

Monsieur Albert GOFFART
Directeur de l'Urbanisme
Fonctionnaire délégué
A.A.T.L.
Région de Bruxelles-Capitale
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : 04/PFU/284377
N/réf. : gm/BXL2.1707/s.485
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Place du Grand sablon, 43 / Rue des Minimes 6. Restauration des façades. Réaménagements des caves, du rez-de-chaussée et du premier étage. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.

Dossier traité par M. S. De Bruycker (DU) et Mme Fr. Boelens (DMS).

En réponse à votre lettre du 01/09/2010, réceptionnée le 06/09/2010, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 22/09/2010 et concernant l'objet susmentionné, notre Assemblée a émis ***un avis conforme favorable sous réserve.***

La demande porte sur la restauration des façades, ainsi que le réaménagement intérieur des sous-sol, du rez-de-chaussée et 1^e du étage des immeubles sous rubrique pour l'aménagement d'un nouveau commerce. La maison située au n°43 est classé pour sa totalité.

Pour mémoire, cette maison remonte à la première moitié du XVI^e siècle, quand elle faisait partie d'une construction plus importante datant du développement du quartier aristocratique du Sablon. À cette époque, la façade se développait sur deux niveaux seulement et sur cinq travées surmontées d'un (double ?) pignon à gradins. Au XVIII^e siècle le pignon a été remplacé par un étage bas et une toiture mansardée. A cette même époque un avant-corps en pierre bleue de style Louis XVI a été ajouté devant la travée centrale et la façade a été enduite. Lors du percement et de l'élargissement de la rue des Minimes de ce côté de la place en 1884 – 1888, la maison d'origine a été amputée de ses trois travées de droite. À cette occasion, la toiture a été également remaniée.

La façade, qui ne comprenait plus que deux travées a ensuite été modifiée vers le milieu du XX^e siècle par l'adjonction de cadres en béton dans les deux baies élargies du rez-de-chaussée.

À l'intérieur, la structure portante (poutres portant solives et planchers appuyés sur le mitoyen de gauche - celui de droite datant de l'amputation des trois travées de droite), les planchers, les plafonds et les caves remontent au XVI^e / XVII^e siècle.

Le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage sont marqués par des aménagements effectués en 1972 , à savoir la démolition partielle du plancher du 1^{er} étage pour faire communiquer ces deux niveaux,

l'installation d'une mezzanine et la réalisation de peintures murales figuratives par Th. Bosquet sur des murs dérochés.

La CRMS a déjà été interrogée pour avis de principe sur une première version du projet (avis émis le 21/04/2010). Ce projet a, en outre, fait l'objet de plusieurs réunions de travail auxquelles ont participé les représentants de la DMS et de la CRMS, ainsi que les auteurs de projets et le maître de l'ouvrage qui est, dans ce cas, le locataire du bien.

Le projet introduit en vue d'obtenir un permis unique a intégré, pour grande partie, les remarques formulées par la CRMS dans son avis de principe, notamment en reconsidérant les interventions structurelles ainsi que la modification des façades, qui ont été revues à la baisse. Les principaux travaux prévus par le projet sont :

- la restauration des façades, y compris des menuiseries extérieures
- le renouvellement des menuiseries du rez-de-chaussée des façades avant,
- l'assainissement des caves et l'installation de deux chambres froides
- l'enlèvement d'éléments intérieurs présentant peu d'intérêt sur le plan patrimonial (mezzanine, escalier en colimaçon, etc.),
- la restauration et la remise en état de la structure portante située entre le rez-de-chaussée et le premier étage et le rétablissement, sur la partie arrière, d'un plancher à son niveau d'origine,
- le placement d'une contre-cloison devant les peintures murales et d'une cloison de séparation entre la partie avant et arrière du nouveau commerce.

La Commission, qui se réjouit de l'évolution du dossier, peut souscrire aux grandes lignes des travaux proposés. Elle estime toutefois pour ce qui concerne le volet restauration à proprement parler, qu'une série de points doivent encore être précisés à la DMS avant le début du chantier. Pour ce qui concerne les modifications prévues dans les parties classées, elle émet également une série de remarques sur des aspects qui doivent être revus de commun accord avec la DMS avant le début des travaux. ***Elle émet donc un avis conforme favorable sous les réserves suivantes.***

Restauration des façades

- Pour ce qui concerne la façade avant du n°43, le parement serait nettoyé et traité au moyen d'un durcisseur (pierres et briques – cf. art.21.30.11). On procéderait également à des remplacements ponctuels au moyen de briques de récupération (art. 21.40.11). Les pierres naturelles seraient restaurées au moyen d'un mortier de restauration ou par incrustation (art. 21.40.12 et 13).

