

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
DIRECTION DES MONUMENTS ET DES SITES
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : DMS
Dossier traité par F. Boelens
N/réf. : AA/BXL21583_626
Annexe : //

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Place du Grand Sablon, 6. Ancienne Cristallerie De Backer-Van Camp
PERMIS UNIQUE : restauration des façades de la maison avant et des « achterhuis »,
réaménagement des intérieurs pour installer 6 logements

Avis conforme de la CRMS

En réponse à votre demande du 07/09/2018 sous référence, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserves*** formulé par la CRMS en sa séance du 13/09/2018, concernant l'objet susmentionné.

ÉTENDUE DE LA PROTECTION

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.

DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU BIEN

Le bien 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 (sur caves voûtées datant probablement du XVIIème siècle) dans un style Louis XIV (façade baroque classicisante). Elle a connu plusieurs campagnes de transformation (1896-1936/1951). 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). Les deux cours/puits de lumière ont été couvertes lors des transformations successives au niveau du RDC. Seul le rez-de-chaussée commercial est actuellement occupé, par la pâtisserie Wittamer (qui n'est pas à considérer dans les futurs travaux) ; le reste de l'immeuble est vide depuis au-moins 2015. Les étages supérieurs de la maison étaient divisés en appartements accessibles indépendamment du magasin via une entrée latérale et plusieurs escaliers.

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.



© KIK-IRPA, cliché A003483 daté 1895



© IPM, cliché 169 années 1980



© BUP août 2015

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 situées entre le premier et le deuxième étages 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 d'octobre 2010 mais ne figurent plus 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.

OBJECTIFS DU PROJET ET PHILOSOPHIE D'INTERVENTION

Le projet vise l'intégration de 6 logements 1 chambre répartis entre la maison avant (1 par niveau x 3 niveaux) et les achterhuizen (1 par niveau x 3 niveaux). Le dernier logement de la maison avant serait sous forme de duplex. Les cours intérieures sont rouvertes (jusqu'au niveau 'toiture du rez-de-chaussée' (puisque les ateliers du commerce sont maintenus) et converties en toiture verte. Les façades et toitures sont restaurées. Les étages de la maison à rue et des arrières maisons seraient accessibles indépendamment du magasin, depuis une entrée latérale donnant accès à un couloir qui longe la vitrine commerciale. Le demandeur ne spécifie pas de philosophie d'intervention ou d'époque de référence dans son dossier. Cependant, dans une des notes jointes au dossier, on lit que le projet cherche à participer à la conservation d'un patrimoine néo-classique, très présent à Bruxelles, et à l'embellissement du Grand Sablon. Une attention spécifique a été portée à plusieurs éléments jugés remarquables :

- Intégration de ce bâtiment sur la Place du Grand Sablon ;
- Typologie de la façade avant ;
- Salons situés au premier étage dont l'organisation correspond à 1900 ;
- Escalier monumental ;
- Présence de cours intérieures/puits de lumière ;
- Charpente en bois du bâtiment avant ;

HISTORIQUE DES DEMANDES

Un avis de principe favorable sous réserves a été prononcé par la CRMS en séance du 23 septembre 2015 sur un projet similaire à celui introduit pour la demande de permis : restauration de la façade sur la place du Grand Sablon / rénovation des étages, inoccupés depuis 2015 au moins, visant l'aménagement de six appartements (deux à chaque niveau) accessibles indépendamment du magasin installé au niveau du rez-de-chaussée.

OPTIONS D'INTERVENTION ET AVIS

D'une manière générale, la qualité du dossier mérite d'être soulignée.

La plupart des recommandations formulées par la CRMS en 2015 ont été suivies. Il se dégage des intentions que le projet s'oriente vers le retour à un état correspondant à la période 1900. Cet état semble en effet le plus pertinent considérant l'évolution du bâti et les témoignages encore en place.
Organisation intérieure

Le projet vise l'aménagement de six logements accessibles indépendamment du magasin depuis une entrée latérale et un couloir qui longe la vitrine commerciale, pour donner accès à la cage d'escalier principale et à un nouvel ascenseur. Les deux cours seront rouvertes hormis au niveau du rez-de-chaussée.

