

S.P.R.B. - B.D.U. - D.U.  
**Monsieur Albert GOFFART**  
Directeur  
Région de Bruxelles-Capitale  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/PFU/500947  
DMS 2043-0586/10/2014-184PR  
N/réf. : AVL/ah/2. 1324-Beurre, 30  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet :** BRUXELLES. Rue au Beurre, 30. Demande de permis unique portant sur le projet d'ensemble de restauration des façades et toitures des façades et toitures  
*Dossier traité par Mme Fr. Rémy, DU, et par M. P. Bernard, DMS*

En réponse à votre courrier du 18 août 2014 sous référence, nous vous communiquons l'avis **conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 10 septembre 2014, concernant l'objet susmentionné, en vertu de l'article 177 §2 du CoBAT.

*Le bien concerné par la présente demande est classé en totalité en vertu de l'AGRBC du 20 septembre 2001 qui classe comme ensemble les biens sis à Bruxelles, rue au Beurre n<sup>os</sup> 28, 30/32, 34/36, 38, 40, 42, 44 et 46.*

Le dossier de restauration ayant été élaboré pour l'ensemble des trois maisons, et étant donné que le chantier sera mené sur l'ensemble des constructions, les remarques reprises ci-dessous ont trait aux trois parcelles.

La Commission approuve les grandes lignes du projet de restauration, mais elle encourage les demandeurs à étendre les mesures de conservation et de mise en valeur à l'ensemble des constructions. Elle demande de trouver pour les étages une occupation qui contribue à la bonne conservation des biens et à leur mise en valeur sur le court et le moyen terme.

**En attendant, la CRMS émet un avis conforme favorable sur la présente demande, moyennant les réserves suivantes :**

- **Préciser l'étendue des démontages/remontages en collaboration avec la DMS**, et cela après pose de l'échafaudage et décapage de l'enduit de toutes les parties susceptibles d'être démontées, c'est-à-dire la totalité des enduits en façade à rue, et, en façade arrière, la pointe du pignon du n<sup>o</sup> 28, tout le pignon des n<sup>os</sup> 30-32 et le 2<sup>e</sup> étage du n<sup>o</sup> 30, ainsi que toutes les zones d'enduit non adhérentes en façades arrière.

- **Réaliser pour mémoire un relevé précis des parties qui seront démontées**, par exemple par photos rectifiées par ordinateur. Ce relevé sera réalisé après dérochage. Il reproduira de manière précise les éléments de pierre et les hauteurs d'assise de briques. Il reprendra également de

manière précise les dimensions des baies, des gradins du pignon, les profils des moulures en grandeur réelle, et toutes les autres informations nécessaires à un remontage du pignon de forme identique à l'existant. Ce relevé sera soumis à l'approbation de la DMS. Le démontage ne pourra en aucun cas commencer avant approbation du relevé par la DMS.

- **Réduire les démontages au strict minimum** : conserver les pans de mur qui pourraient l'être et récupérer en vue de les replacer à leur emplacement d'origine toutes les pierres qui pourraient l'être ; réaliser un remontage respectant très exactement la forme des baies et des murs existants ; le remontage de la façade observera en outre les principes constructifs d'une maçonnerie en briques de terre cuite maçonnées au mortier de chaux, mais ne devra pas nécessairement reproduire jusqu'aux détails des maçonneries existantes puisque celles-ci disparaîtront sous un enduit ; on veillera à la cohérence des propriétés des nouvelles briques là où elles côtoieront les anciennes.

- **Ne pas entreprendre les analyses en laboratoire** prévues pour identifier la nature des pierres et des mortiers, car celles-ci sont traditionnelles et paraissent sans utilité pour la restauration.

- **Restituer à la baie à arc en anse de panier du pignon du n° 32, une archivolte identique à celle qui rehausse l'arc de la fenêtre du pignon du n° 30**, et cela en vue de restituer leur symétrie aux deux façades.

- **Ne pas reproduire la moulure qui court au 2<sup>e</sup> étage du n° 28**, réalisée au XX<sup>e</sup> siècle et sans grande cohérence avec le décor de la façade.

