

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

B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. :FB/ 2043-0613
N/Réf. : GM/BXL2.1583/s.576
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Place du Grand Sablon, 6. Restauration et réaménagement des étages.
Avis de principe de la CRMS.
(Dossier traité par Fr. Boelens – D.M.S.).

En réponse à votre demande reçue le 16/09/2015, et suite à la visite du 14/09/2015, nous vous communiquons ***l'avis de principe favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 23/09/2015.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 octobre 2002 classe comme monument la totalité de l'immeuble sis place du Grand Sablon 6 à Bruxelles.

La demande de principe porte sur la restauration de la façade avant ainsi que la rénovation des étages et l'aménagement de six appartements (deux à chaque niveau, se développant à la fois dans la maison avant et les maisons arrière). Les étages de la maison et des arrière maisons seraient accessibles indépendamment du magasin, depuis une entrée latérale donnant accès à un couloir qui longe la vitrine commerciale. L'ensemble est actuellement inoccupé hormis le rez-de-chaussée commercial. Cette partie (commerce) de l'immeuble n'est pas visée dans les futurs travaux.

Le bien concerné par la demande est situé place du grand Sablon 6 dans un quartier constituant historiquement un haut lieu aristocratique de la ville marqué par le palais ducal et la proximité de l'église Notre-Dame du Sablon. Il constitue un témoin représentatif de l'architecture traditionnelle de l'époque de la reconstruction après le bombardement de 1695.

L'ensemble est constitué d'une maison de plan perpendiculaire à la voirie publique, construite en 1729. Elle est suivie d'une première cour intérieure (couverte au XIXe siècle) et d'une première «achterhuys» qui figure déjà sur le plan Lefèvre d'Archambault de 1774, mais qui a été entièrement reconstruite début XIXe siècle, puis d'une seconde cour et d'une deuxième « achterhuys » plus récente (1896).

Parmi les éléments les plus marquants, on note la typologie particulière (une maison avant suivie de deux maisons arrière), la volumétrie du bâti, l'enveloppe extérieure des différents volumes et en particulier la façade avant en style Louis XIV, les structures portantes en bois, la cage d'escalier (escalier reconstruit début XXe siècle), le salon à l'avant au premier étage de la maison principale (datant de 1896 - style Régence) et la charpente de la maison principale. Hormis le salon du premier étage de la maison principale, les autres pièces ne présentent peu ou pas de décors véritablement remarquables. Seules une ou deux portes intérieures (donnant sur l'appartement avant du second étage) renvoient au XVIIIe siècle. Il subsiste également quelques châssis anciens.

En ce qui concerne la façade avant, donnant sur la place du Sablon, l'état connu le plus ancien est documenté par un dessin de 1827 dû à de Wal. Plus tard, des photos d'archives témoignent de son état fin XIXe / début du XXe s.

En comparant la situation actuelle avec ces documents, on remarque que :

- sur le dessin de 1827 de de Wal, les châssis à double vantaux sont équipés de petits bois et de volets;
- ces châssis ont été remplacés plus tard par des châssis avec imposte fixe et double vantaux sans petits bois. Sur les photos plus récentes de l'IRPA et du fonds Dexia, les volets ont disparu au profit de jalousies protégées dans leur position haute par des caches ouvragés, aux premier et deuxième étages. Les allèges panneautées en creux étaient décorées d'un motif qui ressemble à un écusson. Ces motifs n'existent plus.
- les deux lucarnes latérales étaient ornées d'un fronton triangulaire. Ils ont été déposés récemment car ces éléments sont décrits et encore visibles sur les photos de l'Inventaire monumental du Patrimoine (début des années 1990). Ils figurent toujours sur les images de *Google Street View* en octobre 2010 mais sont absents sur la photo de l'avis de vente publique du 14 février 2014.
- les châssis actuels sont en PVC et sans aucun intérêt patrimonial.
- Historiquement, l'ensemble de la toiture du n° 6 était ardoisé comme le montrent les clichés de l'IRPA (nette différence avec la toiture voisine du n° 7 couverte de tuiles). Le brisis avant était peut-être couvert d'ardoises coupées en arête de poisson. Aujourd'hui, la partie supérieure de la toiture principale est couverte de tuiles rouges.
- Les soupiraux qui éclairaient les caves ont disparu.

Avis de la CRMS

Le projet prévoit la restauration de la façade avant et la rénovation/transformation de l'immeuble pour y implanter six appartements d'une chambre : deux par niveau (premier - deuxième - combles), aménagés respectivement dans la maison à rue et dans les "achterhuys".

Le nouvel aménagement devrait permettre la réouverture des deux cours intérieures (hormis le niveau du rez-de-chaussée) ainsi que la rationalisation des accès : les escaliers tardifs (demi-volée, escalier en colimaçon, ...) seraient supprimés au profit de l'utilisation de la cage d'escalier principale, laquelle serait complétée par l'ajout d'un ascenseur.

De manière générale, la **CRMS encourage la création de nouveaux logements aux étages vides dans le centre historique de la ville**. Elle se réjouit aussi du fait que le nouvel aménagement devrait permettre de retrouver une plus grande lisibilité de la typologie, de conserver les structures anciennes ainsi que de valoriser la disposition originelle et la volumétrie des différentes constructions successives. Elle encourage également le principe de concentrer la circulation verticale sur la cage d'escalier principale qui relie la maison avant à la première *achterhuys*.

Cependant, la Commission estime que le programme proposé dans le présent avant-projet est assez lourd et les logements fort petits (notamment dans la maison arrière), ce qui impliquerait la multiplication des cloisonnements, pièces d'eaux, etc. et des interventions de mise aux normes (exigences RF, isolation acoustique, normes d'éclairage, etc.). **Dès lors, elle invite le demandeur à poursuivre la réflexion sur ce programme** : ne serait-il pas plus raisonnable, dans ce contexte urbain déjà très dense, de **limiter le nombre de petits logements au profit de logements de plus grandes dimensions**. Un programme moins dense pourrait, en effet, limiter les interventions sur les structures anciennes et améliorer l'habitabilité et la qualité des logements.