Bien qu'elle ait demandé en 2015 un allègement du programme, la CRMS est favorable à cette répartition des unités de logements parce qu'elle est adaptée à la configuration spécifique des lieux, permet la réouverture (partielle) des deux cours intérieures (hormis le niveau du rez-de-chaussée) ainsi que la rationalisation des accès par la suppression des

escaliers tardifs (demi-volée, escalier en colimaçon, ...) au profit de l'utilisation de la cage d'escalier principale, laquelle serait complétée par l'ajout d'un ascenseur, judicieusement implanté. Considérant que l'aménagement d'un logement duplex dans les combles a été entrepris en garantissant le fait que la structure intégrée dans ce volume n'impacte pas les charpentes elles-mêmes, la CRMS ne s'y oppose pas.

Façade avant

Une étude de l'évolution des finitions décoratives de la façade a été réalisée par Chr. Bertrand et L. Van Dijck (avril 2016 / compléments en sept. 2017). Elle met en évidence que l'élévation a subi plusieurs campagnes d'intervention dans des nuances variées (la plupart des couches de finition sont beiges / grises) et que la dernière couche est une couche de peinture récente très étanche à l'humidité. Comme particularité relevée dans les strates stratigraphiques parmi les couleurs claires, une intervention foncée a été relevée; elle pourrait correspondre au lettrage Posschelle retrouvé dans les caves (voir infra). A également été relevée la présence de motifs peints en forme d'écusson au niveau des allèges de fenêtres du deuxième étage (visibles également sur les photos d'archives) dont les couleurs (contour rouge / intérieur beige / motif bleu) tranchent vivement avec le reste de l'élévation. La porte à rue initiale était posée dans le plan de la façade tandis qu'actuellement, elle a été reculée pour permettre d'élargir la vitrine du magasin dans lequel on entre latéralement.

Le projet prévoit de restaurer l'enduit de façade et d'appliquer un lait de chaux hydraulique naturelle d'une teinte à déterminer, sur base des études stratigraphiques, y compris pour les allèges panneautées en creux des fenêtres du deuxième étage. Il est également prévu de restituer les deux frontons des lucarnes et de remplacer les châssis en PVC sur base d'une typologie traditionnelle en chêne (cf ci-dessous menuiseries extérieures). Les lambrequins, visibles sur des clichés issus de la photothèque de l'IRPA seraient, eux aussi, reproduits sur base des photos d'archives et modèles anciens avec un modèle test (voir PU 06 et poste 13.1.2.). Le rez-de-chaussée sera conservé dans sa configuration actuelle mais une grille formée d'un ouvrant simple de 3 m de haut et de 1,75 m de large ajouré par des barreaux métalliques sera ajoutée dans le plan de la façade. Le CDC prévoit aussi la mise en œuvre d'un éclairage extérieur sur la façade avant.

La CRMS souscrit au principe de restauration de la façade avant dans un état 1900, sur base des résultats stratigraphiques (et des études à poursuivre sur chantier avec échafaudage) et se réjouit de la restitution des frontons des lucarnes et des lambrequins et jalousies. Dans ce contexte, elle ne peut pas être favorable au type et design de la nouvelle porte-grille en métal du rez-de-chaussée, étrangère à la typologie Louis XIV de la façade pour s'y intégrer harmonieusement. Elle demande de proposer à la DMS un modèle (y compris détails) correspondant à la période de référence. La proposition d'une porte en bois à double vantail avec imposte devrait être étudiée.

Pour la finition de façade, la CRMS souscrit au décapage de la totalité des couches de peinture actuelles étanches jusqu'à trouver un enduit entièrement sain pour éviter tout problème de compatibilité avec les produits à mettre en œuvre pour la restauration. Il conviendra également de vérifier, en concertation avec la DMS, de la nécessité d'un décapage ponctuel de certaines zones altérées et/ou le désempâtement de certaines moulures et détails. La façade devra ensuite être traitée avec une peinture traditionnelle satinée plutôt qu'avec un badigeon à la chaux renvoyant à d'autres typologies constructives. Des essais de décapage, finition et couleurs seront soumis à l'approbation préalable de la DMS.

