

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

V/Réf. : PB-2043-0643/06/2016-506 PR
N/Réf. : JMB/Bxl-2.1611/s.603
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue de l'Etuve, 53.
Aménagement d'appartements aux étages.
Avis conforme de la CRMS.
(Dossier traité par M Pierre Bernard).

Par la présente, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée en sa séance du 19/04/2017.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 septembre 2003 classe comme ensemble l'enfilade de 5 maisons allant du n° 43 au n° 55 de la rue de l'Etuve à Bruxelles. Le classement porte sur les façades avant et arrière, les toitures, les structures portantes, les caves, les murs mitoyens, les planchers d'origine, les cours et arrière-maisons.

Demandes précédentes et chantier en cours

Le dossier a déjà fait l'objet d'un avis de principe émis en séance du 7 septembre 2011, portant sur l'aménagement d'un logement aux étages.

Un permis unique a également été délivré pour restaurer l'enveloppe extérieure du bâtiment le 17.10.2014, à savoir la restauration et l'isolation en sarking de la toiture, la réparation de l'enduit de façade, la restitution d'une corniche de type néoclassique, la restauration de la devanture de 1927 avec restitution des guillotines d'origine, la restauration des châssis et de la porte, la reconstruction de la majeure partie de la maçonnerie de la façade arrière, le remplacement des châssis en façade arrière.

Le chantier pour l'enveloppe extérieure a débuté en juin 2016 et est toujours en cours. Les travaux en façade arrière et en toiture sont en grande partie achevés. En façade arrière, la reconstruction de la maçonnerie a pris moins d'ampleur que prévu et a pu être limitée au pignon. Le chantier a été interrompu à cause du froid fin novembre 2016 et ne reprendra en principe qu'au printemps 2017, avec la restauration de la façade à rue.

Le chantier a fait l'objet d'une étude archéologique par la DMS début novembre 2016. Les archéologues ont découvert des éléments intéressants inattendus. La CRMS a visité le chantier le 17.11.2016 et a présenté un rapport de visite en séance du 30.11.2016.

Rapport sur les parties protégées

Analyse succincte du bâti

L'immeuble est documenté par une étude menée par le bureau Arter, ainsi que par un état de référence réalisé par la DMS. La maison remonte vraisemblablement à l'époque de la reconstruction de Bruxelles après le bombardement de 1695.

Des structures présumées d'origine sont conservées :

- les caves voûtées ;
- les murs mitoyens et ceux des façades avant et arrière ;
- une grande partie des planchers (y compris les poutres et les chevrons) et peut-être certains plafonds ;
- la charpente de la toiture.

Ces structures témoignent encore de l'art de bâtir à la fin du XVII^e siècle. A ce titre, elles présentent un intérêt historique et archéologique. Ces éléments sont en outre visés par l'arrêté de classement. Ils méritent donc qu'on leur accorde une attention toute particulière.

La façade à rue a été remise à la mode néoclassique vraisemblablement dans la première moitié du XIX^e siècle (et non après 1894 comme indiqué dans l'étude Arter). Un pignon la terminait autrefois et la toiture comportait uniquement deux versants, perpendiculaires à la rue. Le pignon a été supprimé et un versant parallèle à la rue a été établi à son emplacement.

Les châssis de fenêtre et la porte privative remontent vraisemblablement au début du XIX^e siècle. Ils présentent un intérêt patrimonial. Une baie d'imposte aujourd'hui condamnée par une plaque de métal, existe au-dessus de la porte.

La vitrine remonte à 1927. C'est la devanture d'un ancien café, à fenêtres à guillemettes comme le voulait l'usage pour ce type d'établissement. Elle a été remaniée par la suite par la transformation des guillemettes en vitrines. Cette devanture accompagne bien le bâtiment, même si elle revêt un intérêt patrimonial de second plan.

Le bâtiment a fait l'objet d'un réaménagement intérieur, probablement au début du XX^e siècle (au plus tard en 1927). C'est de cette époque que datent l'escalier et sa cage, les cheminées aux étages et vraisemblablement les murs non porteurs. Ces réaménagements intérieurs ne sont pas visés par l'arrêté de classement. Ces éléments ne présentent pas un intérêt artistique ou historique majeur, mais cadrent relativement bien dans l'immeuble.

Le bâtiment disposait autrefois d'une petite cour. Celle-ci est aujourd'hui couverte d'un toit plat en roofing qui coiffe aussi l'arrière-maison. La couverture de l'ancienne cour a été faite, vraisemblablement sans permis d'urbanisme, au plus tôt après 1927.

