Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Philippe PIEREUSE, Directeur
Direction des Monuments et des Sites – A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : JFL/2043-0660/02/2006-259PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1575/s.523
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de la Violette, 38. Travaux de restauration – Phase III.
Demande d'avis de principe de la CRMS
(Gestionnaire du dossier : J.-F. Loxhay)

En réponse à votre lettre du 12 juillet 2012, sous référence, reçue le 13 juillet, nous vous communiquons ***l'avis de principe favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en séance du 18 juillet 2012 concernant le projet.
Les réserves portent sur :

- ***La cage d'escalier à reconstruire : sa mise en œuvre en blocs treillis n'est pas acceptable et un matériau plus adéquat doit être envisagé. La CRMS préconise le retour à une structure en bois avec remplissage léger à recouvrir d'un enduit.***
- ***Le programme d'occupation des lieux et la disparition de la logique de distribution initiale du bien:*** *l'ensemble du rez-de-chaussée accueillerait un horeca, les étages du bâtiment avant : des logements et les étages du bâtiment arrière : une extension de l'horeca et ses sanitaires. Dans ce cadre, la cage d'escalier devrait être isolée du bâtiment arrière afin de privatiser l'accès aux logements du bâtiment avant et de l'isoler de l'horeca. Il serait nécessaire de créer une nouvelle circulation dans le bâtiment arrière afin de pouvoir distribuer les étages de celui-ci.* ***Ce parti n'est pas favorable à la mise en valeur du patrimoine car il ne permettrait plus l'utilisation polyvalente originelle de cette cage d'escalier centrale et s'éloignerait trop de la distribution d'origine. Il est donc nécessaire de revoir le programme d'occupation des lieux de manière à conserver la fonctionnalité initiale de l'escalier et à pas devoir créer un nouvel escalier dans le bâtiment arrière - ce qui semble envisageable en déplaçant les sanitaires au sous-sol et en réservant l'utilisation des étages du bâtiment arrière à un usage plus privatif.***
- ***La nouvelle devanture commerciale : son dessin doit être revu de manière à mieux identifier la porte d'entrée, à assurer une plus grande continuité avec les étages (trumeaux plus larges, teintes mieux harmonisées) et à se rapprocher davantage d'une composition traditionnelle par l'utilisation d'une allège.*** *Elle doit également respecter les prescriptions du RCUZ Unesco Grand-Place.*

La présente demande concerne la phase III de la restauration de l'immeuble, c'est-à-dire la livraison d'un bâtiment fini, complètement aménagé. Parmi les postes importants figurent la restauration et la repose de l'escalier principal, la pose d'une verrière sur la cour, les finitions intérieures, la restauration des châssis des 2ème et 3ème étages de la façade avant et la reconstruction de tous les autres châssis de fenêtre, la construction d'une devanture commerciale, l'aménagement de deux logements et d'un commerce horeca au rez-de-chaussée.

La Commission émet les remarques et recommandations suivantes sur les propositions d'intervention de cette troisième phase, en vue de l'élaboration du dossier de permis unique.

1. Châssis des baies de fenêtre.

Le principe général est, d'une, part, de conserver et restaurer les châssis anciens de qualité et d'y installer un vitrage plus performant (verre feuilleté) et, d'autre part, de restituer ailleurs, là où les châssis sont manquantes ou là où ils doivent être remplacés (car de peu de qualité), le même type de châssis que ceux du 2e étage de la façade avant, sur base d'un relevé précis de ceux-ci. C'est le cas des fenêtres du 1er étage de la façade avant remplacées il y a environ 10 ans par des châssis en méranti mal proportionnés. Ceux-ci seront déposés et remplacés par de nouveaux châssis reconstitués suivant les profils présents au 2e étage.

Le dossier comporte un bordereau complet des interventions à mener sur chacun des châssis anciens à conserver. Outre leur restauration, il est prévu de les adapter au placement d'un vitrage plus performant. Or, on constate qu'ils présentent une feuillure de vitrage trop peu profonde pour recevoir un vitrage feuilleté et conserver un masticage suffisant. Il est dès lors proposé, lors de leur restauration, d'augmenter la profondeur de la feuillure pour pouvoir recevoir ce type de vitrage. Les nouveaux châssis seraient prévus d'emblée avec une feuillure adéquate. Suivant le relevé, la modification semble possible sans déforcer les profilés. En l'occurrence, les feuillures existantes sont particulièrement étroites et même avec les verres extra-minces existants, peu de place est laissée au mastic. La pose d'un vitrage neuf, simple, de 6 mm non feuilleté (minimum à prévoir) serait également très difficile, voire risquée. La CRMS approuve dès lors cette intervention qui permettra de conserver les fenêtres anciennes encore en place.