La CRMS estime par ailleurs que des motifs peints en forme d'écussons sous les allèges du deuxième étage, visibles sur les clichés de la période 1900, participerait grandement à

l'embellissement et à la cohérence de l'élévation après restauration. Elle encourage cette option patrimoniale, avec affinage des études le cas échéant. Si le demandeur y donne suite, il y aura lieu de soumettre la proposition à l'approbation préalable de la DMS.

La proposition sur l'éclairage mériterait d'être davantage approfondie d'une part, en cohérence avec la mise en lumière éventuelle de la Place du Grand Sablon et d'autre part, en considération des tracés des câblages et de l'implantation des luminaires. Au stade actuel, aucune intervention n'est donc approuvée.

Façades arrières et latérales

L'enduit des façades composant la première cour (façade arrière de la maison à front de la place ; façade latérale de la cage d'escalier ; façade avant de la première arrière maison) est structuré par des faux joints imitant un appareillage en pierre. Au vu de son état altéré (manques, fissures, réparations inadaptées, encrassement,...), le projet prévoit de décaper cet enduit au mortier de ciment et de le remplacer par un nouvel enduit à la chaux hydraulique naturelle teinté dans la masse avec restitution, à l'identique, des faux-joints et parties lisses.

Le cimentage des autres façades arrière semble traité plus sobrement, sans joint. Il est proposé de l'enlever et de le refaire au moyen d'un mélange chaux hydraulique/sable de rivière avec lait de chaux hydraulique naturelle avec pigments clairs.

La CRMS est favorable à ces interventions. Elle demande que le calepinage des faux joints soit relevé avec précision avant son enlèvement pour garantir sa reproduction à l'identique. Elle demande aussi que le décapage soit évalué sur une zone test pour observer son impact au niveau des maçonneries de support et soumis à l'avis de la DMS. Un essai devra aussi être exécuté concernant l'enduit renouvelé (composition et teinte) et soumis à l'approbation de la DMS. L'échelle de secours sur la deuxième achetrhuis devra être la plus discrète possible avec des ancrages peu invasifs.

Menuiseries extérieures

Les châssis de la façade avant (002, 003, 004, 014, 015, 0,16, 024, 025, 026) ont été renouvelés dans les années 1980. Actuellement, les châssis sont en PVC. Ils seront renouvelés par des châssis en chêne (voir détails plan PU 07) équipés de simple vitrage posé au mastic (verre spécifique type Climaplus colonial ultra). Il est prévu une peinture monochrome qui est décrite dans le cahier des charges (voir poste 19.3, p. 207).

La CRMS se réjouit du remplacement des châssis PVC de la façade avant par des châssis en bois de typologie traditionnelle, à croisée, en chêne européen (sans oscillo-battant). Les documents graphiques joints au dossier permettent de visualiser les détails d'exécution qui n'appellent pas de remarques spécifiques. Une vérification devra cependant être faite concernant les surfaces du vitrage : la fiche technique du vitrage mentionne une dimension maximale de 750x700mm alors que la hauteur des verres atteint près de 1700mm. A l'occasion du nouvel examen du type de vitrage, la CRMS n'exclut pas la possibilité d'intégrer du double vitrage mince, pour autant que la feuille de verre à rue soit cohérente avec l'état 1900 et que cela n'induisse pas un épaissement trop important des profilés. Le cas échéant, les nouveaux détails ainsi qu'un échantillon devront être soumis pour approbation à la DMS.

Considérant les photos d'archives (photo AVB début XXème – cf étude historique), d'après l'analyse de la DMS, les châssis de la façade avant étaient vernis (ou peints en imitation

bois). Or, c'est une peinture monochrome qui est décrite dans le cahier des charges. Les études et prescriptions techniques pour les châssis de la façade avant devraient être approfondies sur ce point pour opter pour un traitement de surface en accord avec la période 1900.