- Pour tous les châssis à rue des numéros 28, 30 et 32, **reconstituer des menuiseries inspirées de celles subsistant en façade arrière du n° 32** – c'est-à-dire des modèles « à croisée » représentatifs de la remise au goût néoclassique des bâtiments du centre de Bruxelles. Le détail du maclair pourra toutefois être adouci par une moulure ou un chanfrein et le montant dormant pourrait être doté d'une battée, en plus de l'assemblage en noix, afin d'améliorer l'étanchéité. Les plans d'exécution des nouveaux châssis seront soumis à l'approbation de la DMS ; ne pas maintenir les châssis anciens mais ordinaires qui subsistent au 2<sup>e</sup> étage du n° 32 ; opter pour une peinture alkyde pour la peinture des châssis.

- **Limiter le remplacement des chevrons des charpentes de toiture aux éventuels éléments pulvérulents ou sous-dimensionnés.**

- **Pour les cache-trous de boulin manquants aux n<sup>os</sup> 30-32, opter pour des modèles néoclassiques en piastres**, analogues à ceux que l'on rencontre dans d'autres constructions néoclassiques à Bruxelles.

- **Ne pas réaliser de traitement biocide systématique des charpenteries.** Seules les parties attaquées par des agents biologiques seront traitées. Le duramen du chêne est en effet naturellement imputrescible et n'est pas sujet à l'attaque des insectes dans des conditions de conservation normales. Le traitement fongicide et insecticide prévu pour le chêne neuf à mettre en œuvre est également superflu.

- **Ne pas procéder au nettoyage des maçonneries avant réenduisage** si cela ne paraît pas indispensable.

- **Ne pas restaurer les altérations peu profondes et limitées des pierres** au mortier de restauration de même teinte (avec pose d'échantillons numérotés). L'enduit à la chaux comblera les petits manques.

- **Prévoir du sapin et non du chêne pour les bâtis de chéneaux à rénover.**

- **Vérifier si les ancrés existant aux n<sup>os</sup> 30-32 sont en fer forgé ou en fonte et adapter le cahier des charges en conséquence.**

- **Pour les maçonneries, immerger les briques avant mise en œuvre afin d'assurer un apport d'eau suffisant à une bonne prise du mortier de chaux.**

- **Remettre les façades en peinture dans des tons clairs, en accord avec les façades du quartier** : un blanc cassé pour les murs et une couleur claire plus soutenue pour les châssis, à définir en cours de chantier avec la DMS sur base d'essais préalables.

**Par ailleurs, la CRMS émet les recommandations suivantes :**

- Restituer comme à l'origine, deux baies avec châssis de fenêtre assortis à ceux du reste des façades, pour le pignon des n<sup>os</sup> 30-32, et non deux baies aveugles comme aujourd'hui.

- Restituer une rampe identique à celle qui subsiste aux étages pour les volées de l'escalier du rez-de-chaussée du n<sup>o</sup> 28, et réaliser un départ de rampe sur base d'une copie rigoureuse d'un modèle Louis XVI existant à Bruxelles.

- Refixer la rampe de la seconde volée de l'escalier du XVIII<sup>e</sup> siècle du n<sup>o</sup> 28, qui est détachée et se trouve remise au 2<sup>e</sup> étage.

#### **A/ La demande et l'historique des biens**

Les maisons sont caractéristiques de la reconstruction du quartier au lendemain du bombardement français de 1695. Les façades sont sobrement percées de baies rectangulaires et terminées par un pignon à gradins. Ces façades ont très vraisemblablement fait l'objet d'une remise au goût néoclassique, comme beaucoup d'autres dans le quartier. Les fenêtres rectangulaires comportent chacune des appuis de pierre bleue saillants caractéristiques. Ceux du n<sup>o</sup> 28 ont été placés suite à une demande de permis de 1873. Les façade sont en outre assez sobres, et il est vraisemblable qu'elles aient présenté à l'origine une luxuriance baroque, comme des moulurations ou autres reliefs caractéristiques.

L'**annexe** du présent avis reprend la description détaillée de l'état existant des trois maisons ainsi qu'un historique complète de la demande.

#### **B/ Avis motivé de la CRMS**

Le projet est étayé par des études préalables consistantes et il est correctement décrit. L'intervention proposée est extrêmement lourde, mais paraît néanmoins proportionnée par rapport au mauvais état de conservation des maisons. La majorité des interventions sont rendues nécessaires en raison de problèmes de stabilité.