L'arrêté de classement vise également l'arrière-maison. Celle-ci n'est cependant peut-être pas d'origine et ne présente pas un intérêt patrimonial évident.

Découvertes récentes des archéologues

Avant le chantier 2016, la façade était enduite d'une très épaisse couche de ciment qu'il était simplement prévu au départ de réparer localement. Mais ce ciment n'adhérait pas, car il avait été appliqué sur un enduit pelliculaire beaucoup plus tendre, à base de chaux aérienne, d'environ 5-6 mm d'épaisseur. Alors, en novembre 2016, l'entrepreneur a fait tomber tout le cimentage sans endommager la brique.

Les archéologues ont observé sur la façade mise à nu :

- de belles balustrades de pierre bleue sous les fenêtres latérales du premier ; ces baies étaient autrefois à croisée à meneau comme en témoignent des traces dans la maçonnerie.
- de grandes zones avec les finitions d'origine des maçonneries de briques : enduit pelliculaire à faux-joint peint en rouge, imitant des briques régulières, ainsi que de la peinture imitation pierre sur les pierres naturelles.
- tout un jeu de bandeaux en légère saillie au niveau des fenêtres du premier étage. Ces bandeaux ne se prolongeaient pas au deuxième étage comme le montrent les restes de finition imitation briques. Les baies du deuxième étaient à encadrement non saillant.
- la partie haute du deuxième étage a été fortement remaniée à l'époque de la suppression du pignon baroque.

Il devait exister à l'origine une façade baroque très soignée, dont on a une idée assez précise de l'aspect du premier étage et de la partie basse du deuxième étage, ainsi que des finitions. Il subsiste cependant un certain nombre d'inconnues au sujet de cette façade : la configuration du rez-de-chaussée, du sommet du deuxième étage et du pignon.

Le projet

1. Modifications de la façade suite aux découvertes archéologiques

Différents travaux autorisés par le permis ne sont pas remis en question :

- la restauration des châssis de fenêtre (modèles intéressants présumés début XIXe)
- le rétablissement d'un profil de corniche néoclassique (aujourd'hui, il y a seulement une planche de rive et les photos anciennes montrent un profil de corniche néoclassique).
- la restauration de la vitrine à guillotine des années 1920. Elle est en grande partie conservée, à l'exception des deux guillottes qu'il est prévu de restituer.

L'option de restauration serait ici de mettre en valeur également :

- la belle modénature vers 1700 retrouvée au premier étage avec bandeaux et moulure qui seraient enduites avec une couche à la chaux en vue de respecter les saillies et profils ;
- les belles balustrades en pierre qui seraient dégagées comme à l'origine.

Toutefois, il est proposé de ne pas restituer l'enduit imitation briques à faux-joints, mais de peindre la façade en blanc cassé pour garder une sobriété générale en accord avec la forme actuelle de la façade. La sobriété de finition semble en effet constituer la garantie d'un mariage heureux de ces éléments d'époques différentes.

La CRMS approuve ce parti.

2. Aménagements d'appartements

En séance du 7 septembre 2011, la commission s'était déjà prononcée sur un projet d'aménagement d'un logement aux étages, avec réhabilitation d'un accès séparé depuis le rez-de-chaussée. Le projet actuel propose à présent la création de deux petits appartements, qui impliquerait de nombreuses dérogations urbanistiques (RRU ch. 2 art. 3 sur les superficies minimales). La CRMS n'est pas opposée à cette option à condition de ne pas décroquer les combles.

Le projet propose de réaménager l'accès séparé depuis le rez-de-chaussée ; le commerce et le couloir ne communiqueraient donc plus. Une seconde porte serait pratiquée derrière l'escalier. Mais le couloir perd une trentaine de cm de large et se trouve rétréci à 123 cm, avec une petite chicane. Ce rétrécissement au profit du commerce dévalorise l'entrée. De même, la cloison contre le limon de jour de l'escalier n'est pas utile et ne devrait pas être construite car elle dévalorise l'escalier. La CRMS demande d'adapter les plans au bénéfice d'une entrée de qualité et recommande de ne pas rétrécir le couloir.

Enfin, le petit faux plafond dans le hall, aujourd'hui trop bas, gagnerait à être reconstruit au-dessus du niveau de la fenêtre d'imposte de la porte, de manière à ménager une petite prise de jour.