Quant aux châssis des façades arrière, il est prévu de les restaurer quand 60 % des éléments sont en bon état et de les remplacer quand plus de 40 % sont en mauvais état et/ou que les éléments ont été modifiés ou lourdement transformés. La conclusion tend vers le constat que près de 80%, seront renouvelés. Un bordereau est donné (cf. reportage des photo des châssis / bordereau). Remarquons que le châssis 011 est un châssis métallique à fer T type verrière éclairant un grand local ; le châssis 012 en bois est de facture plus propre à une habitation : il est constitué de deux double ouvrants à petits bois. Dans la situation projetée, le châssis métallique 011 serait changé par un modèle en bois de même typologie que le 012.

La CRMS souscrit généralement aux options retenues. Toutefois, pour maintenir l'hétérogénéité qui témoignent de l'évolution des constructions et de la lente structuration de la parcelle, elle demande de renouveler le châssis 011 sur base du modèle actuel - métallique - avec des profilés fins (à coupure thermique si la combinaison des contraintes techniques et esthétiques le permet) et une division similaire à celle conservée - et d'utiliser la porte 021bis pour l'adapter aux dimensions de la baie 022 ou en reprendre la typologie pour dessiner le nouveau modèle.

Par ailleurs, au contraire de la façade avant, les relevés détaillés des menuiseries des façades arrières ne sont pas donnés ni les modèles des nouveaux châssis. Or, les châssis de la façade avant et ceux de l'arrière présentent des typologies différentes. Le fait de produire tous les châssis sur base du modèle du plan PU P07 provoquerait une uniformisation étrangère à l'histoire de la constitution de l'ensemble et à la différenciation entre la façade de prestige bordant le Grand Sablon et les façades arrières relevant d'une architecture plus simple. La CRMS estime que cette distinction est à maintenir. Les modèles existants pour le renouvellement des châssis des maisons arrière devront constituer les références des dessins des nouveaux châssis. La CRMS demande dès lors d'examiner les typologies existantes et d'élaborer, pour le renouvellement des châssis des maisons arrière, un ou deux détails de principe (si les épaisseurs, les moulures, les divisions le justifient) sur cette base. Ces détails feront l'objet d'une approbation préalable de la DMS. Ces nouveaux châssis pourront être peints dans un ton clair monochrome sur base des couleurs relevées. Tout comme pour la façade avant, la CRMS n'est pas opposée à l'intégration d'un double vitrage mince à intégrer dans les typologies traditionnelles de châssis. Dans la mesure du possible, la CRMS demande aussi la récupération et le remplacement des quincailleries des châssis à remplacer.

Les propositions techniques (détails d'exécution, fiches techniques et échantillons de vitrages, quincaillerie, proposition pour les profilés métalliques) pour ces châssis (à remplacer/renouveler et à restaurer) devront donc être élaborées et soumises à l'approbation préalable de la DMS.

D'une manière générale, pour les différents types de châssis à renouveler, la CRMS encourage le demandeur à prévoir la réalisation de prototypes permettant de valider les propositions : matériau, profilés, vitrage, quincailleries, traitement de surface,... avant d'entreprendre la production de tous ces ouvrages de manière à confirmer le résultat obtenu.

Toitures

La toiture est actuellement couverte d'ardoises artificielles et de tuiles tempête récentes. Sur les clichés de l'IRPA, on peut observer que l'ensemble de la toiture de la maison avant était ardoisé (différence marquée avec la toiture voisine du n° 7 couverte de tuiles). Le brisis avant était sans doute couvert avec des ardoises coupées en arête de poisson surtout si l'on considère le prestige de la place du Grand Sablon. Toutes les toitures des arrières maisons étaient, elles, tuilées. Le projet prévoit une nouvelle couverture en ardoises naturelles sur la toiture en bâtière à croupe du bâtiment avant et au niveau de la cage d'escalier et une nouvelle couverture en tuiles flamandes sur les toitures des bâtiments arrière. Au niveau de la cage d'escalier, il est prévu d'agrandir la surhausse (voir plan PU 05). Le renforcement des éléments dégradés de la charpente est renseigné dans le plan PU 12. Le remplacement du chevronnage récent en SRN est prévu en chêne.