Les maçonneries des façades se trouvent en très mauvais état de conservation. La majorité des briques sont devenues totalement pulvérulentes et ont perdu leur résistance mécanique (pauvre qualité des briques, problèmes d'infiltration, condensation intérieure, manque d'entretien). En outre, des éléments de bois placés aux niveaux des appuis et des linteaux de fenêtre sont noyés dans les maçonneries. Ces éléments sont pourris et déforcent les maçonneries. La conception originelle du gros-œuvre n'est sans doute pas non plus exempte de défauts (nombreuses poutres engagées profondément sur toute la largeur des façades + absence de liaison des maçonneries aux murs de refends et aux mitoyens, vraisemblablement dès l'origine).

##### **1. Remarque générale sur l'étendue des travaux**

La demande concerne les façades avant et arrière des étages ainsi que la charpente et la toiture des trois maisons classées. Ni les parties intérieures, ni les rez-de-chaussée ne sont pris en compte. Or, les maisons ont conservé des parties intérieures d'intérêt patrimonial qui méritent d'être restaurées et remises en valeur.

On comprend que l'option retenue par le demandeur soit liée au degré d'urgence des travaux. ***Cependant, il est regrettable que la réflexion sur le projet n'ait pas été étendue à la totalité des biens.*** Ceci n'aurait pas empêché de phaser les travaux et de débiter pas les travaux de conservation les plus urgents.

Au vu des efforts considérables (sur le plan technique et financier) qui seront effectués pour la conservation des biens, la CRMS s'interroge sur le type d'occupation qui est prévu aux étages. La demande reste muette sur ce point. Le dossier ***n'offre aucune garantie pour que la future occupation des lieux contribue à la bonne conservation et à la mise en valeur des biens – sur le court et le moyen terme.*** L'approbation de la présente demande par la CRMS n'engage donc aucun accord sur la question de la future occupation. Dans ce cadre, la simple réoccupation des étages comme lieux de stockage ne pourrait pas être cautionnée.

***La Commission demande à la DMS de poursuivre les actions de coordination avec la Ville de Bruxelles dans ce domaine. Elle demande d'agir le plus efficacement possible en vue de la réaffectation des étages dans les meilleures conditions possibles,*** tout en respectant des engagements déjà pris pour le n° 28.

## ***2. Travaux de démontage***

L'état préoccupant des maçonneries justifie, selon le bureau d'ingénieur, le démontage et le remontage de la majeure partie des façades à rue. Sur ce point, il semble que la méthode de travail qui avait, lors de la visite sur place du 28/10/2013, été déterminée pour le n°28 par les auteurs de projet en concertation avec la CRMS et avec la DMS, ait été étendue aux deux autres constructions. Or, leur état de conservation semble moins préoccupant.

Le projet trahit quelques hésitations quant à l'ampleur des démontages à effectuer. La note d'intention parle de démonter toutes les façades à rue « *à partir des allèges du 1<sup>er</sup> étage* », tandis que les plans prévoient le démontage et le remontage de tout le pignon des 28 et 32 à partir des linteaux du 2<sup>e</sup>, et ce pour toute l'élévation du 30 à partir des linteaux du 1<sup>er</sup> étage. En façade arrière, il est prévu de remonter la pointe du pignon du 28, tout le pignon des 30-32 et le 2<sup>e</sup> étage du 30. ***Comme indiqué par la DMS, ce sont les documents graphiques fournis par les ingénieurs de stabilité qui priment sur la note d'intention.***

L'étendue des remontages telle que figurée aux plans peut paraître relativement faible par rapport à la pulvéulence visible côté intérieur (voir carte des pathologies). Interrogé sur ce point par la DMS, l'auteur de projet déclare ne pas avoir opté d'emblée pour un démontage complet, espérant que la moitié extérieure de la maçonnerie serait en meilleur état. Evidemment, ce n'est une garantie. Au cas où l'état des briques actuellement visibles sur le parement intérieur de la façade serait révélateur de l'état de la maçonnerie dans toute son épaisseur, le projet risque de s'orienter vers une reconstruction quasi complète des façades. ***Il faudrait donc pouvoir réévaluer l'ampleur des démontages nécessaires après pose de l'échafaudage et décapage de l'enduit extérieur. De manière générale, les démontages devront être réduits au strict minimum.***

## ***3. Le remontage***

Pour le remontage, le projet des architectes prévoit de nouvelles maçonneries reproduisant scrupuleusement les appareils de briques existants et les éléments de pierre. Les nouvelles briques seraient de même format, teinte et texture que les existantes. Des analyses en laboratoire sont prévues pour identifier la nature des pierres et des mortiers en vue de les reproduire.