La CRMS se réjouit du fait que la restauration de l'ensemble des façades est comprise dans le projet. Elle estime toutefois que certains points doivent encore être précisés, notamment pour ce qui concerne la façade donnant sur la place. Elle demande notamment de proposer des réponses aux remarques suivantes à l'approbation de la DMS, et ce avant le début des travaux :

- ***Si le remplacement ponctuel de briques s'avérait indispensable, les zones d'interventions devraient être précisément localisées et soumis à l'approbation de la DMS. Un échantillon de la nouvelle brique (brique de récupération) doit également être soumis à la DMS pour accord.***
- ***L'application d'un durcisseur sur l'entièreté du parement doit faire l'objet de tests et d'analyses préalables démontrant la pertinence de ce traitement en particulier pour les briques. Un essai doit également être soumis à l'approbation de la DMS.***

- ***Pour ce qui concerne la restauration des pierres naturelles, la CRMS demande d'établir des critères pour déterminer les méthodes d'intervention en fonction des différents cas et des dégradations constatés. Ces interventions doivent, en outre, être localisées de manière précise et limitées au maximum.***

- La CRMS souscrit aux options relatives aux menuiseries des étages (restauration des châssis du 1^e étage et restitution à l'identiques de ceux du 2^e étage). Elle ne s'oppose pas au remplacement du vitrage existant par un nouveau vitrage dit de restauration ***mais elle s'interroge sur le type de vitrage renseigné dans le cahier des charges, à savoir un vitrage de 9,7 mm avec une valeur U de 1,3.*** Il semble qu'il s'agisse d'un vitrage trop performant, présentant des risques pour l'hygiène du bâti (la condensation risque de se déplacer vers les murs intérieurs). ***Elle demande de vérifier ce point sur base d'un calcul des performances d'isolation des murs de façade. En outre, elle demande de présenter le détail d'intégration du nouveau vitrage dans les anciens châssis afin de vérifier la faisabilité de cette opération (épaisseur du verre par rapport à celle de la feuillure).***

Renouvellement des menuiseries du rez-de-chaussée (façade avant)

La Commission ne s'oppose pas au renouvellement des menuiseries du rez-de-chaussée de la façade avant de la maison située au n°43. Elle estime toutefois qu'il y a lieu de prévoir une transparence maximale pour les nouveaux vitrages afin de préserver une plus grande interaction entre le magasin et l'espace public qui a gardé toute sa convivialité. ***Dans ce cadre, elle ne souscrit pas à l'utilisation du verre sérigraphié pour la vitrine. Elle demande de revoir ce point et d'équiper la vitrine d'un verre clair et transparent.***

La CRMS émet la même remarque pour la façade de la rue des Minimés (façade non classée). Elle s'interroge sur la nécessité de renseigner le commerce de ce côté car l'espace situé au rez-de-chaussée de ce bâtiment ne serait pas accessible au public. Elle s'interroge, par ailleurs, sur le châssis du rez-de-chaussée et demande de vérifier s'il s'agit réellement d'un châssis en PVC (ce que les photos ne montrent pas clairement). S'il s'agit d'un châssis traditionnel en bois, elle préconise son maintien et sa restauration. Enfin, la CRMS s'interroge aussi sur la nécessité de remplacer la porte d'entrée à l'identique : est-ce que l'état de la porte existante motive effectivement cette intervention ? Ne peut-elle pas être conservée et restaurée ?