Concernant les châssis à reconstruire à l'identique des anciens au 1er étage de la façade à rue, on observe sur plusieurs supports iconographiques qu'ils étaient dotés, avant remplacement, au niveau de leur imposte et de leurs ouvrants, de petits fers divisant les vitrages en deux parties égales. Or, les schémas joints au dossier sont assez imprécis concernant le petit fer de la partie ouvrante qui apparaît beaucoup plus épais que celui de l'imposte. Toutefois, cette imprécision est corrigée sur les plans de détail montrant un seul profil de petit fer, bien proportionné. Par contre, on remarque que les petits fers, tant en élévation qu'en coupe, sont dessinés à l'envers, mastic vers l'intérieur, alors qu'au pourtour du reste des batées, le mastic est prévu à l'extérieur.
Hormis ce point qui est à corriger, la CRMS approuve les options d'intervention proposées pour la reconstruction à l'identique des châssis à refaire ou à remplacer.

2. Cage d'escalier dans la cour.

L'escalier en bois qui était présent dans la cour a été démonté en début de chantier et stocké pour inventaire et restauration dans les locaux de l'entreprise chargée de la restauration. Il s'avère, après inspection de tous les éléments, que les seules parties qui pourront avec certitude être récupérées et restaurées sont les balustres, les mains courantes et certains poteaux. Une partie du limon de jour pourrait peut-être être conservée. Le faux limon côté mitoyen est complètement délabré. Les contres-marches ne sont pas originales. Les marches sont des planches en applique (sur cales), de la marche originale encore en place, mais creusée en son milieu de plusieurs centimètres. Telles quelles, les marches, même structurellement reconditionnées, seraient impraticables. L'ensemble marche / contre-marche est, sauf avis contraire, à considérer comme irrécupérable et devra donc être refait tout comme les autres éléments trop endommagés que pour être conservés. La CRMS prend acte de ces informations.

L'auteur de projet prévoit la reconstruction d'une cage d'escaliers en blocs treillis à enduire sur les deux faces, suivant le tracé en plan de l'élément original disparu. La cage d'escalier serait percée de 6 petites baies (85 x 53 cm).
La CRMS n'est pas favorable à cette proposition. Elle rappelle que déjà dans son avis du 6 juin 2007, elle remettait en cause l'utilisation des blocs treillis et renvoyait le demandeur à l'étude archéologique du bâti pour développer une proposition plus adéquate. Si une cage d'escalier était réalisée en dur, elle préconisait plutôt l'utilisation de la brique.
Toutefois, à l'examen des photos de l'escalier présentes dans l'étude archéologique, prises quand il était encore en place, ainsi que de certains poteaux et traverses du pan de bois en partie supérieure, on comprend que cette structure formant façade répond aux poteaux du double noyau intérieur et fait partie intégrante de l'escalier. L'auteur de projet prévoit de restituer la structure primaire du pan de bois, mais il 'enclave dans une cage d'escalier « en dur », de manière à la rendre privative pour la fonction logement. Cette enveloppe qui vient en seconde peau de la structure originale posera immanquablement le problème du raccord entre les deux : les poteaux devront-ils être appuyés contre la maçonnerie ? Comment finir cette maçonnerie au droit des poteaux ? Les faux limons, en retrait, vont laisser un vide d'environ 10 cm entre eux et le mur. Faudra-t-il le combler ? Bref, on voit que cet encagement n'est pas un geste simple à résoudre.

Par conséquent, bien qu'elle ne se soit pas opposée, dans son avis du 6 juin 2007 à la réalisation d'une cage d'escalier « en dur », la CRMS constate que cette solution est loin d'être optimale et que l'option de compléter le pan de bois et de le rétablir dans son rôle d'élément porteur et de façade serait nettement plus approprié. Il devra, pour ce faire, être réalisé à l'aide d'un matériau de remplissage léger qui sera enduit et donc protégé des intempéries.