Les prescriptions de stabilité divergent en partie de celles du cahier des charges des architectes. Le bureau d'ingénieur propose des recettes de mortier de chaux, ne propose pas de restituer les pierres, mais de refaire des maçonneries de briques ; préconise de remplacer les poutres en bois qui courent à hauteur des appuis de fenêtre par de la maçonnerie , de réaliser des couturages d'angle en béton armé pour restituer une liaison des façades aux mitoyens, d'injecter des coulis de mortier dans les fissures et les vides des maçonneries, de remplacer les linteaux de bois par des linteaux précontraints en terre cuite du type « stalton ».

**La CRMS souscrit à la méthode de travail proposée par les ingénieurs.** Pour ces façades, il paraît illusoire de pousser la reproduction de ce qui est appelé à disparaître jusqu'au respect scrupuleux des détails des matériaux employés, d'autant qu'il est prévu de faire disparaître les 'nouvelles' maçonneries sous un enduit de façade. Toutefois, là où les remplacements côtoient les éléments conservés on veillera à ce que les propriétés mécaniques des nouveaux éléments n'altèrent pas dans le temps les éléments conservés moins rigides.

**Par contre, il paraît indispensable de reproduire très exactement la forme des baies et des murs.** Il paraît important également de maintenir les pans de mur qui pourraient l'être et de récupérer et de replacer à leur emplacement d'origine toutes les pierres qui pourraient l'être. Pour le reste, il paraît raisonnable d'observer les principes constructifs d'une maçonnerie en briques de terre cuite montée au mortier de chaux car cette technique a démontré sa durabilité et ses avantages. Pour les briques neuves, il paraît important de respecter les formats existants et les caractéristiques mécaniques pour les compléments apportés aux parties maintenues. Mais si des façades sont complètement refaites, le respect des formats existants n'a plus vraiment de sens (l'on pourrait éventuellement s'orienter vers des briques creuses de plus grand format).

Par ailleurs, le cahier des charges ne préconise pas de relevés suffisamment poussés de ce qui est appelé à disparaître. **Il sera donc nécessaire de procéder, pour les façades à démonter, à la réalisation pour mémoire d'un relevé complet de type « pierre à pierre »**, par exemple par photos rectifiées par ordinateur. Ce relevé reprendra de manière précise les dimensions des baies, des gradins du pignon, les profils des moulures en grandeur réelle, et toutes les autres informations nécessaires à un remontage du pignon de forme identique. De son côté, **la DMS prévoira vraisemblablement un enregistrement archéologique comme le permet l'article 245 du CoBAT.**

Enfin, la CRMS conseille, pour les 30-32, de restituer, à la faveur de la reconstruction, des baies avec châssis et non des baies murées pour le pignon. En outre, la baie de gauche conserve son archivolté, mais pas celle de droite. Ne pourrait-on pas reconstruire une archivolté à chacune des deux baies pour rendre la symétrie ? Par ailleurs, la moulure qui court au 2<sup>e</sup> étage du 28 n'est pas antérieure au XX<sup>e</sup> siècle. Sa restitution ne paraît pas indiquée.

Les enduits des façades à rue seront remplacés par des enduits traditionnels à la chaux, tandis que ceux des façades arrière seront évalués en cours de chantier, puis soit remplacés par des enduits à la chaux, soit réparés avec un enduit de nature analogue à l'existant, en fonction de l'ampleur des dégradations constatées.

La demande ne mentionne pas les teintes des peintures des façades. Puisque les études stratigraphiques n'éclairent pas sur les teintes d'origine, la CRMS propose des tons clairs en accord avec les façades du quartier : un blanc cassé pour les murs et une couleur claire plus soutenue pour les châssis, à définir en cours de chantier sur base d'essais.

#### **4. Les menuiseries extérieures.**

Selon les plans, les châssis récents des n<sup>os</sup> 30 et 32 seraient tous remplacés par des modèles qui reprennent les profils de ceux qui subsistent au 2<sup>e</sup> étage du n<sup>o</sup> 32, sans pour autant reproduire leurs petits-fer en vue de minimiser les ponts thermiques. Quant aux deux châssis anciens qui subsistent, ils seraient restaurés avec remplacement complet de leurs parties basses et élimination des petits-fers.