Réaménagement intérieur

- Si la Commission souscrit à la plupart des interventions prévues dans le cadre du réaménagement des deux premiers niveaux de la maison située au n°43 (enlèvement des éléments ayant peu d'intérêt, placement de contre-cloisons et d'une nouvelle cloison de séparation, renouvellement du sol, etc.), ***elle ne peut toutefois marquer son accord sur le principe d'ouvrir la quasi totalité du plancher situé entre le rez-de-chaussée et le premier étage.*** En effet, le projet propose d'enlever les planches de recouvrement, excepté dans la travée arrière où le plancher sera reconstituée à son hauteur d'origine. La CRMS estime que la suppression quasi-totale du plancher situé entre ces deux niveaux constituerait une perte de sens et de lisibilité pour la volumétrie des espaces d'origine. Cette intervention soulève, en outre, la question de l'entretien des châssis du 1^e étage en façade avant et de la cohérence de la lecture de la façade avant par rapport aux espaces intérieurs. ***Dès lors, la Commission estime qu'il y a lieu de maintenir le plancher sur une surface plus importante que prévue et de restituer également une portion conséquente du plancher du côté de la façade. La partie arrière et avant du plancher devront aussi être reliées entre elles de manière à pouvoir aisément circuler sur ces deux surfaces (ce passage doit donc également être***

inclus dans la nouvelle cloison qui isolera la partie arrière de l'étage). On conservera donc un vide moins important entre le rez-de-chaussée et le 1^e étage. La Commission demande de soumettre une nouvelle proposition en ce sens à l'approbation préalable de la DMS.

Pour ce qui concerne la restauration de la structure portante du plancher, la Commission demande d'associer la DMS aux résultats des sondages préalables qui doivent encore être effectués et de présenter à son accord préalable les interventions qui seraient retenues *in fine*. La CRMS ne s'oppose pas au principe de replacer une poutre actuellement disparue pour retrouver la logique du système porteur d'origine. Elle constate toutefois que les traces archéologiques témoignent du fait qu'à cet endroit se situait à l'origine un mur porteur et non pas une poutre. La Commission estime, dès lors, qu'il y a lieu de ne pas imiter à cet endroit une poutre « d'origine » mais de différencier l'aspect de ce nouvel élément quelque peu de celui des autres poutres. Une proposition dans ce sens sera soumise à l'approbation préalable de la DMS.

- Pour ce qui concerne les corps de cheminée existants il s'est avéré, après vérification, que seul celui situé dans la partie arrière du premier étage constitue encore un élément ancien. Le conduit existant dans la partie avant du 1^e étage est un élément factice qui sera enlevé. Au rez-de-chaussée, aucun conduit n'a été préservé (l'élément dessiné sur le plan de la situation existante étant une hotte récente). Cet aspect du projet ne soulève donc pas de remarques particulières de la CRMS (intégration du seul conduit existant dans la contre-cloison). ***Elle demande toutefois de présenter le détail du nouveau chevêtre (plancher entre le 1^e et 2^e étage) à l'approbation de la DMS.***

- Pour ce qui concerne la nouvelle contre-cloison et la nouvelle cloison de séparation, les détails ne figurent pas dans le dossier. Pour la contre-cloison, les plans font état « d'un grillage en cuivre déployé sur une structure en bois », qui laisserait ponctuellement visibles les maçonneries. La nouvelle cloison de séparation du fond serait réalisée en verre sérigraphié. ***La Commission demande de fournir des précisions quant à la structure portante de ces éléments, leur ancrage dans la maçonnerie, etc. Les détails doivent être présentés à l'approbation préalable de la DMS tout en portant une attention particulière à la bonne conservation des fresques (ventilation, ancrage, etc.).*** La CRMS s'interroge aussi sur l'aspect des matériaux prévus et leur influence sur la perception de l'espace, notamment par leur diversité. ***Elle demande de veiller à la cohérence et à l'harmonie de l'espace en respectant une certaine sobriété dans le choix des matériaux.***

- ***la CRMS s'interroge sur la proposition de décaper entièrement les enduits intérieurs encore existants aux étages. Dans la mesure du possible, elle demande de les conserver au maximum.***

- La Commission avait déjà souscrit au principe d'installer de nouvelles chambres froides dans les caves. ***Elle confirme cette décision mais estime que l'assainissement des caves suite aux problèmes d'humidités qui ont été constatés doit être mieux documenté. Elle demande de soumettre les résultats des sondages à réaliser sur ce point à la DMS et de déterminer avec la Direction les mesures les plus adéquates à mettre en œuvre pour remédier à ces problèmes.***

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

G. VANDERHULST
Président f.f.