

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. : 2043-0702/03/2012-319PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1708/s.529
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Place du Grand Sablon, 49. Restauration de l'enveloppe extérieure.
Demande d'avis de principe à la CRMS.
(Gestionnaire du dossier : Mme F. Boelens)

En réponse à votre lettre du 26 octobre 2012 sous référence, reçue le 6 novembre, nous vous communiquons l'avis de principe émis par notre Assemblée, en séance du 14 novembre 2012 concernant le projet.

I. Contexte et demande

La demande concerne la restauration d'un immeuble classé en totalité par arrêté du 19/12/2005. Il s'agit d'une maison du type « traditionnel flamand » avec façade élançée en briques rehaussée de quelques éléments en pierre et pignon à gradins surmonté d'un fronton courbe.

La maison est du plus haut intérêt car elle se trouve dans un quartier qui n'a pas été touché par le bombardement de 1695. Elle porte le millésime de 1569 qui est plausible mais vraisemblablement pas authentique car il n'apparaît pas sur les photos de la façade avant la restauration de 1890. En outre, son emplacement ne correspond pas à la présence de poutres.

Néanmoins, la cave voûtée centrale et avant, les plafonds, la charpente (avec faîte) et surtout l'escalier situé dans la cour arrière indiquent une origine remontant au XVI^e siècle (ou le début du XVII^e). Une analyse de l'archéologie du bâti s'avèrera donc de première importance dans le cadre d'une campagne de travaux.

Depuis une époque située entre la fin du XVIII^e siècle et la première moitié du XIX^e siècle, le rez-de-chaussée est occupé par un estaminet à l'enseigne « Aux Bons Enfants » (désignant les enfants de chœur de l'église Notre-Dame). Dans la dernière situation de fait, l'horéca occupait le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage (les étages supérieurs étant destinés au logement).

Bref historique de l'évolution du bâtiment

Le bâtiment a subi des transformations au fil du temps comme l'attestent les trois documents iconographiques joints à la demande (deux photos et un plan de demande de permis). Entre 1890 et 1926, les deux derniers gradins du fronton, qui en comptait initialement 8, furent remplacés par un fronton courbe en pierre. Un enduit avec faux appareillage et bandeaux de pierre fut appliqué sur la façade en remplacement de l'enduit uni de teinte blanche antérieur. Cet enduit polychrome fut ensuite dissimulé, courant du XX^e siècle, sous une peinture unie de teinte blanche.

Les baies furent également modifiées. Probablement à croisées de pierre à l'origine, celles de la façade avant furent vraisemblablement agrandies à la moitié du XIX^e siècle et dotées de châssis à petits bois ainsi que de seuils saillants. A la fin du XIX^e / début du XX^e siècle, de nouveaux châssis en chêne à double battant et imposte, sans croisillons, garnis de verres gravés furent

installés (rez, 1^{er} et 2^e étage). Les menuiseries du rez-de-chaussée furent encore modifiées dans l'Entre-deux-guerres : des châssis à guillotine et une porte d'entrée en grande partie vitrée, remplaçant la porte en bois pleine antérieure, furent placés. Les vitraux d'inspiration « Belgique Joyeuse » placés dans ces châssis de fenêtre semblent dater des années 1960.

Visite des lieux

La visite des lieux effectuée avec un représentant de la CRMS, en date du 10 novembre dernier, a permis de constater diverses pathologies, notamment

- l'enduit en simili pierre, surpeint en blanc, de la façade avant, fissuré et non adhérent à certains endroits,
- les châssis en chêne des étages fort dégradés,
- le mauvais état de conservation général,
- le manque d'entretien de l'intérieur, surtout au niveau des étages où l'on constate des dégâts dus aux infiltrations résultant de l'écroulement d'une cheminée (avec mérule, semble-t-il), et, aux 2^e et 3^e étages des débris de meubles.

De la structure ancienne, on ne voit que les poutres des plafonds qui sont anciennes (sans doute du 16^e siècle) ainsi que la charpente.

