon et les pourtours de fenêtre comme étant du « tufo ». La Commission s'étonne que d'autres types de pierre soient décrits au cahier des charges. Est-on censé retrouver d'autres éléments décoratifs dans ces matériaux ? La Commission demande plus de précision dans la description des éléments conservés.

Par ailleurs, aucune mention n'est faite d'éventuels résidus d'enduit ou autres vestiges de la situation d'origine. Or, même si les parois ont fait l'objet d'un dérochage, ne reste-t-il pas de traces d'enduit d'origine permettant de connaître les types de finitions ? Des sondages sont-ils prévus à cet effet afin de compléter, à titre documentaire, la connaissance de la maison ? La Commission souhaiterait que cette question soit approfondie.

5) Précisions à apporter au cahier des charges

La Commission remarque que les méthodes de restauration ne sont pas toujours suffisamment détaillées : certaines sont indéterminées, d'autres sont en « concurrence » entre elles. Ainsi, l'actuel dossier parle de restaurer les linteaux de bois ou de les remplacer mais ne précise pas lesquels seront conservés/remplacés ni le type de bois employé. Idem pour la consolidation des briques pour lesquelles deux techniques sont envisagées : le silicate d'éthyle et l'eau de chaux. Quelle technique sera choisie à quel endroit du bâtiment et sur base de quels arguments ? La Commission demande que les types d'interventions soient clairement identifiés et localisés dans le cahier des charges.

6) Détail de réalisation

La Commission regrette qu'aucun détail de réalisation ne soit joint à la demande. Il est par exemple question de refaire, au 1^{er} étage de la façade avant, des châssis à l'identique de ceux présents au deuxième étage mais aucun détail d'exécution de ces châssis n'est fourni. Or, les châssis du deuxième étage sont de dimensions et de composition différente. Il apparaît, par ailleurs, assez évident que la première traverse des châssis originels du 1^{er} étage (voir photos de 2002) est constituée d'un petit fer et non d'un petit bois mais rien dans le dossier ne précise que cet élément, important dans l'aspect des châssis d'origine, sera respecté. La Commission demande donc que des plans de détail soient joints à la demande d'avis conforme, tant pour les châssis des 3 façades que pour la nouvelle vitrine ou tout autre élément profilé à reconstituer.

7) Châssis et velux

Le dossier propose des châssis contemporains en façade arrière du bâtiment avant et en façade avant du bâtiment arrière. Au-delà du fait que les profils de ces châssis sont non précisés, le matériau envisagé est également inconnu. On prévoit par ailleurs de les doter de double vitrage, ce à quoi la Commission ne peut en aucun cas souscrire. Pour des raisons évidentes de salubrité inhérente aux bâtiments anciens (condensation préjudiciable à la bonne conservation du bien), la CRMS préconise l'utilisation d'un vitrage simple ou feuilleté à l'instar de ce qui est prévu en façade avant. Elle réclame par ailleurs, pour ces châssis, un bois de bonne qualité et s'oppose à un matériau « bas de gamme » tel que le mэранти. Elle insiste enfin pour que la configuration de ces châssis soit conforme à ce que des documents anciens sur la maison pourraient renseigner ou en tout cas respectueuse de la typologie du bâtiment et de l'époque. La Commission émet, d'autre part, une très nette réserve sur la quantité de velux (au nombre de 8 !!) en toiture et demande que leur nombre soit revu à la baisse.

8) Vitrine

Le projet prévoit de restituer la vitrine du rez-de-chaussée à l'identique de celle de 1910 dont un plan a été conservé. La Commission souligne que ce plan témoigne également de ce qu'était la vitrine antérieurement à la transformation de 1910. Pourquoi a-t-on choisi l'état de 1910 comme référence plutôt que la situation antérieure ? La Commission se demande si les éléments de la vitrine de 1910 ont été conservés après démontage (en 2002) ou bien s'ils ont disparu. Elle comprend l'option de la restitution de l'état 1910 si les éléments d'époque persistent et que l'on prévoit leur remise en place mais, dans le cas contraire, elle demande que soit privilégiée la restitution de l'état de la vitrine tel qu'il était avant cette transformation.

