

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE

**Monsieur P. PIEREUSE, Fonctionnaire  
délégué**

A.A.T.L. – Direction des Monuments et des  
Sites

C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : Réf. DU : 04/PFU/471960  
Réf. DMS : PB-2043-0065/03/2012-211PR

Bruxelles, le

N/réf. : GM/BXL2.167/s.551

Annexes : 1 dossier

*Descriptif du bien, de son historique et de sa valeur patrimoniale  
Historique du dossier*

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Grand-Place, 27. Le Pigeon (partie gauche du bâtiment. Restauration de la  
façade arrière et de la toiture.

**Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS.**

*(Dossier traité par M. P. Bernard à la DMS et M. A. Sterckx à la DU)*

En réponse à votre lettre du 24/02/2014 sous référence, reçue le 26/02/2014, nous vous  
communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du  
12/03/2014, concernant l'objet susmentionné, selon les dispositions de l'art. 177§2 du Cobat.

Le bien est visé par deux arrêtés de protection :

- L'arrêté royal du 25 avril 1977 classe les façades et les toitures des immeubles riverains de la  
Grand-Place de Bruxelles, dont l'immeuble dit "Le Pigeon" n°26 et 27.
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 7 novembre 2002 étend le  
classement à la totalité de la maison "Le Pigeon" sise Grand-Place, 26-27 à Bruxelles.

#### **Résumé de l'avis de la CRMS**

**La CRMS émet un avis favorable sur la demande sous réserve de :**

- préciser auprès de la DMS les interventions nécessaire pour restaurer les châssis ;
- vérifier de commun accord avec la DMS la pertinence de prévoir une couverture de toiture en  
ardoises (sur base de données historique et en rapport avec la demande en cours pour le  
n°26) et assurer une cohérence entre la couverture des deux versants de la toiture ;
- compléter les techniques de restauration de la charpente (prévoir la possibilité d'utiliser des  
greffes en chêne) ; préciser les interventions au cours du chantier, de commun accord avec la  
DMS ;

- ne pas restaurer/refaire le plafond dans la pièce arrière du grenier mais laisser la charpente dégagée ;
- adapter le cahier des charges en fonction de ces réserves et suivant la liste des remarques qui sont reprises dans le corps du présent avis.

Par ailleurs, la CRMS encourage le maître de l'ouvrage de développer un projet adéquat pour occuper les étages de son bien. Dans ce cadre, il conviendrait de se concerter avec le propriétaire du n° 26 pour régler les problèmes éventuels liés à la création d'un accès séparé aux étages en vue de leur occupation pour le logement.

#### Motivation de l'avis de la CRMS

N.B. : un bref descriptif du bien, de son historique et de sa valeur patrimoniale est joint en annexe du présent avis (annexe 1)

La demande porte sur la restauration de la façade arrière et de la toiture de la partie de gauche de la maison « Le Pigeon », située au n°27 de la Grand-Place. De manière générale, les propositions sont qualitatives et misent sur la conservation et la restauration maximales des éléments existants.

En façade arrière, il est prévu de décaper le chaulage et les couches de peintures existants, de nettoyer la maçonnerie et de ragréer les joints avec un mortier semblable à l'existant, puis d'appliquer un enduit à la chaux hydraulique. Etant donné l'état de la finition actuelle se désolidarise du mur, **la CRMS souscrit à cette proposition**. Cependant **les techniques de décapage et de nettoyage doivent encore être précisées. Des essais préalables de ces traitements devront, par ailleurs, être soumis à l'approbation de la DMS afin de s'assurer qu'ils ne dégradent pas.**

En ce qui concerne les châssis, il est prévu de les restaurer. Seul le châssis n°7 au 4<sup>e</sup> étage sera refait à l'identique car son état de conservation ne permet plus de le récupérer. Il est également prévu de conserver les vitrages soufflés et de remettre les châssis en peinture brune, conformément à la situation existante.

La CRMS, qui encourage la restauration des châssis, constate que le cahier des charges reste assez vague en ce qui concerne les modalités pratiques de leur restauration, même si l'auteur de projet a relevé les différentes pathologies des divers châssis. **Dès lors, elle demande de préciser auprès de la DMS les interventions nécessaire remettre les châssis en état. Il semble utile, dans ce cadre, de restituer un rejet d'eau en doucine sur les traverses inférieure des dormant afin d'améliorer l'étanchéité à l'eau et de conférer une meilleure longévité aux châssis restaurés.** Ce détail devrait être soumis à l'approbation de la DMS. La Commission recommande, par ailleurs, de procéder à un sondage stratigraphique pour déterminer la couleur d'origine des châssis et de s'en inspirer, plutôt que de reproduire la couleur brune actuelle. **La teinte définitive sera en tout état de cause soumise à l'approbation préalable de la DMS.**