A noter, en outre, que près de l'escalier d'accès de la cave, la voûte de celle-ci présente une fissure inquiétante à un endroit soutenu par un renfort en maçonnerie.

Demande

Le présent avant-projet cherche d'une part à déterminer la période de référence la plus adéquate permettant de guider les interventions du projet de restauration global et, d'autre part à disposer d'un rez-de-chaussée commercial offrant de bonnes conditions d'exploitation (suppression des vitraux actuels afin de garantir plus de transparence intérieur / extérieur). Dans ce cadre, le demandeur suggère la période précédant 1890 comme état de référence et propose déjà quelques options de restauration. Le dossier introduit à l'appui de la demande de principe est très sommaire.

II. Avis de principe de la CRMS

1. Epoque de référence

La Commission déconseille la période proposée. Elle préconise de prendre comme référence la photo correspondant à l'état du bien entre 1890-1926. En effet, le retour à la phase antérieure nécessiterait l'enlèvement du fronton supérieur de la façade et le rétablissement des 8 gradins du pignon d'origine, ce qui ne se justifie pas. De plus, l'état 1890-1926 avec le pignon transformé, la polychromie du faux appareillage simulé par l'enduit et le type de châssis sans croisillons ni petits bois témoigne de l'effort, assez réussi, fourni à cette époque pour atténuer l'expression médiévale de l'immeuble et l'adapter à la « modernisation » du quartier et au style éclectique caractérisant les nouvelles constructions qui voient le jour, à cette période, dans le bas du Sablon : n°46 place du Grand Sablon, n°1 rue des Minimes, n°41 rue Stevens, n°77 rue Lebeau, etc. Cette période correspond, en outre, à ce qui est majoritairement conservé dans la maison.

Concrètement, afin de rétablir la façade dans l'état correspondant à l'époque de référence évoquée ci-dessus (période allant de 1890 à 1926), il conviendra principalement de restaurer l'enduit polychrome de la façade avant et de remplacer les châssis à guillotine du rez-de-chaussée par des menuiseries en chêne identiques à celles présentes aux étages (châssis à double battant et imposte, sans petits bois). Les vitraux « Belgique Joyeuse » des châssis à guillotine actuels seront documentés. On pourra également dégager (ou restituer) sur la façade l'inscription « Aux Bons Enfants », qu'on retrouve dans la mosaïque à l'entrée de la maison (dont le sol du rez-de-chaussée en granito date de la même époque 1900).

2. Conseils et recommandation pour la restauration / rénovation

Le petit dossier joint à la demande évoque déjà une série d'interventions qui seraient effectuées dans le cadre de la restauration du bien.

La plupart de ces propositions sont toutefois prématurées à ce stade du projet. En effet, au-delà du choix de l'époque de référence, un état des lieux précis et détaillé doit

impérativement être dressé au préalable afin de guider les options et techniques d'intervention.

Les pathologies constatées devront être diagnostiquées et les remèdes prévus pour y remédier correctement argumentés et précisés sur le plan technique. Un bordereau des châssis devra être réalisé. Les questions soulevées notamment par la fissure détectée en cave devront être éclaircies (origine, remède).

A cette fin, il importe, en tout premier lieu, de dégager le bien de tous les débris et de toutes les finitions dégradées et sans valeur toujours en place (balatums, tapis pleins, faux plafonds, etc.) qui ne permettent actuellement pas d'évaluer son état sanitaire précis ni d'identifier clairement les éléments anciens conservés qu'ils dissimulent. **Une étude archéologique du bien avec datation des éléments en place pourra ensuite être effectuée. Une analyse dendrochronologique est également conseillée afin de dater plus précisément les structures en bois anciennes.**

L'enduit de la façade avant avec faux appareillage et bandeaux de pierre doit être de préférence restauré plutôt que restitué comme le prévoit déjà la demande. **Des analyses devront être effectuées à la nacelle à différents endroits de la façade** (guidés par les photos anciennes), **afin de préciser l'état, la composition et les couleurs de l'enduit. De ce diagnostic préalable, on pourra déduire le mode d'intervention le plus adéquat.**