La CRMS souscrit à cette option et plaide pour la pose en ardoises de poisson sur le brisis avant. Les nouvelles ardoises devront avoir un format identique adapté aux dimensions des pans à couvrir (pour éviter les sautons et les rattrapages). Le choix et le format des ardoises devront être soumis à l'approbation de la DMS. La pose des ardoises devra être étudiée et réalisée sur base des mises en œuvre recommandées dans les ouvrages de référence¹. La CRMS demande par contre de privilégier des tuiles au niveau de la cage d'escalier, pour circonscrire le prestige de l'ardoise à la bâtisse avant. La CRMS s'interroge par ailleurs sur les motivations de la nouvelle surhausse qui ne paraît pas nécessaire puisque la baie d'accès entre la cage d'escalier et l'actuel grenier existe déjà actuellement et demande de renoncer aux modifications volumétriques qui ne sont pas indispensables.

Enfin, l'accroissement de volume lié à la pose d'une isolation de la toiture de 20 cm d'épaisseur n'est pas étudié au niveau des raccords : chéneaux, les lucarnes, ... La CRMS demande de minimiser l'impact sur les façades et toitures, mais aussi sur la lisibilité des éléments principaux de la charpente ancienne. Le cas échéant en intégrant, en tout ou en partie, l'isolation entre les éléments de charpentes ou si il y a lieu en diminuant l'épaisseur isolante. Dans tous les cas, des détails d'exécution complémentaires doivent être élaborés et soumis à l'approbation de la DMS. La CRMS demande que la charpente existante bénéficie aussi d'un traitement préalable de dépoussiérage et de traitement antifongique et insecticide; il est actuellement prévu uniquement pour les nouvelles pièces.

Finitions intérieures

1^{er} étage maison avant

Le 1^{er} étage de la maison avant est scindé en deux parties (de façade à façade) par un mur porteur. La décoration présente dans la pièce avant daterait, selon l'étude historique, de la fin du XIX^e siècle. Elle a fait l'objet d'une étude stratigraphique exhaustive. Si aucun lien n'a pu être établi avec des données historiques, d'après l'observation de la succession des finitions, il a toutefois été possible de retracer l'évolution de la structuration spatiale et de dégager 5 phases :

1. initialement, la partie en façade avant n'était pas divisée tel qu'actuellement. Elle formait une seule pièce de toute la largeur du bâtiment, décorée de moulures déterminant des registres haut et bas au niveau des murs et d'un plafond à caissons terminé par une corniche moulurée. A l'arrière, un couloir partant de la cage d'escalier menait à la pièce avant. Une pièce latérale de plus amples proportions donnait en façade arrière. Chacune des pièces comportait une cheminée appuyée contre le mur sud. Elles communiquaient avec le couloir ; il n'y avait donc pas de passage entre les deux salons ;

¹ Sangué, M., Beaulieu, J., La Couverture en Ardoise, Chambre syndicale des Ardoisières de l'Ouest ou Demandrille, P, Cambou, G., Traité technique de Couverture, Paris.

2. un passage est percé entre les pièces avant et arrière. Le parquet actuellement en place est posé ;
3. deux repeints sont effectués dans la pièce avant sans changement de structure de la pièce ;
4. la pièce avant est divisée en deux par des pilastres pour former une arcade. La mouluration présente au niveau du plafond et des murs nord est adaptée à la nouvelle division de l'espace. Les moulures, l'arcade, les pilastres, les embrasures et les plinthes étaient peints dans un ton gris verdâtre ; le plafond dans une nuance plus claire ; la frise d'oves des chapiteaux des pilastres était dorée ;
5. l'arcade est occultée par des panneaux pleins.

Le projet prévoit de restaurer les éléments n mauvais état et de repeindre dans une palette de teintes à déterminer suivant l'étude stratigraphique ou dans une harmonie contemporaine. Des cloisons vitrées munies d'ouvrant seraient ajoutées au niveau de l'arcade. Plusieurs cloisons sont prévues afin d'implanter des fonctions secondaires.