En toiture, le projet prévoit le remplacement de la couverture en feutre bitumineux par des ardoises de schistes. Un voligeage ancien indiquerait que le toit était anciennement ardoisé. **Si la CRMS encourage la mise en œuvre d'une couverture de toiture plus qualitative que celle existante, elle s'interroge cependant sur le choix des ardoises naturelles.** En effet, le versant de la toiture du n°26 est actuellement couvert de tuiles. Selon le rapport technique de la DMS cette couverture serait en bon état et donc probablement conservée. Si le dossier de restauration en cour d'instruction pour le n°26 prévoit effectivement de maintenir les tuiles et étant donné que le dossier relatif au n°27 signale des écrits sur la présence d'une couvertures en tuiles « à une certaine époque », il est nécessaire de vérifier la pertinence, pour le n°27, de recevoir une couverture en ardoises. **La CRMS demande, dès lors, de poursuivre les recherches sur ce point et d'opter in fine pour une solution cohérente pour l'ensemble de la toiture du Pigeon. Cette décision sera prise de commun accord avec la DMS.**

La charpente serait restaurée, notamment au moyen de résine époxy (abouts de poutre pourris). En cas de dommages affectant les pièces sur une certaine longueur, **la CRMS recommande toutefois**

**d'utiliser des greffes de chêne neuf assemblées à enture en sifflet. Elle demande d'ajouter au cahier des charges un poste décrivant cette possibilité.** En cours de chantier, lors de la découverte de pièces défectueuses, on pourrait ainsi opter pour l'une ou l'autre de ces techniques en fonction de l'ampleur des dégâts. **Cette décision sera prise de commun accord avec la DMS.**

Il est prévu de traiter l'entièreté de la charpente de manière préventive contre les attaques biologiques. Ce traitement semble peu utile car le chêne est naturellement imputrescible. **Il convient, dès lors, de traiter seulement les parties déjà attaquées par les agents biologiques.**

Dans la pièce du grenier coté place, le plancher est extrêmement dégradé. On propose de le remplacer « à l'identique » en récupérant, dans la mesure du possible, une partie des planches existantes. Le cahier des charges prévoit cependant de faire les remplacements avec du chêne alors que le plancher actuel est en sapin. **Il semble, dès lors, plus opportun de respecter l'essence déjà existante.**

Pour les plafonds sur lattis, il est prévu pour le hall du 4<sup>e</sup> étage de supprimer les parties abîmées par les infiltrations puis de reconstituer un plafond sur lattis de bois fendu à ces endroits. Cette proposition est acceptable. Le lattis pour la restitution pourrait cependant être réalisé en châtaignier refendu, comme c'était l'usage à l'époque.

**Enfin, la CRMS ne souscrit pas à la restauration/réfection du plafond de la pièce arrière du grenier.** Ce plafond, qui présente un état de dégradation fort avancé, constitue un élément sans intérêt particulier sur le plan patrimonial et masque la charpente. Etant donné que les combles ne seront pas occupés, il convient de dégager la charpente afin qu'elle soit bien ventilée et que son état soit facile à contrôler.

**Par conséquent, la CRMS demande la suppression définitive de cette finition, ainsi que la suppression des plaques d'aggloméré qui masquent la charpente dans la pièce côté place.**

Veuillez agréer, Monsieur le Fonctionnaire délégué, l'expression de nos sentiments très distingués.

G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe

M. -L. ROGGMANS  
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : P. Bernard + par mail à P. Th. Wauters, M. Vanhaelen, P. Piéreuse, P. Bernard, S. Valcke, L. Leirens, N. De Saeger  
- A.A.T.L. – D.U. : Fr. Timmermans, A. Sterckx

## **Annexe 1 : Description de la maison 'Le Pigeon', Grand-Place 26 et 27**

Le bien est documenté par l'étude réalisée par la cellule patrimoine historique de la Ville, éditée artisanalement sous le titre *Les maisons de la Grand-Place de Bruxelles. Etudes historique et architecturale*, tome 4 : îlots 20-28, pp. 100 à 107. Ainsi que par HEYMANS, Vincent (sous la direction de) *Les Maisons de la Grand-Place de Bruxelles*, CFC édition, quatrième édition revue et augmentée, 2011.

Il s'agit d'un bâtiment réédifié en 1697, probablement par l'architecte P. Simons, après à la disparition d'un bâtiment de bois plus ancien dans le bombardement français. Le pignon a été reconstruit vers 1908 par l'architecte J. Segers. Comparée à d'autres façades de la place cependant, celle du Pigeon a relativement peu été touchée par les restaurations du XIXe siècle. Cette façade vient d'être restaurée en 2011 et 2012. Les interventions projetées concernant avant tout la façade arrière, nous ne nous étendrons pas sur la remarquable façade à front de place et renvoyons à l'étude de la Ville pour de plus amples détails.

La maison est divisée en deux habitations distinctes par un mur de refend mitoyen situé à l'aplomb du faite du toit. Cette situation est très ancienne. Elle est déjà figurée sur un relevé des deux maisons effectué par la Ville en 1895. Sur le célèbre dessin des façades de la Grand-Place réalisé par De Rons en 1729, la maison présente déjà deux entrées séparées. Par conséquent, il semble probable que cette situation soit d'origine. La moitié droite de la maison porte le numéro 26 et la gauche le 27.