Les châssis de référence remontent à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ou au début du XX<sup>e</sup> siècle (modèle en T, petits-fers, charnières briquets caractéristiques des châssis 1900, etc.). Ce sont des châssis très ordinaires et peu qualitatifs (profils peu élégants en creux au lieu des habituels profils en tore). Ainsi, **il paraît préférable de ne pas maintenir ces deux châssis, de surcroît en mauvais état, et de ne pas s'en inspirer pour tous les autres châssis de cette grande façade.**

**Pour tous les châssis à rue des n<sup>os</sup> 28, 30 et 32, la CRMS plaide pour la reconstitution de châssis inspirés de ceux subsistant en façade arrière du n<sup>o</sup> 32 – c'est-à-dire des modèles « à croisée » représentatifs de la remise au goût néoclassique des bâtiments du centre.** De tels châssis existaient d'ailleurs en façade du n<sup>o</sup> 28 jusqu'en 1932, comme l'a démontré l'étude historique. Le détail du maucclair pourrait toutefois être adouci par une moulure ou un chanfrein et le montant dormant pourrait être doté d'une battée, en plus de l'assemblage en noix, afin d'améliorer l'étanchéité. Les façades avant et arrière seront donc dotées du même type de châssis, pourvus de verres feuilletés moins performants thermiquement que les murs, tels que prévus au cahier des charges.

Pour la peinture des châssis, le cahier des charges prévoit deux possibilités : peinture à l'huile de lin aux pigments naturels ou une peinture alkyde, exécutée par un artisan affilié à l'APROA. Cette dernière mesure semble quelque peu démesurée par rapport aux ambitions du projet. **La mise en peinture des châssis sera exécutée selon les règles de l'art au moyen d'une peinture alkyde.**

On prévoit également la reconstitution des quincailleries de fenêtre en imitation des anciennes qui subsistent (crémones forgées). Si cette opération était trop onéreuse, les châssis neufs pourraient être dotés de crémones neuves (à soumettre à la DMS).

#### **5. La charpente**

Les éléments disparus des charpentes seront restitués, notamment les pièces de contreventement. Le lanterneau (XIX<sup>e</sup> ou début du XX<sup>e</sup> s) qui éclaire la cage d'escalier du n<sup>o</sup> 32 sera remplacé par un lanterneau neuf en deux parties, ceci afin de rendre leur continuité aux pannes de la charpente. Les couvertures de tuiles seront renouvelées. Les pignons recevront des couvre-murs en zinc (à l'arrière) et en plomb (à rue).

Les chevrons en sapin relativement récents des n<sup>os</sup> 28 et 30 seront remplacés par des chevrons en chêne. **Ce remplacement n'étant techniquement pas indispensable, il devrait être limité aux éventuels éléments pulvérulents ou sous dimensionnés.**

Les souches de cheminée seront conservées et restaurées, sauf un conduit de cheminée non originel au n<sup>o</sup> 28 qui sera démoli. Ce conduit est construit contre un autre conduit de cheminée plus ancien (qui sera maintenu). Le conduit à démolir n'est pas liaisonné au conduit ancien auquel il s'adosse. Il provoque des déformations du plancher sur lequel il repose et menace à terme de tomber. **La CRMS souscrit à cette intervention.**

Les cache-trous de boulin manquants seront restitués en prenant pour modèle ceux qui subsistent. Néanmoins, les rosaces qui existent aux n<sup>os</sup> 30-32 sont des éléments modernes en plastique, comme l'a mis en évidence l'étude historique. Il ne faudrait donc pas s'en inspirer pour les restitutions, mais opter plutôt pour des modèles néoclassiques en piastres, analogues aux modèles courants du bâti néoclassique bruxellois (vers 1830).

#### **6. Remarques ponctuelles sur le cahier des charges et aux autres documents du dossier**

- 02.30.11. les traitements biocides ne sont pas indispensables pour le chêne ;
- 21.10.15. le nettoyage des maçonneries avant réenduisage ne paraît pas indispensable ;

- 21.10.20. la restauration des altérations peu profondes et limitées des pierres au mortier de restauration de même teinte (avec pose d'échantillons numérotés) n'est pas utile ici. Les façades étant destinées à être enduites, l'enduit à la chaux comblera les petits manques ;
- 22.10.15. pour les « voligeages » (il s'agit apparemment ici des bâtis de chéneaux) prévoir du sapin et non du chêne. Les éléments anciens ne sont en effet jamais en chêne.
- 36.20.11. Les ancres existantes pourraient être en fer forgé et non en fonte.
- 20.00 du cahier des charges stabilité : les briques devront être immergées avant mise en œuvre. Le mortier de chaux a en effet besoin d'une « cure d'eau » pour faire bonne prise.
- Le plan MAF22 concerne un autre projet situé Marché aux Fromages et s'est introduit par erreur dans le dossier. Il n'est pas à prendre en considération
- Sur le plan « façade à rue, situation projetée », les pieds de châssis récents sont pointés erronément comme à restaurer.