3. Traitement des parties anciennes

Le projet prévoit notamment la démolition des murs intérieurs non porteurs et des cheminées. L'escalier ancien n'est conservé que jusqu'au premier étage. Tous ces éléments ne sont pas visés par le classement et présentent un intérêt patrimonial de second plan puisqu'ils sont de facture ordinaire et paraissent moins anciens. L'avis de principe de 2011 de la CRMS avait admis la disparition des murs de refend, mais s'était toutefois opposé à la disparition des cheminées.

Les cheminées

Le projet condamne les cheminées (présumées années 1920 au plus tard) : celle de la pièce arrière et les deux à l'avant. La CRMS approuve la disparition de la cheminée de la pièce arrière car son maintien impose une mauvaise solution technique pour dévier l'eau du chéneau ; elle demande par contre de conserver celle à l'avant droit (celle à l'avant gauche n'ayant plus de sortie extérieure).

Les planchers

Les planchers remontent d'après leur typologie à l'époque de la Reconstruction. Leurs "hors plans" sont importants, avec des dénivelés de l'ordre de la quinzaine de cm dans chaque pièce. Il est prévu de déposer les lames, de recalculer les gîtages, puis de replacer les lames de plancher en bon état sur OSB feutré pour améliorer l'acoustique. Les pièces humides seraient carrelées sur OSB. Les planchers paraissent démontables car les embrèvements sont déjà déboîtés. Si au premier, une grande partie des planches paraissent récupérables, au deuxième étage et dans les combles en revanche, elles sont dans un état de dégradation très avancé et seule une minorité de leurs planches paraît récupérable.

De manière générale, la CRMS estime que si la dégradation des planchers est trop importante il est finalement peu intéressant d'en conserver de petites zones, invisibles, sous un nouveau plancher.

Au niveau des combles la CRMS suggère plutôt un surplancher sur lambourdes en vue de garder le gîte ancien apparent au plafond du deuxième étage.

Par ailleurs, une partie du plancher serait supprimée entre la façade et la 1^{re} ferme, en vue de créer le vide du living. La partie de plancher qui subsiste ne peut être soutenue par un entrait de la croupe comme sur les plans, tout simplement parce que cet entrait n'existe pas en réalité. Un nouveau détail est à mettre au point et à soumettre à la DMS.

L'isolation

Une isolation sarking (par l'extérieur donc) était prévue dans le permis délivré. Mais cette intervention a été oubliée lors de la réalisation du toit en novembre 2016. Une couverture et des zingueries neuves sont aujourd'hui exécutées, mais sans isolation.

Deux options se présentent dès lors : soit la couverture de la partie ancienne est démontée puis remontée avec sarking, soit on isole entre gîtes sans empiéter sur les fermes et pannes. Cette dernière option implique des épaisseurs d'isolant qui n'atteindront cependant pas plus de 6 cm dans la partie ancienne du toit.

La CRMS regrette l'oubli de l'isolation par l'extérieur, qui constituait la meilleure solution pour la toiture et permettait la mise en valeur des chevrons et voliges. Toutefois, compte tenu de l'ampleur déraisonnable que supposerait la mise en place de l'isolation par l'extérieur à ce stade des travaux, et considérant les efforts de restauration sur la totalité du bien, la CRMS tolère la mise en place d'une isolation par l'intérieur (max 6 cm dans partie ancienne), pour autant qu'elle soit soignée et respectueuse des éléments patrimoniaux, e.a. de charpente. Les détails seront soumis à la DMS pour approbation.

Dans la croupe neuve, l'isolation par l'intérieur avec des épaisseurs d'isolant aux normes d'aujourd'hui reste possible.

Divers

Il est prévu de sabler à l'olivine les deux volées conservées de l'escalier, puis de mettre en vernis. La CRMS insiste pour que cette méthode fasse l'objet d'un essai préalable. Il faudrait aussi restituer un départ de rampe tourné à l'escalier car il n'en existe plus. Par ailleurs, un détail de raccordement de la rampe existante à celle de l'escalier neuf est à mettre au point et à soumettre à la DMS.

Les enduits à l'intérieur seront à la chaux. Il faudrait les peindre avec une peinture minérale respirante au lieu de l'huile de lin prescrite.

Clause archéologique

Enfin, il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un enregistrement archéologique du bâti avant toute dépose d'éléments en bois ou brique, décapage d'enduits, ou démolition et rénovation d'éléments structurants l'espace comme par exemple des cloisons. En cas de terrassements pour les techniques spéciales, un suivi des travaux sera organisé avec le Département du Patrimoine archéologique).

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

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : M Pierre Bernard