Les percements proposés pour éclairer la cage d'escalier ne sont, en l'état, pas très satisfaisants, comme déjà mentionné précédemment par la CRMS : ils suivent apparemment les volées montantes de gauche à droite alors que les volées appuyées dans le mur percé montent de droite à gauche. Il en résulte des hauteurs d'allège de 1,7m et 2,3 m sur les paliers, ce qui est peu adéquat. La CRMS estime que si une cage d'escalier avec structure en bois est rétablie, les percements trouveront naturellement leurs dimensions et leur emplacement dans le maillage de la charpente. Les châssis sont proposées en acier pour trancher avec les châssis en bois restitués, ce qui est acceptable dans une perspective d'intervention s'écartant de la restitution.

La liaison de l'escalier avec le bâtiment arrière doit également être reconsidérée en fonction des remarques formulées ci-dessous par la CRMS au point 5. Programme d'occupation des lieux.

3. Verrière
La CRMS approuve la nouvelle proposition de couverture de la cour. Cette verrière en pente douce répond à ses remarques antérieures. Cet élément permet d'étendre l'activité commerciale sur la quasi-totalité du rez-de-chaussée mais conserve à la surface de l'ancienne cour une qualification particulière. Dans l'optique d'une différenciation des espaces du rez (bâtiment avant – cour – bâtiment arrière), il serait également opportun de bien marquer la transition d'un espace à l'autre, par exemple, par un changement de matériau pour le sol de la cour.

4. Devanture commerciale
Suivant l'étude archéologique de l'immeuble, l'accès originel était situé sur la droite, comme actuellement. Vers 1836, la façade a été modifiée et le rez-de-chaussée, divisé par trois travées avec trumeaux maçonnés et une porte d'entrée centrale.
La configuration actuelle du rez-de-chaussée avec son long couloir menant par la droite à l'escalier de la cour rend beaucoup plus aisée une entrée à l'extrême droite (telle qu'initialement) plutôt que centrale.
Le dessin proposé par le projet pour la reconstruction de la devanture commerciale se veut contemporaine. Elle tient compte des conclusions de la réunion qui s'est tenue le 07/05/2008 à la CRMS (cf. procès verbal de la séance du 07/08/2008) :
« Au niveau des interventions en façade avant, les recherches doivent encore être poursuivies concernant la devanture commerciale dont le type de restitution n'est, à ce jour, pas encore décidé

(restitution historique ou devanture contemporaine ?). La D.M.S. et la C.R.M.S. ne sont pas opposées à l'aménagement d'une devanture contemporaine pour autant qu'elle soit compatible avec la typologie de la façade et qu'elle permette un accès séparé pour les logements des étages et l'horeca du rez-de-chaussée.

Le dessin proposé par le projet pour la reconstruction de la devanture pose toutefois un certain nombre de questions et mériterait d'être revu en fonction des remarques suivantes:

- La vitrine est divisée par deux colonnes métalliques qui reprennent les descentes de charges de la partie supérieure de la façade. Si la largeur des pans de vitrages qui résulte de cette division tripartite, soit 1,40m, peut convenir à des pans de vitrine, elle s'avère toutefois disproportionnée pour une feuille de porte, cette disproportion étant encore renforcée par l'étroitesse du hall sur lequel elle débouche. En outre, la répétition de ces trois larges pans de vitrages identiques ne permet pas d'identifier clairement la porte d'entrée, ce qui pose une question fonctionnelle et typologique.
- Afin de se rapprocher davantage d'une composition de devanture traditionnelle (même si son expression est contemporaine), il serait souhaitable de prévoir une allège sous la vitrine. Dans la version alternative de devanture contenue dans le projet, l'allège pleine proposée n'est pas vraiment convaincante dans la mesure où elle manque de poids et ne correspond pas à l'idée qu'on peut se faire d'un soubassement. En outre, les deux pans vitrés situés à gauche de l'entrée sont indiqués comme étant ouvrants alors qu'ils correspondent à la vitrine. A toutes fins utiles, il convient de rappeler que selon les prescriptions du RCUZ Unesco Grand-Place (chapitre 2, section I, article 7), les dispositifs permettant l'ouverture totale de commerce sur l'espace public sont interdits.
- Le raccord des châssis en acier à coupure thermique avec les colonnes métallique doit être affiné.
- Le plan ne mentionne pas la présence de deux piédroits en pierre (sans doute de récupération parce que de taille différente), le long des mitoyens. Ces piédroits sont-ils réellement démontés dans la solution présentée ou omis sur plan ? Cet aspect doit être précisé.
- La teinte proposée pour les châssis dans le montage photo accentue la rupture entre le niveau du rez-de-chaussée et le reste de la façade.