#### **7. Travaux supplémentaires**

La rampe de la seconde volée de l'escalier du XVIII<sup>e</sup> siècle du n° 28 est détachée et se trouve remise au 2<sup>e</sup> étage. Si elle ne regagne pas rapidement son emplacement, elle risque fort de se perdre. Par ailleurs, il serait souhaitable de restituer une même rampe sur les volées conservées du rez-de-chaussée, et de réaliser un départ de rampe sur base d'une copie d'un modèle Louis XVI.

***La CRMS encourage le demandeur à intégrer cette petite intervention au chantier.***

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : P. Bernard  
BDU-DU : F. Rémy, B. Annegard

ANNEXE A L'AVIS DE LA CRMS RENDU LE 10/09/2014 SUR LA DEMANDE DE PERMIS UNIQUE PORTANT SUR LA RESTAURATION DES FAÇADES ET TOITUES DES BÂTIMENTS SITUÉS 28 0 32, RUE AU BEURRE

### **Historique de la demande**

En 2012, le bureau Architecture Parallèle a été chargé de réaliser un projet de restauration pour trois bâtiments contigus de la rue au Beurre : les n<sup>os</sup> 28, 30 et 32. La maison au milieu de cette enfilade, le n<sup>o</sup> 30, appartient à M. Martin, tandis que les maisons situées de part et d'autre, les numéros 28 et 32, appartiennent à un même propriétaire, la société Patrilex.

En octobre 2012, des études ont été réalisées sur ces trois immeubles en vue de préparer une restauration. Ces études ont mis en évidence une situation alarmante : les matériaux de façade sont altérés et la liaison avec les murs de refend est déficiente. A tel point qu'il y avait lieu d'intervenir rapidement en vue d'éviter que ne survienne une catastrophe.

Des travaux urgents de stabilisation de façade ont par conséquent été effectués en décembre 2012. Ceux-ci consistaient à prendre les façades en sandwich à chaque niveau, entre deux gîtes reliées par des tirants métalliques aux mitoyens.

Des travaux de sondages complémentaires des façades ont été réalisés en février 2013. En effet, vu l'état de conservation calamiteux des maçonneries, il a été jugé nécessaire de faire ôter certaines parties de l'enduit intérieur des façades en vue de réaliser une carte pathologique des maçonneries. Les sondages ont été précisément circonscrits en collaboration avec la DMS afin qu'ils restent limités.

La situation découverte grâce aux sondages complémentaires a suscité de nouvelles inquiétudes. Ainsi, des étrépillons ont été placés dans les embrasures des baies en juillet 2013, de manière à garantir la stabilité des façades. Les ingénieurs ont en effet estimés, lors de la réalisation de la carte des pathologies, qu'il était absolument nécessaire d'étrépillonner à cause de la faiblesse des maçonneries des trumeaux.

En novembre 2013, Patrilex, le propriétaire des n<sup>os</sup> 28 et 32, a introduit deux demandes de permis distinctes pour ses biens, l'une pour le 28 et l'autre pour le 32. Par contre, le propriétaire du n<sup>o</sup> 30 n'a à ce jour introduit aucune demande, et cela en dépit du fait que l'entièreté des documents nécessaires aient bien été produits par le bureau d'étude. Les raisons de cet absence de dépôt de demande sont inconnues.

En raison de l'absence de demande de permis, le dossier du n<sup>o</sup> 30 a été confié à la cellule infraction de la DMS. Les articles 231 et 214 du code bruxellois de l'aménagement du territoire imposent en effet au propriétaire d'un bien relevant du patrimoine immobilier de le maintenir en bon état. Et la situation actuelle est calamiteuse. Il importe en effet de ne pas laisser se développer un chancre, et surtout à l'entrée de la Grand-Place.