Considérant le classement en totalité de l'immeuble et l'option avancée par les auteurs de projet de repeindre selon l'étude stratigraphique, l'époque 4 paraît la plus cohérente puisqu'elle correspond à la configuration actuelle de l'ensemble des décors. En conséquence, la CRMS demande de :

- **rouvrir l'arcade et renoncer au placement des parois en verre ;**
- **accorder au salon avant et arrière la même attention patrimoniale, les considérer comme un ensemble cohérent à traiter globalement ;**
- **limiter, dans le salon arrière, les cloisonnements abritant les sanitaires et les rangements à une hauteur d'environ 2 m pour permettre d'apprécier l'espace tel qu'il se présentait (ce point doit être examiné en tenant compte des remarques sur le faux-plafond – cf points équipements techniques) ;**
- **placer les cloisons formant les portes coulissantes entre les pièces avant et arrière en retrait des chambranles de la baie de passage (et non en saillie comme proposé) ; les caractéristiques esthétiques de ces portes coulissantes devront s'inscrire dans la continuité de celles des ouvrages présents conservés : un détail d'exécution (élévation) sera élaboré et soumis à l'approbation préalable de la DMS ;**
- **l'ensemble des tons/coloris formant la polychromie propre à l'état de référence sera respecté pour garantir la valorisation de ces espaces (pour autant, il n'est pas imposé de poser des papiers-peints dans le salon arrière mais de respecter la palette chromatique) ;**
- **le plafond de l'actuelle cuisine et l'ensemble de sa mouluration seront entièrement préservés de sorte qu'il ne soit perturbé par aucune gaine ou équipement techniques**

Escalier

La longue entrée qui jouxte le magasin situé dans la maison avant, mène à la cage d'escalier éclairée depuis la cour située entre la maison avant et la première achterhuis. Cette configuration existe au moins depuis la fin du XVIIIe siècle. L'escalier lui-même a été modifié au XXe siècle (la rambarde de facture récente se trouve assez anachronique dans cet ensemble). Le passage entre le couloir et la cage d'escalier est marqué par un arc. Au premier palier, se trouve une arcade de deux travées derrière laquelle se situera la trémie du nouvel l'ascenseur. La travée de gauche est ornée dans son imposte cintrée d'un vitrail qu'il convient de maintenir et de restaurer / d'adapter aux nouveaux aménagements prévus (devant l'ascenseur).

Les restauratrices ont mis en évidence six interventions successives. Des finitions de type faux appareillage de blocs de pierre constitueraient les couches les plus anciennes. Ensuite, sont relevées des peintures imitation « marbre » suivies d'un enduit sur lequel on compte deux mises en peinture. S'en est suivi l'effacement progressif des peintures d'imitation à la faveur d'aplays

monochromes et, enfin, dans la cage d'escalier, une imitation d'appareillage de blocs de pierre encore entièrement surpeinte. Dans la note d'intention, les auteurs de projet proposent de restaurer les enduits puis d'appliquer une peinture dans une palette de teintes à déterminer suivant les résultats de l'étude stratigraphique ou suivant une harmonie contemporaine. Les peintures seront réversibles afin de protéger les couches de peintures conservées.

Vu le caractère remarquable de la cage d'escalier, la CRMS plaide vivement pour la restitution du décor correspondant à la période de référence 1900 sur base des résultats des études stratigraphiques et d'un accompagnement soutenu de la DMS. La remise en peinture consisterait dès lors en :

- **une imitation de marbre, au moins jusqu'au haut du premier étage, des murs ;**
- **une imitation bois avec un filet noir pour les panneaux intérieurs**
- **une bordure bordeaux des portes**
- **un faux marbre sur les chambranles, les arcades et les pilastres.**

Si la réalisation de telles finitions n'est pas retenue comme le laisse entendre le contenu de la note d'intention, l'option d'appliquer une finition contemporaine dans la gamme chromatique de cette époque devra dans tous les cas préserver les couches existantes.