La Commission conseille donc de revoir le dessin de devanture de manière à améliorer les aspects qui sont soulignés ci-dessus. On devra pouvoir y distinguer clairement l'entrée de la maison du reste de la vitrine. Les châssis de la vitrine ne pourront être totalement ouvrants. Des trumeaux plus larges correspondant mieux à ceux des étages devraient être prévus afin de garantir une plus grande continuité entre le rez-de-chaussée et les étages. Dans le même sens, une teinte plus claire devrait être choisie pour les châssis. L'allège à prévoir au niveau de la vitrine devrait être continue, comme un vrai soubassement, et non pas interrompue par les trumeaux.

5. Programme d'occupation des lieux

Dans les versions antérieures du projet, il était prévu d'installer un horeca sur la totalité du rez-de-chaussée, de réserver les étages du bâtiment avant au logement (un studio au 1er étage et un duplex aux 2ème et 3ème étages) et de consacrer les étages du bâtiment arrière aux locaux administratifs de l'horeca.

Dans la mouture actuelle du projet, le bâtiment arrière accueillerait non plus des bureaux de type semi-privatifs mais bien une extension de l'horeca au 1er étage et les sanitaires de celui-ci au 2e étages.

Ce nouveau parti nécessite de modifier lourdement le fonctionnement original des circulations verticales dans l'immeuble afin de garantir un accès privatif aux logements via la cage d'escalier restaurée : l'accès à l'escalier depuis la « cour » (couverte) est supprimé et les accès à l'arrière maison depuis les paliers de l'escalier doivent être murés (sauf au 2ème étage où est conservée une fenêtre entre le hall des sanitaires et la cage d'escaliers – est-ce bien opportun ?).

L'escalier, à l'origine vraisemblablement ouvert sur la cour en partie inférieure, était un dispositif ingénieux permettant un accès à tous les niveaux, tant du bâtiment avant qu'arrière. Ces caractéristiques sont perdues dans le projet. Il constituait, par sa position stratégique, un accès unique et direct à chaque niveau qui restait donc parfaitement unitaire, sans trémie d'escalier. La

séparation des fonctions horeca et logements impose également l'implantation d'un nouvel escalier dans l'arrière maison pour en desservir les étages. On ne comprend pas bien comment va fonctionner le café ou le restaurant dont les clients vont devoir traverser l'espace « cuisine » par la diagonale pour rejoindre un escalier menant à la salle de consommation du 1er ou monter jusqu'au 2ème étage pour atteindre les sanitaires. De toute évidence, un plan d'implantation de l'horeca tel que voulu par le maître de l'ouvrage manque afin de comprendre quelle est la pertinence du positionnement de l'escalier secondaire à cet endroit.

Par conséquent, la CRMS approuve la réaffectation de l'immeuble en deux logements sur un rez-de-chaussée dévolu à une fonction horeca. L'agencement des logements, relativement simple et peu interventionniste, ne soulève aucune remarque de sa part en l'état actuel du dossier.
Elle ne peut, par contre, souscrire au développement « public » de l'horeca dans le bâtiment arrière (ce qui n'était pas prévu initialement), car ce parti ne permettrait plus à l'escalier central, restauré, de jouer son rôle de liaison entre les trois « zones » du bien (avant – cour – arrière) et les différents niveaux. Moyennant la relocalisation des sanitaires de l'horeca, par exemple en cave, il serait tout à fait possible de concevoir un scénario où l'escalier fonctionnerait de manière commune pour les logements du bâtiment avant et pour un usage non public lié à l'horeca dans le bâtiment arrière. Il semble évident que la mise en valeur de la cage d'escalier et de son système de distribution original doit primer sur l'exploitation commerciale des deux étages de l'arrière maison par l'horeca. Cela semble d'autant plus réalisable, sans refonte fondamentale du projet que, selon les plans fournis, le cloisonnement Rf est réalisé à la porte de chaque logement et donc sans que la cage d'escalier soit concernée.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos sincères salutations.

A. VAN LOO
Secrétaire

Pour la Présidente absente,
A. DE SAN
Membre de la CRMS

Copie à : - A.A.T.L. – D.M.S. : J.-F. Loxhay
- AEDES – Atelier d'architecture et du paysage : rue des Liégeois, 59 – 1050 Bruxelles