Ce qui complique par ailleurs considérablement la situation, c'est que les n<sup>os</sup> 30 et 32 sont deux maisons jumelées qui partagent une même façade et sont abritées sous un même toit. Ces deux maisons se présentent extérieurement sous la forme d'une seule construction à pignon, divisée en deux habitations distinctes par un mur de refend mitoyen situé à l'aplomb du faîte du toit. Cette situation est très ancienne. Il paraît assez difficile d'entamer la restauration des n<sup>os</sup> 30 et 32 indépendamment l'une de l'autre, au vu des spécificités techniques que nous détaillerons plus loin. Ainsi, l'absence de demande de permis du n<sup>o</sup> 30 risque d'avoir un impact sur les calendriers des travaux du n<sup>o</sup> 32. Par contre, au n<sup>o</sup> 28, les travaux semblent plus faciles à mener indépendamment.



Les deux dossiers de demande distincts introduits pour les n<sup>os</sup> 28 et 32 présentent des documents quasiment identiques, c'est-à-dire les études et un projet de restauration pour les trois biens n<sup>os</sup> 28, 30 et 32. C'est ce projet pour les trois biens que nous analyserons dans le présent rapport, ceci afin de rendre la cohérence du projet, en dépit du fait qu'aucune demande formelle n'est introduite à ce jour pour le 30. Il faudra, au final, délivrer des permis distincts pour chaque bien.

### **Description de l'état des maisons**

Le n<sup>o</sup> 28 présente une façade symétrique à trois travées, percée de baies rectangulaires. Des ancrages droits en fer forgé marquent l'emplacement des poutres. D'après les photos de l'étude, les châssis de fenêtre du 28 étaient en outre anciennement des modèles dit « à croisée » (c'est-à-dire avec le montant qui sépare les deux battants qui se prolonge visuellement pour diviser l'imposte en deux), un modèle assez répandu dans la 1<sup>re</sup> moitié du XIX<sup>e</sup> siècle et qui semble disparaître progressivement durant le troisième quart du XIX<sup>e</sup> siècle. En 1932, ces châssis ont été remplacés par des modèles en T, eux-mêmes récemment remplacés par des modèles de forme semblable, mais à double vitrage.

Les n<sup>os</sup> 30 et 32 partagent une même façade symétrique à quatre travées. Aux étages, les appuis de fenêtre du 32 sont un peu plus bas que ceux du 30. Ce qui laisse croire que la remise au goût néoclassique a sans doute été réalisée par deux propriétaires différents. Le large pignon est percé en son milieu de deux baies géminées à arc en anse de panier. Celle de gauche conserve son archivolt, mais pas celle de droite. Ces baies sont murées depuis belle lurette (au moins depuis 1895, mais peut-être bien avant). Au sommet du pignon, une autre baie de forme carrée est également murée. Les ancrages en fer forgé (ou peut-être en fonte ?) présentent une certaine complexité décorative.

Les enduits qui recouvrent les façades sont au ciment. On sait par l'étude historique que le n<sup>o</sup> 28 a été « replâtré » en 1873 et que son enduit a été « réparé » en 1928. Les deux propriétaires des n<sup>os</sup> 30 et 32 se seraient entendus en 1985 pour « recimenter » les parties d'enduit fragilisées de leur façade commune. Par ailleurs, la moulure qui court au sommet du 1<sup>er</sup> étage du n<sup>o</sup> 28 paraît contemporaine de l'enduit. Elle n'existe pas sur le cliché de 1905 qui montre la maison, ni sur le plan de situation existante de 1928 (bien que ce plan soit assez sommaire et qu'il puisse s'agir d'une omission).

L'étude stratigraphique des finitions a produit des résultats peu exploitables pour guider la restauration, comme bien souvent pour les maisons de ce genre. Au n<sup>o</sup> 28, aucune couche de peinture ancienne n'a été mise en évidence. Pour la façade des n<sup>os</sup> 30 et 32, un reliquat de peinture blanche à la chaux peut-être d'origine a été découvert en dessous du cimentage, sur les pierres d'une embrasure de fenêtre. On sait par ailleurs que les châssis anciens (fin XIX<sup>e</sup> – début XX<sup>e</sup> siècle) conservés en façade à rue au n<sup>o</sup> 32 étaient de couleur claire, sans que l'on puisse pour autant déterminer une couleur précise à cause de la dégradation trop avancée des finitions.

