

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Th. WAUTERS, Directeur
B.D.U. - Direction des Monuments et des Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : 04/PFU/545589 (DU)
FB 2043-0702/05/2014-323Pr (DMS)
N/Réf. : GM/Bxl2.1708/s.565
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Place du Grand Sablon 49. Restauration globale et réaménagement intérieur. Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS.
(Dossier traité par Mme fr. BOELENS – D.M.S. et M. F. STEVENNE – D.U.).

En réponse à votre demande du 24/11/2014, réceptionné le 25/11/2014, et après avoir reçu le complément d'étude demandé en séance du 03/12/2014, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 04/02/2015.

La demande concerne la restauration globale ainsi que le réaménagement intérieur de la maison dite « Aux bons enfants », sise place du Grand Sablon, 49, classée pour totalité comme monument.

SYNTHESE DE L'AVIS CRMS

Compte tenu de l'évolution positive du projet et des réponses favorables qui ont été fournies suite à la demande de complément d'étude , la Commission émet un avis favorable sur la demande sous une série de réserves et recommandations. Les réserves portent sur les points suivants.

Remarque général :

- introduire les modifications acceptées par la CRMS qui découlent du complément d'étude fourni par l'auteur de projet ainsi que des réserves qui conditionnent le présent avis dans les différents documents du projet (plans, détails d'exécution, cahier des charges, métré, etc.). Les documents modifiés devront être soumis pour approbation préalable à la DMS avant la délivrance du permis définitif et avant le début des travaux.
La CRMS demande, en outre, à la DMS d'assurer un suivi strict du chantier.

Façade avant :

- poursuivre les recherches stratigraphiques sur l'enduit bichrome « 1926 » durant le chantier ;
au cas de nouvelles découvertes, les soumettre à la DMS et, le cas échéant, intégrer les nouvelles données dans le projet de restauration.

- faire un nombre suffisant d'essais préalables de réenduisage en vue de la restitution de la polychromie ; présenter ces essais à l'approbation préalable de la DMS.
- fournir les détails d'exécution des caches trou de boulin.

En ce qui concerne les châssis du rez-de-chaussée, la CRMS ne fait pas l'impasse sur la conservation/restauration des châssis à guillotine existants en remplaçant les vitraux par un vitrage clair.

Interventions structurelles

- Planchers : concrétiser les nouvelles propositions pour renforcer les planchers, telles que décrites dans le complément d'étude : fournir une description détaillée des travaux, des plans de stabilité, etc. et les soumettre préalablement à la DMS,
- Pour la réparation des fissures, privilégier la méthode la plus légère possible, permettant de préserver au maximum la maçonnerie ancienne (pas de couturages en béton armé),
- Privilégier l'utilisation de nouveaux linteaux en chêne ou éventuellement en terre cuite si cela s'imposait – la décision sur les linteaux à remplacer sera prise de commun accord avec DMS.

Aménagements intérieurs

- Conserver les cloisons 2^e étage; protéger/éтанçonner suffisamment ces éléments durant les travaux planchers;
- Prévoir la possibilité d'installer un seul monte-plat ; ne pas installer le monte-plat même durant la présente campagne de travaux mais rendre son futur placement possible en réalisant seulement le chevêtre nécessaire à l'installation éventuelle de ce dispositif;
- Restituer, au niveau du rez-de-chaussée, une tête de mur entre la pièce avant et l'ancienne cour ;
- Poursuivre l'étude du dessin du nouvel escalier vers les caves à installer dans l'emprise de l'ancienne cour; réduire au maximum les dimension et l'encombrement de cet escalier

Remarques sur cahiers des charges

Voir liste reprise ci-dessous.

MOTIVATION DE L'AVIS CRMS

Après avoir examiné une première fois la demande lors de sa séance du 03/12/2014, la Commission avait décidé d'adresser une demande de complément d'étude aux auteurs de projet selon les dispositions de l'article 177 - §2 du Cobat. Dans ce cadre, une réunion sur place a également été organisée le 09/01/2015 avec l'auteur de projet, le maître de l'ouvrage ainsi que les représentants de la CRMS et le gestionnaire du dossier à la DMS.

En résumé, la demande de complément d'étude de la CRMS portait sur :

- certains aspects des études préalables;
- certains aspects de la restitution de la façade avant selon l'état de référence « 1926 »;
- certaines interventions structurelles et notamment celles nécessaires pour renforcer les planchers des 1^e et 2^e étages;
- certains aspect de la réaffectation et du réaménagement intérieur.

Dans le complément d'étude, l'auteur de projet donne une série de réponses aux questions et remarques formulées par la CRMS. De manière générale, ces réponses sont satisfaisantes et apportent certaines adaptations au projet permettant de mieux conserver la maison classée. D'autres points ont été mieux motivés et permettent à la CRMS de mieux se prononcer sur le bien-fondé des choix opérés.