Si le choix de l'implantation d'un l'ascenseur à l'arrière de la cage d'escalier centrale semble judicieux, **l'encombrement lié à son installation ainsi que l'impact sur la volumétrie de l'ensemble doit encore être examiné en détail**. L'utilité d'installer cet ascenseur devrait par ailleurs être réévaluée à la lumière de la question précédente relative à la densité du programme.

Bien que l'intention semble être de dégager les cours intérieures à partir du 1^e étage, ce qui constitue une démarche positive, certains documents introduits contredisent que ce point ; contrairement au plan du 1^e étage, la coupe AA montre en effet que la 1^e cour intérieure resterait couverte sur deux

niveaux. S'agit-il d'une erreur de dessin? En tout état de cause, la CRMS plaide pour le **dégagement maximal des cours intérieures** de manière à restituer au maximum la lisibilité de la configuration historique de la parcelle (maison avant suivie de deux maisons arrière, séparées entre-elles par des cours intérieures).

En ce qui concerne **la rénovation des intérieurs**, la Commission peut souscrire à la rénovation « contemporaine » des logements de manière à répondre aux standards actuels de confort et pour autant que les nouveaux aménagements ne portent pas atteinte à des structures ou des éléments de décoration et de finitions relevant du patrimoine. Au stade actuel de l'étude, elle attire d'ores et déjà l'attention sur l'importance :

- de **conserver les cheminées et leurs manteaux** : ces éléments témoignent d'une composition ancienne, qualifient et modulent les espaces, sont utiles à leur ventilation naturelle et permettent, le cas échéant, le passage de gaines. Les souches hors toitures devront être également restaurées;
- **d'identifier les sols, portes, châssis anciens et autres éléments relevant du patrimoine qui méritent d'être conservés**;
- d'effectuer **une étude spécifique du salon à rue du 1er étage** qui bénéficie d'une décoration plus élaborée. Les plans d'aménagements définitifs devraient permettre la préservation et la mise en valeur de cette pièce ainsi que de l'ensemble de ses décors (les arcades communiquaient probablement avec l'actuelle cuisine).
 - d'étudier **la cage d'escalier et d'en évaluer les mesures permettant de la requalifier** ; si d'anciens décors ou finitions relevant du patrimoine étaient encore présents, ceux-ci devraient être préservés (éventuellement sous une nouvelle couche « de propreté » permettant de conserver les couches historiques en-dessous) ;
- de concevoir la **nouvelle mezzanine** dans le niveau des combles de manière à **ne pas altérer la charpente et à assurer la réversibilité de cette intervention**. L'ajout de cette mezzanine soulève par ailleurs la question de **l'éclairage naturel** de ce niveau. Cet aspect devrait être examiné dans le respect de la typologie de la charpente et de la toiture. La réalisation de la mezzanine devrait aller de pair avec un diagnostic précis de l'état de conservation de la charpente et la prise des mesures qui seraient éventuellement nécessaires pour la restaurer.

En ce qui concerne **la restauration de l'enveloppe extérieure**, la CRMS préconise :

Pour la façade avant (outre les opérations courantes de restauration de ce type de façade – à préciser dans la demande de permis) :

- de remplacer les actuels châssis en PVC par de nouveaux châssis en bois de facture traditionnelle en se référant au modèle de châssis visible sur les photos de la fin du XIXe siècle. Dans ce cas, il ne semble pas adéquat de retourner à des châssis à petits bois et volets, tels que visibles sur le dessin de de Wal (1827) ;
- d'examiner la possibilité de restituer d'autres éléments disparus de la façade avant correspondant à la même époque de référence (fin XIXe S.), telles que les jalousies et les moulures décoratives qui ornaient les panneaux d'allèges. Il est évident que de telles reconstitutions ne seraient envisageables que si les documents et traces historiques étaient suffisamment précis.
- **d'améliorer la cohérence de la façade à rue par la modification de la porte d'entrée vers les logements et l'escalier principal**. Dans ce cadre, la CRMS signale que les travaux de transformation de la devanture n'ont pas été mis en œuvre selon les termes du permis délivré (permis délivré le 04/11/2010 sur base de l'avis conforme de la CRMS du 15/10/2010) . En effet, la double porte en bois à panneaux sous imposte vitrée, placée à l'alignement, n'a pas été placée. **La CRMS demande à la DMS de prendre les mesures qui s'imposent pour constater cette irrégularité et pour y remédier** (avertir l'ISA).

Pour la toiture (outre les opérations courantes de restauration de ce type de toiture – à préciser dans la demande de permis) :

- de **restituer prioritairement les deux frontons des lucarnes latérales de la toiture avant** qui ont disparu entre 2010 et 2014 (après le classement) ;
- de **ré-ardoiser l'ensemble de la toiture de la maison principale**, comme visible sur les anciennes photographies. En effet, la partie supérieure de la toiture est actuellement couverte de tuiles rouge, ce qui altère sa cohérence. Le brisis avant était peut-être couvert avec des ardoises coupés en arrêtes de poisson. Ce point mérite une étude plus fine.

Enfin, il y a lieu de vérifier si les autres façades nécessitent des interventions pour assurer leur bonne conservation. Dans ce cadre, les châssis anciens qui relèvent d'un intérêt sur le plan patrimonial devraient être identifiés et leur état de conservation documenté. Le cas échéant, ils seraient restaurés dans les règles de l'art.

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. : Fr.Boelens