Menuiseries intérieures

L'inventaire des portes (à contrôler) est donné : il en ressort une variété de modèles issus d'époques différentes qui sont éparpillés à travers les étages sans logique apparente, au gré de la fluctuation des occupations. À considérer les portes, il convient de prendre en compte en même temps les chambranles ; les ébrasements et les éléments de quincaillerie. Le projet prévoit d'évacuer les exemplaires les plus récents ne présentant aucun intérêt patrimonial et de conserver et restaurer les portes anciennes en les concentrant au niveau de la cage d'escalier et du salon du premier étage de la maison avant. Dès lors, pour le premier étage, la porte datée du XVIII^e siècle P19 se situant actuellement dans la seconde arrière maison serait utilisée comme porte d'entrée. Dans le cahier des charges, il est prévu d'intervenir sur les portes d'accès aux appartements pour les rendre RF (plaque de plâtre sur la face et laine de roche de bourrage derrière les chambranles).

La CRMS plaide pour que les menuiseries les plus anciennes (XVIII^e et XIX^e siècle) ne soient pas modifiées par les impératifs RF. Elles devraient dès lors être utilisées à l'intérieur des appartements. Dès lors, afin de conserver la cohérence de la cage d'escalier, seront mises en place de nouvelles portes d'accès aux appartements RF mais reproduisant la mouluration des anciennes portes sur les deux faces. Un détail d'exécution pour ces nouvelles portes RF sera élaboré et soumis pour approbation préalable de la DMS.

Cheminées

Une cheminée (appuyée côté sud) structure chacune des deux grandes pièces (avant et arrière) à chaque niveau de la maison avant ; une autre est située à tous les étages de la première arrière maison. Elles sont au nombre de 9. Les cheminées sont associées à des manteaux de cheminée en marbre dont certains méritent, en tant que matière, un intérêt.

Le projet prévoit de ne conserver qu'une seule cheminée, celle du salon avant du premier étage de la maison avant (n°1). Toutes les autres seraient démolies (manteaux, conduits ; dalles de l'âtre). La CRMS ne souscrit pas à cette option car les cheminées participent à la spatialité des espaces et leur facture, remarquable ou au contraire plus secondaire, reflète le statut des locaux dans lesquels elles s'intègrent. La CRMS demande leur conservation et la révision des aménagements pour assurer leur maintien. Le cas de la cheminée Art Déco (n° 2) du salon arrière au premier étage (maison avant) est cependant particulier puisqu'elle est

en coin s'appuyant de biais sur des cloisons plus récentes. Considérant le projet actuel, elle pourrait valablement être déplacée contre le mur mitoyen avec un nouveau conduit servant d'appui à celui de l'étage supérieur. Seul le conduit de la cheminée 7 devrait être conservé car le manteau a déjà été remplacé et est de très piètre facture. La CRMS suggère de vérifier la faisabilité d'exploiter les conduits conservés pour le passage des techniques.

Planchers

Les poutres qui portent les planchers sont appuyées de mitoyen à mitoyen. Les planchers sont donc posés parallèlement à la façade avant. Leur typologie est le reflet du statut des pièces qu'ils occupent : parquets dans les pièces du premier étage de la maison avant ; larges planches (XVIII^e siècle) pour les autres étages ; planches étroites (XIX / XX^e siècle) pour le premier étage des deux arrières maisons (il y a lieu toutefois de clarifier ce qui justifie l'incohérence entre le sens de pose des planches avec les constatations structurelles au deuxième étage pour les pièces autour de la première cour). Plusieurs adaptations sont prévues pour traiter d'une part, la problématique du fléchissement et d'autre part, la problématique de la sécurité-incendie entre les logements.

- au premier étage de la maison avant, deux options d'intervention sont envisagées : une lourde (voir détail 01 plan PU 06) et une légère (maintien des déformations de l'ordre de 2,5 cm ; restauration in situ des parquets ; placement de détecteurs et d'alarmes sonores).
- aux étages supérieurs de la maison avant, les flèches atteignent 3 à 5 cm. Il est prévu (voir détail 02 plan PU 06) de démonter les planchers de manière à doubler les solives permettant de redresser le support des planchers, de renforcer éventuellement les poutres en y boulonnant des plats métalliques ou une armature en fibre de carbone ; de placer sur / entre (?) les voliges des panneaux RF Promat et des panneaux d'isolation phonique Panterre.
- aux deuxième et troisième étages des arrières maisons, la situation des planchers est encore plus défavorable qu'à l'avant. Sous-dimensionnés, les planchers présentent des flèches qui ont entraîné des désordres structurels au niveau de plusieurs cloisons. Dès lors, il est proposé de remplacer l'ensemble des poutres en bois par des poutrelles métalliques HEB.