Vu l'évolution positive du dossier, la Commission marque son accord sur le projet sous une série de réserve. Elle demande cependant d'introduire ***les modifications acceptées par la CRMS qui découlent du complément d'étude fourni par l'auteur de projet ainsi que des réserves qui conditionnent le présent avis dans les différents documents du projet (plans, détails d'exécution, cahier des charges, métré, etc.). Les documents modifiés devront être soumis pour approbation préalable à la DMS avant la délivrance du permis unique et avant le début des travaux.***

De manière concrète, la Commission se prononce comme suit sur le projet et ses adaptations telles que proposées dans le complément d'étude.

Etudes préalables

- La CRMS prend note du fait que l'étude dendrochronologique a été commandée par la DMS. Elle lui demande d'en assurer le suivi.
- Lors des travaux, on continuera à documenter l'enduit bichrome sur base des nouvelles traces matérielles qui pourront apparaître sur chantier. D'éventuelles nouvelles découvertes seront soumises à la DMS ; le cas échéant, le traitement du nouvel enduit sera adapté en fonction de ces découvertes et de commun accord avec la DMS.

Façade avant

- la réalisation du nouvel enduit bichrome devra faire l'objet de suffisamment d'essais préalables pour en déterminer les teintes et la composition les plus adéquates et pour obtenir une restitution de l'état « 1926 » la plus fiable possible. **Ces essais seront systématiquement soumis à la DMS qui devra donner son accord sur les choix finaux.** Il en va de même pour les lettrages.

- En ce qui concerne les châssis du rez-de-chaussée, deux options sont envisagées : soit la reconstitution des châssis à double ouvrant sous imposte, tels qu'ils existaient en 1926. Les vitrages gravés ne seraient cependant pas reconstitués, mais les châssis équipés d'un simple vitrage feuilleté clair. L'autre option, qui est privilégiée par le demandeur pour des raisons budgétaires et fonctionnelles, consisterait en la conservation et la restauration des châssis à guillotine existants, tout en remplaçant leurs vitraux par un vitrage clair. Sur base d'une expertise faite par un restaurateur de vitraux, ces éléments dateraient de 1958; ils présenteraient un moindre intérêt sur le plan patrimonial et un état de conservation moyen. Ces vitraux ne font pas non plus partie d'un ensemble de décors des années 1950 comme c'est parfois le cas dans d'autres maisons de ce type.

La Commission ne fait pas l'impasse sur la deuxième option. Étant donné que la restitution des châssis « 1926 » sans verres gravés constituerait une option quelque peu hybride par rapport à l'état « 1926 », tout comme la conservation des châssis à guillotine, elle estime que les deux options s'équivalent. Au cas où l'option de conservation/restauration des châssis existants à guillotine était retenue, la CRMS demanderait cependant de **documenter les vitraux avant leur dépose et de réaliser un reportage photographique qui sera fourni à la DMS.**

- Les **cache trou de boulin** seront restitués. **Les détails d'exécution seront soumis pour approbation préalable à la DMS.**

Par contre, le demandeur ne souhaite pas restituer la tente solaire ni l'ancien panneau d'affichage du rez-de-chaussée (menu) qui sont visibles sur les photos de 1926. Considérant que ces dispositifs sont relativement peu documentés et qu'il s'agit d'éléments accessoires, la CRMS accepte qu'ils ne soient pas restitués. Si le futur occupant souhaitait cependant placer de tels éléments, il devrait introduire une demande allant dans le sens d'une restitution aussi fidèle que possible de ces éléments.

Interventions structurelles

- Planchers : suite aux remarques de la CRMS, la proposition pour renforcer les planchers du 1^e et 2^e étage a été profondément revue. La proposition initiale de juxtaposer aux planchers existants un nouveau système composé de panneau de bois, porteur de poutre en poutre, a été abandonnée car elle nécessiterait un rehaussement des niveaux et, par conséquent, la disparition de toutes les cloisons intérieures, le surhaussement des linteaux, etc.

La nouvelle solution, telle que décrite dans la demande de complément, permettrait de conserver les niveaux existants. En résumé, cette solution prévoit de :

- . redresser les chevrons et solins des planchers,
- . procéder à des renforcements locaux au moyen de cornières métalliques,
 - . remettre à niveau les poutres le long des mitoyens en restaurant les consoles et en restituant celles qui manquent,
- . démonter et remonter les cheminées,
- . remplacer les planches des planchers par des nouvelles planches reprenant les dimensions du plancher le plus ancien.

La Commission souscrit aux nouvelles propositions qui sont décrites dans le complément d'étude. Celles-ci doivent cependant encore être étudiées en détail et précisées par une description détaillée des travaux et des plans de stabilité précis. Ces documents seront fournis à la DMS avant la délivrance du permis.