L'élément le plus remarquable de la maison est son escalier implanté dans une tourelle en bois (aujourd'hui entièrement recouverte d'ardoises Eternit) accolée à la façade arrière. La section de l'escalier comprise entre le rez et le 1^{er} date de vers 1900, mais les sections entre le 1^{er} et le 3^e étage appartiennent à un escalier en colimaçon en bois très ancien inclus dans une cage en pans de bois. Des sondages confirment l'intérêt exceptionnel de cet escalier, typique du début du 16^e siècle. **Il devra donc également faire l'objet d'une analyse d'archéologie du bâti et d'un relevé complet qui ne pourront être entrepris qu'après l'enlèvement des plaques Eternit extérieures et le nettoyage intérieur.**

A titre documentaire et afin de mieux comprendre le fonctionnement de l'immeuble du point de vue de sa circulation, **la Commission demande qu'un dessin de la circonvolution complète d'origine de l'escalier, y compris du premier tronçon aujourd'hui disparu, soit fourni afin de pouvoir localiser exactement l'entrée originelle de la tourelle d'escalier et son articulation initiale avec l'immeuble.**

Par ailleurs, la Commission signale que certaines interventions évoquées dans la demande et reprises ci-dessous sont d'emblée à conditionner ou à abandonner :

- Les interventions à la tourelle d'escalier : reconstitution d'une toiture à quatre pans, mise en place d'un nouveau bardage en ardoises naturelles en remplacement des Eternit actuelles. Ces interventions ne peuvent dès à présent être approuvées. Le traitement à réserver à cette tourelle d'escalier exceptionnelle doit faire l'objet d'une étude approfondie et devra être dûment motivé et argumenté par les informations qui pourront être tirées de l'étude de l'archéologie du bâti, voire d'une recherche iconographique portant sur des éléments similaires ;
- le remplacement de l'enduit intérieur de la tourelle d'escalier par un isolant thermique avec freine vapeur. Cette intervention n'est pas justifiée. Considérant le caractère exceptionnel de cet escalier fort ancien, l'exiguïté de cet espace par rapport à l'épaisseur que nécessite un isolant, le simple vitrage des châssis des façades et la non-isolation de celles-ci, la CRMS demande de renoncer à cette option d'autant qu'aucun plan de détail ne vient étayer cette demande, qu'elle ne semble pas faire partie d'une réflexion globale portant sur l'ensemble de la maison et qu'elle ne paraît pas motivée par un diagnostic précis;
- le dérochage systématique de l'enduit présent sur la façade arrière sous le bardage en ardoises Eternit actuel : étant donné les dégâts irréversibles qui peuvent découler d'une telle intervention, **il convient d'effectuer préalablement des tests d'adhérence de l'enduit et de vérifier s'il n'est pas possible de le maintenir via des restaurations ponctuelles.**

Le dérochage ne pourra être envisagé que si le maintien de l'enduit existant s'avère impossible et que des tests préalables démontrent que cette opération ne dégradera pas la maçonnerie ;

- l'application sur les planchers existants, déformés, de panneaux sur chape sèche afin de rendre aux sols leur planéité. ***L'affectation des étages n'étant pour l'instant pas connue, la CRMS estime cette proposition prématurée car la déformation des sols pourrait s'avérer peu gênante pour la future occupation.***
- une verrière destinée à éclairer l'ancienne cour couverte serait prévue. Le projet de verrière n'est pas suffisamment précis et détaillé que pour permettre à la CRMS de se prononcer à son propos. ***L'option de rouvrir l'ancienne cour ne pourrait-elle être envisagée ?***

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-président

Copies à :

- A.A.T.L. – D.M.S. : M. Ph. Piéreuse et F. Boelens, et par mail à Mmes M. Muret, L. Leirens, N. de Saeger et M. H. Lelièvre
- A.A.T.L. – D.U. : M. Fr. Timmermans