A l'intérieur, la maison présente un système porteur typique de la typologie habituelle des bâtiments remontant à la Reconstruction (charpente à portique en chêne, poutres massives supportant les planchers situées à l'aplomb des fermes, planchers en lames larges en résineux sur gîtage en chêne). A l'arrière, chacune des deux maisons présente un escalier tournant et une petite cour. La cour est couverte aux deux premiers niveaux par une annexe sous toit plat. La boiserie de l'escalier n'est pas antérieure au XIXe siècle, mais selon l'étude de la Ville, la cage occuperait son emplacement d'origine. Le mur de refend séparant les deux habitations est particulièrement épais. Sa période de construction n'est pas connue. Il figure déjà sur le relevé de 1895.

La façade arrière remonterait à l'époque de la Reconstruction, ou serait même antérieure d'après l'étude de la Ville. L'étude de la Ville omet cependant de relever la présence d'une ferme de charpente à portique située à une vingtaine de centimètres de la façade arrière, et à l'aplomb de laquelle se situe une poutre massive supportant les planchers de chaque étage. La présence de ces éléments porteurs si près de la façade n'est toutefois pas logique par rapport à la configuration actuelle, puisque la façade arrière permet de reprendre les charges à cet endroit. Ainsi, on pourrait supposer que la maison devait s'étendre à l'origine sur toute la profondeur de la parcelle, la façade arrière aurait ensuite été reculée (au XIXe siècle ou tout cas avant 1895) en vue d'aménager la cour.

La façade arrière est recouverte d'une couche de finition très maigre de tons clairs. Ce revêtement est çà et là lacunaire.

Les châssis de fenêtre existant sur toute la façade arrière et la cage d'escalier sont tous de même facture et résultent certainement de la même intervention. Ils sont en chêne, à double battants. Au 3<sup>e</sup> étage, les châssis sont plus hauts et à imposte (modèle dit à croisée parce que la traverse des battants se prolonge visuellement pour diviser l'imposte en deux, formant ainsi une sorte de croix). La fermeture est à gueule de loup avec mauclairs plats appliqués, les battants sont divisés par deux petits-bois assemblés à tenon et mortaise. Une petite moulure en quart-de-rond souligne le pourtour des carreaux, côté intérieur. A l'extérieur, le bas des battants porte un rejet d'eau en doucine et il semble qu'il existait un second rejet d'eau semblable sur la traverse inférieure des dormants (un tel rejet d'eau existe encore au 2<sup>e</sup> étage du 26, mais fort détérioré). L'étanchéité entre les montants dormants et battants est assurée par emboîtement en noix. Les battants s'articulent au moyen de fiches. La fermeture est assurée par des verrous anciens. Au 2<sup>e</sup> étage du 26, on trouve des crémones terminées par des petites sphères en laiton. La majeure partie des vitrages est en verre soufflé.

Certains châssis sont modifiés. On trouve des crémones aluminium au 2<sup>e</sup> étage du 27. Les petit-bois ont été ôtés à plusieurs fenêtres du 26 (les petits tenons subsistent), les verres remplacés par du vitrage

« float » et doublés de vitraux avec verres imprimés modernes mis en plomb (dans le goût « Belgique joyeuse », vraisemblablement années 1950). Des charnières modernes ont été placées çà et là. Les bas des châssis sont en mauvais état. Les châssis des fenêtres les plus hautes sont les moins bien conservés.

Pour ce qui est des affectations, le Pigeon n° 26 (partie droite) sert de dépôt au 1<sup>er</sup> étage, de logement du commerçant aux 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> (chambre, sdb, bureau, petit séjour) et le comble sert de grenier. Par contre, les étages du Pigeon 27 (partie gauche) sont vides.

Au grenier, le versant de toit de droite (celui du Pigeon n° 26) est couvert de tuiles à double emboîtement et paraît en bon état. Par contre, le versant de gauche fuit (celui du Pigeon n° 27). Il est couvert de « shingles » (des éléments rectangulaires en feutre bitumineux qui imitent tant bien que mal des ardoises).

Concernant la finition des combles, on bénéficie d'une vue dégagée de tous les éléments de toiture jusqu'au faîte côté 26. Par contre, côté 27, il existe dans la pièce arrière une finition enduite ancienne sur lattis, lacunaire et dégradée, et dans la pièce à rue un revêtement de panneaux en aggloméré qui masquent malencontreusement la charpente.

Au sol du grenier, on trouve encore, côté 26, un plancher composé de lames très larges en résineux vraisemblablement d'origine et dans un état acceptable. Par contre, côté 27, on trouve des lames de résineux de largeur 12 cm (largeur commerciale moderne) dans la pièce arrière, tandis que côté place, le plancher est extrêmement rafistolé, rapiécé et dégradé, à tel point qu'il est difficile d'identifier le module des planches d'origine.