- Pour la réparation des fissures, **la Commission demande de privilégier une méthode douce, permettant au maximum de préserver la maçonnerie ancienne.** Les couturages en béton armé ne seront pas admis;

- là où les linteaux doivent être remplacés, la Commission demande de privilégier **l'utilisation de nouveaux linteaux en chêne.** Exceptionnellement et si cela s'imposait à certains endroits, des linteaux en terre-cuite pourraient également être admis. L'utilisation de linteaux en béton est en tout état de cause proscrite. **Les décisions finales concernant le remplacement des linteaux seront prise de commun accord avec DMS.**

Aménagement intérieur

En ce qui concerne la future affectation de la maison, la demande de permis prévoit une affectation en « estaminet », à savoir l'affectation historique que la maison a connu depuis au moins 200 ans. Cependant, la maison ne sera mise en location qu'après restauration. Il est, dès lors, possible qu'un commerce d'un autre type s'y installe.

Si la CRMS encourage la réaffectation en « estaminet », elle attire l'attention du demandeur sur le fait que **la future affectation ne pourrait en aucun cas hypothéquer la bonne conservation de la maison.** Elle rappelle, dans ce cadre, que la maison constitue une construction tout à fait exceptionnelle, mais en même temps fragile, qu'il convient d'approcher avec la plus grande prudence pour en préserver au maximum les traces historiques et l'authenticité. **La Commission insiste, dans ce cadre, pour que la future affectation s'adapte à la maison et non pas l'inverse.** En tout état de cause, il ne serait pas admissible que le futur occupant procède à d'importants nouveaux travaux de transformation pour organiser ses activités. Dans ce cadre, il conviendra d'avertir les candidats-occupants des « limites » d'utilisation à respecter (par ex. au niveau des capacités portantes des planchers, des possibilités limitées d'installer une cuisine, etc.).

En ce qui concerne les plans d'aménagement intérieur, la Commission prend bonne note des adaptations qui y seront apportées, telles que décrites dans le complément d'étude:

- **les cloisons du 2^e étage seront conservées. La Commission demande de prendre toutes les mesures et précautions nécessaires pour étançonner et protéger ces éléments durant les travaux, et notamment lors des travaux structurels aux planchers.** En ce qui concerne les cloisons des combles, la Commission autorise leur suppression : il s'agit d'éléments présentant un moindre intérêt sur le plan patrimonial et, en outre, en mauvais état de conservation.

- le projet initial d'installer deux monte-plats a été revu pour être limité à un seul monte-plat. La Commission accepte le principe d'installer un seul dispositif de ce type à l'endroit proposé. Etant donné que le futur occupant n'est pas connu aujourd'hui et qu'il n'est pas certain que celui-ci ait effectivement besoin d'un monte-plat, la Commission demande de ne pas installer ce dispositif lors de la présente campagne de travaux. Au stade actuel, **elle demande d'autoriser seulement la réalisation du chevêtre qui sera nécessaire pour éventuellement installer le monte-plat ultérieurement sans devoir recourir à des nouvelles interventions sur les structures.**

- La Commission demande de **restituer une tête de mur entre la pièce avant et la cour du rez-de-chaussée** : cet élément permettra de mieux articuler les espaces et d'améliorer la lisibilité de la configuration d'origine (évoquant la séparation entre la pièce à rue et l'ancienne cour). En outre, cette tête de mur permettra de créer une meilleure interface et un traitement plus architectural entre le futur monte-plat et l'escalier qui sera installé dans la cour.

- Considérant les arguments développés dans le complément d'étude, la Commission marque son accord sur le principe de réaliser un nouvel escalier vers la cave dans l'emprise de l'ancienne cour. **Il conviendrait cependant de réduire au maximum les dimensions de cet escalier et son encombrement de la cour** afin de préserver au maximum la lisibilité de l'ancienne cour (par ex. réduire au maximum le giron comme proposé dans le complément d'étude ; placer l'escalier entièrement contre le mitoyen en supprimant l'espace résiduel qui existe sur les plans actuels entre le mitoyen et l'escalier).

Remarques ponctuelles sur les cahiers des charges

(Voir aussi remarque générale ci-dessus sur l'adaptation générale du cahier des charges selon les réserves qui accompagnent le présent avis).

- Art. B. 2 : charpenterie : la description des éléments à remplacer doit être revue en fonction d'un diagnostic très précis et détaillé de l'état de conservation de la charpente. Les pièces à remplacer - à

limiter au maximum- seront identifiées et soumises pour accord préalable à la DMS. Il en va de même pour la tourelle de l'escalier.

- Art. C.2.7 : Un échantillon des nouvelles ardoises (toiture tourelle d'escalier) sera soumis à la DMS pour approbation préalable.

- Art. H.2.5. : les essais de mise en peinture du nouvel enduit bichrome seront soumis à l'approbation préalable de la DMS. -De manière générale, les fiches techniques des enduits et peintures intérieurs et extérieurs seront systématiquement soumis à l'approbation préalable de la DMS.

- Art. I.1.1 : Toutes les traces d'anciens enduits intérieurs décorés (celles repérées par l'étude archéologique ou celles qui seront découvertes durant le chantier) seront inventoriées et documentées. Leur conservation/protection adéquate sera assurée de commun accord avec la DMS.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme Fr. Boelens
- B.D.U. – D.U. : F. Stevenne