Pour le 1^{er} étage de la maison avant, la CRMS demande de privilégier l'option la moins interventionniste, (le détail 01 figurant au plan PU 06 sera donc revu car il correspond au traitement le plus interventionniste) et la plus conservatrice s'agissant des espaces les plus remarquables.

Pour les étages supérieurs de la maison avant, la CRMS demande d'affiner et de poursuivre les détails et d'évaluer les impacts des interventions sur les niveaux et de les soumettre pour approbation à la DMS. Généralement, les solives sont encastrées dans les poutres. En outre, les niveaux ne sont pas donnés de sorte que les situations existante et projetée ne sont pas comparables. Ce point mérite une attention particulière puisque ce type d'intervention aura nécessairement un impact sur les niveaux : raccord, plinthes, allèges, ... Pour les portes récupérées à cet étage (par exemple la porte p.25), il faudra aussi s'assurer que ces modifications de niveaux ne sont pas trop conséquentes. De plus, il convient de garantir que l'intervention (poids supplémentaire sur les poutres) n'aura pas d'impact sur la conservation des plafonds moulurés sous-jacents (notamment au droit des espaces du deuxième étage de la maison avant situés au-dessus du salon à préserver).

Pour les étages des maisons arrières, considérant les déformations et la valeur secondaire des espaces, des interventions structurelles plus lourdes peuvent être acceptées mais la CRMS demande d'opter pour des solutions affectant le moins possible les niveaux et les raccords.

Équipements techniques

Le dossier comprend un volet relatif aux équipements techniques. Les interventions proposées cherchent à respecter autant que possible les caractéristiques des lieux en intégrant les équipements de manière discrète, symétrique, respectueuse des ouvrages existants,... L'installation de nouveaux faux-plafonds est proposée pour faire passer les techniques dans les plenums ainsi créés.

La CRMS demande de limiter les faux-plafonds aux zones où la technique l'impose (pièces de service, ...), et de renoncer aux faux-plafonds dans les pièces de vie (chambre, séjour, ...) car l'ajout d'un faux-plafond concourt à modifier la spatialité (rapprot aux baies, ...) et la perception des espaces, même secondaires. Dans tous les cas, les deux salons au 1er étage de la maison avant en seront dépourvus. Là où le faux-plafond est indispensable, il s'agit de réduire le plus possible leur hauteur d'encombrement pour éviter d'impacter le plus possible la spatialité des locaux.

L'ensemble des équipements techniques sera le plus qualitatif possible afin de participer à la valorisation des espaces classés, plus spécifiquement dans les espaces du premier étage de la maison avant (interrupteurs et prises, radiateurs, ... : des échantillons sont prévus pour approbation dans le CDC; ils devront être soumis également à l'avis de la DMS et être parfaitement intégrés aux décors. Les points lumineux seront déterminés en fonction de la mouluration / structuration des plafonds anciens (rosaces centrales, ...) à laisser entièrement visibles. Le choix des appareils d'éclairage pour les espaces plus remarquables (couloir d'entrée, cage d'escalier, salons maison avant) sera soumis à l'approbation préalable de la DMS.

Lettrage « Felix Posschelle »

Le lettrage de l'ancienne enseigne « Felix Posschelle » a été retrouvé en cave par les auteurs de l'étude stratigraphique . Il est prévu de les reposer sur un support en bois (a priori comme à l'origine) et de les placer sur le mur intérieur du couloir d'accès vers l'escalier (annexe F).

Cette proposition n'appelle pas d'objection.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

Chr. FRISQUE
Président f.f.

c.c. à : BUP-DMS : F.Boelens, cellule travaux
BUP-DU : cellule PFU