La Commission s'interroge enfin sur le choix de la teinte verte pour la remise en peinture de la vitrine. Par quoi est-il étayé ? Les photos de 2002 témoignent effectivement d'une tonalité vert clair mais est-elle conforme à la situation d'époque ? La Commission demande par ailleurs qu'un souci d'unité et de cohérence caractérise la remise en état de la façade avant et souhaite qu'une seule tonalité soit adoptée pour l'ensemble des châssis.

9) Escalier et cour intérieure

La Commission est favorable à la remise en état de l'escalier situé dans la cour intérieure et qui semble très ancien. Elle s'interroge par contre sur l'opportunité d'englober celui-ci dans une cage de verre – qui plus est en acier thermolaqué et double vitrage – en totale discordance avec la typologie de la construction. Elle souligne qu'il n'était pas rare, à l'époque, de trouver dans ce genre de bâtiment, des escaliers à l'air libre, couverts et ouverts sur la cour intérieure. Quoi qu'il en soit, même si aucun

document ne pouvait attester de l'aspect originel de cette cour, la Commission demande qu'une solution plus acceptable et adéquate à la typologie du bien soit recherchée.

La Commission émet les mêmes remarques en ce qui concerne la réouverture de la cour jusqu'au niveau du 1^{er} étage. Si elle se réjouit de l'enlèvement des panneaux en polycarbonate qui la recouvre actuellement, la CRMS demande d'envisager la possibilité de réouvrir la cour jusqu'au rez-de-chaussée comme cela devait être le cas à l'origine.

10) Pignon

En ce qui concerne la restauration du pignon, la Commission s'oppose à l'option envisagée de le renforcer à l'aide d'un contre-mur intérieur. Elle demande qu'une analyse approfondie de sa stabilité soit réalisée et que soit favorisée la restauration in situ du pignon plutôt que son démontage – sauf si ce dernier s'avère indispensable à la stabilisation de l'ensemble. La Commission ne souscrit pas non plus au bardage d'Eternit prévu à l'arrière du pignon et demande de poursuivre l'étude à ce propos.

11) Programme

Enfin, la Commission s'interroge sur l'opportunité d'un programme de réaffectation aussi lourd pour ce bien, à savoir 4 logements et un commerce, notamment au vu de leurs conséquences en toiture : surnombre de velux et de la lourdeur des équipements ménagers et sanitaires nécessaires. Elle demande aux auteurs de projets d'éviter la sur-occupation des lieux et de revoir le nombre de logements à la baisse dans le bâtiment avant. Elle s'interroge également sur les conséquences de ce programme au niveau des finitions intérieures des bâtiments.

12) Finitions intérieures

La Commission souligne en effet que le projet évoque essentiellement les travaux de gros œuvre mais reste très laconique sur les finitions intérieures du bien qui, rappelons-le, est classé en totalité. Les aménagements intérieurs doivent donc faire l'objet de la plus grande attention et être davantage documentés. Ayant pu constater, par elle-même, l'impact parfois fort préjudiciable de l'installation d'équipement ménagers dans les maisons restaurées, la Commission demande la plus grande prudence en la matière et insiste auprès de la DMS pour qu'elle reste très vigilante sur l'opportunité des choix qui seront effectués pour ces équipements (impacts visuels et physiques sur le bien).

Par ailleurs, le dossier ne dit mot sur le type de portes adopté pour les intérieurs (profils, matériaux, couleurs, etc.) ni sur les finitions des différentes pièces ou des châssis des façades donnant sur la cour intérieure. Elle souhaite être éclairée sur ces différents points et rappelle qu'il a été établi, par souci de cohérence et de commun accord avec les instances concernées, que les finitions des maisons en cours de restauration, localisées dans l'îlot sacré et à proximité de la Grand-Place, soient fidèles à la situation du XIX^e siècle (finitions de teintes claires).

En conclusion, la Commission, si elle se réjouit de la remise en état de ce bâti ancien, demande une meilleure documentation historique du bien, un relevé détaillé de la situation actuelle ainsi que des interventions projetées, les détails d'exécution des nouveaux éléments, plus de précisions dans le cahier des charges avec description, localisation et quantification précises de chaque intervention. Pour rappel, tous ces documents et informations devront être joints à la demande d'avis conforme. La Commission demande, en cas d'absence de documentation supplémentaire sur l'historique du bâtiment, de favoriser une restitution cohérente des lieux – le manque de documentation ne laissant pas pour autant libre choix de n'importe quel type aménagement.

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.U. / Ville de Bruxelles