Les étages des trois maisons sont inoccupés et servent de dépôt aux commerces. Les planchers anciens portés par des poutres en chêne et composés des habituelles lames larges de résineux sont conservés. Par endroit, les gîtages caractéristiques en chêne sont visibles, surtout au n<sup>o</sup> 28 à cause de l'enlèvement de la majorité des plafonds. Dans les greniers, les habituelles charpentes en chêne de type « à portique » restent conservées. Quelques pieds de fermes et des sablières semblent néanmoins avoir souffert d'anciennes infiltrations. Et des pièces de contreventement ont disparu. Des chevrons en résineux récents remplacent ceux d'origine aux n<sup>os</sup> 28 et 30. Les couvertures en tuiles des n<sup>os</sup> 28 et 30 sont en relativement bon état. Celle du n<sup>o</sup> 32, par contre, est à renouveler dans les meilleurs délais.

Le n<sup>o</sup> 28 conserve un escalier complet, qui descend encore jusqu'au rez-de-chaussée, ce qui n'est plus très courant au centre-ville. La rampe a cependant disparu au rez-de-chaussée. Elle est démontée au 1<sup>er</sup> étage. Elle reste conservée plus haut. Elle présente des balustres typés et une main-courante profilée en

bec-de-corbin que nous pensons caractéristiques du style Louis XVI (exemple identique de 1784 à la cure de Woluwe-Saint-Pierre, un autre au 98 rue de Flandre avec transformation datée par dendrochronologie entre 1764 et 1778, un troisième au Rouge-Cloître présumé de 1781 par nos archéologues). Le 1<sup>er</sup> étage conserve un beau manteau de cheminée en marbre, à nouveau Louis XVI.

Au grenier du 28, un conduit de cheminée de briques a été adossé contre un autre conduit de cheminée plus ancien et porte sur le plancher. Par-dessous, ce corps de cheminée parasite a causé une flèche importante du gîtage, en dépit de l'adjonction d'une poutrelle métallique. En façade arrière, des châssis anciens sont conservés (articulés par fiches, avec crémones forgées). Il s'agit de châssis à l'origine à petits bois et aujourd'hui à petits-fers (les tenons des petits-bois amputés subsistent). Au dernier étage du grenier on observe un châssis à petits-bois sans dormant, articulé par pivots directement dans la maçonnerie (construction très sommaire et sans doute aussi très ancienne – ce n'est pas le seul exemple de châssis ancien sans dormant existant dans les greniers de ce type de maison).

Le mur de refend qui sépare les maisons jumelles n<sup>os</sup> 30 et 32 est en longues briques de format « espagnol ». Il est donc très ancien, mais n'est néanmoins pas contemporain de la réalisation du gros-œuvre des deux maisons. Ce mur n'est en effet pas liaisonné aux murs des façades et la partie des murs de façade qu'il recouvre comporte une finition enduite.

Au n<sup>o</sup> 30, un escalier à vis qui semble d'origine est présent du 1<sup>er</sup> étage aux combles. Les châssis à rue et en façade arrière sont remplacés dans leur totalité par des modèles récents en méranti.

Au n<sup>o</sup> 32, un escalier central est présent du 1<sup>er</sup> étage aux combles, mais semble remonter à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ou au début du XX<sup>e</sup> siècle. La charpente a perdu la majorité de ses pièces de contreventement et ses pannes ont été interrompues en raison de la création d'une verrière pour éclairer la cage d'escalier. Le rôle de stabilisation des pignons que joue ordinairement la charpente et plus particulièrement les pannes (qui vont d'un pignon à l'autre où elle sont accompagnées d'ancres) semble ici compromis.

Toujours au n<sup>o</sup> 32, les châssis à l'arrière sont des modèles que nous croyons caractéristiques de la 1<sup>re</sup> moitié du XIX<sup>e</sup> siècle (châssis « à croisée », battant divisés par deux petits-bois, fiches, crémones forgées, etc.). Les châssis à rue sont pour la plupart des modèles en PVC, eux aussi très caractéristiques, sauf au 2<sup>e</sup> étage où l'on rencontre deux châssis anciens. Ces deux châssis ne sont néanmoins pas antérieurs à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle ou au début du XX<sup>e</sup> siècle (petits-fers, charnières briquets, profils en creux des moulures poussées dans les mauxclairs et les traverses)

Ni les caves, ni les devantures (maintes fois remaniées selon l'étude historique) des trois maisons ne sont détaillées car elles ne font pas partie du projet.