



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Envoi numérique uniquement (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19

Réf. DPC : 2043-0795/03/2019-224PR (corr. DPC : Anne-Emily Totelin)

Réf. NOVA : 04/PFU/1713783

Réf. CRMS : AA/MB/BXL22060_656_Haute_233_LeRenard

Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 20/06/2020.

Objet : Bruxelles. Rue Haute, 233. Le Renard.

Demande de permis unique portant sur la restauration des façades et des toitures.

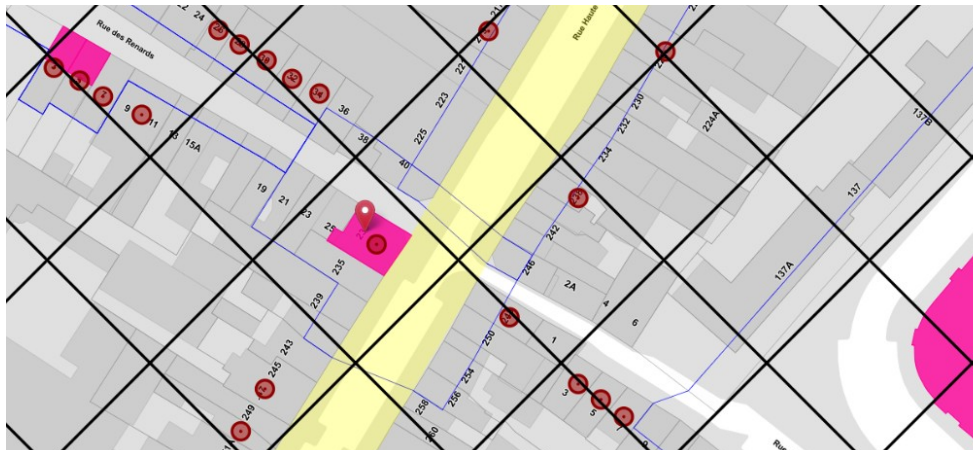
Examen du complément d'informations et avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 11/02/2020, reçu le 14/02/2020, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 03/06/2020, suite à l'examen du complément d'informations demandé en séance de la Commission du 19/02/2020.

Étendue de la protection

L'arrêté du gouvernement du 24/06/2010 classe comme monument les façades, la toiture, la cave y compris l'escalier, l'escalier vers le grenier et la structure portante de l'immeuble. Le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural et est repris en ZICHEE du PRAS.



Historique et description du bien

Le bien est une maison traditionnelle avec pignon à gradins datant du XVII^e siècle s'étendant en largeur parallèlement à la rue, typologie plutôt rare dans le centre ancien de Bruxelles. Comptant parmi les dernières maisons de ce type encore présentes le long de la rue haute, la maison a conservé plusieurs éléments d'origine : l'escalier en pierre bleue menant à la cave, la cave voûtée, une partie de la charpente, le plancher des combles.



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Après avoir abrité une pension et des commerces, le rez-de-chaussée est occupé par un café à partir de 1900, comme en témoigne une eau forte d'époque, fonction qu'il occupe toujours actuellement.



« Au Vieux Bruxelles », eau-forte de Jef Cordon (1900)



Vue en 1940. ©KIK-IRPA. Cliché AO75287



Vue en 1953 après réalisation des travaux. ©Urban.brussels

L'établissement est racheté par la compagnie Wielemans-Ceuppens en 1929 et est doté d'une porte d'accès latérale et c'est suite à un permis délivré en 1953 que le bien prendra sa configuration actuelle : l'accès par la porte latérale et la devanture principale sont remplacés par des fenêtres et un pan-coupé avec porte d'entrée est créé à l'angle du bâtiment. Les façades présentent un enduit lisse peint. Dans les années '80 les fenêtres du 1^{er} étage sont remplacées et les impostes sont rendues aveugles.

Historique de la demande

Le dossier a fait l'objet d'études préalables en collaboration avec la DPC ainsi que de plusieurs réunions avec cette dernière.

La présente demande a été analysée par la CRMS en sa séance du 19/02/2020 qui a formulé une demande de complément d'informations. La Commission demandait des précisions sur les points suivants :

- La fourniture d'un jeu de documents graphiques complets : plans, coupes, élévations des situations existante et projetée (y compris les plans de réalisation et de détails) ;
- L'identification précise des zones pour lesquelles un piquage est prévu sur les façades (le métré indique 197,32 m² ?) ainsi que pour la pose du nouvel enduit (le métré indique 101,45 m² en 1^{ère} couche et 219,85 m² en enduit de finition) ;
- Une étude matérielle de l'enduit de façade ainsi qu'une identification des matériaux de composition sous l'enduit et de leur état de dégradation ainsi que les options de restauration le cas échéant ;
- Un détail précis (plan, coupe, élévation) des nouvelles menuiseries projetées (incluant les vitrages projetés), ainsi qu'un relevé précis des profils des menuiseries existantes qu'il est prévu de reproduire à l'identique ;
- Des détails précis (plan, coupe, élévation) des nouvelles tentes solaires et des dispositifs d'ancrages ;
- Des détails précis des futurs volets (plan, coupe, élévation) et des dispositifs d'ancrages ;

2/6



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Après une visite sur place le 22/05/2020 en présence de la CRMS, de l'architecte en charge de la restauration et du maître d'ouvrage, les compléments ont été fournis à la CRMS le 27/05/2020 et analysés par la Commission en sa séance du 03/06/2020.

Analyse de la demande

La présente demande porte sur la restauration des façades et des toitures dont les transformations les plus significatives ont été réalisées en 1953. Depuis, l'aspect est resté relativement inchangé. Les travaux visent à revenir à cette phase de l'évolution du bâtiment -1953-, qualifiée dans le dossier d'« époque de référence ». Les interventions planifiées sont les suivantes :

- Restauration des châssis à guillotine extérieurs du rez-de-chaussée. Ces derniers seront décapés, le bois sera laissé apparent et protégé par un vernis transparent ;
- Restitution des châssis du 1^{er} étage et des châssis des combles. Les châssis actuels du 1^{er} ont été placés dans les années '80. Une restitution des châssis basée sur le modèle du châssis cintré des combles actuel avec réouverture des impostes est prévue. Les châssis des combles actuels, condamnés par des plaques, seront démontés, relevés et refaits à l'identique. Tous seront équipés d'un double vitrage, sans effet miroir et à planéité irrégulière ;



Ci-dessus : vue sur les châssis des combles condamnés à l'extérieur et vue intérieure d'un de ces châssis. A droite, un exemple de modèle type. Le modèle final sera proposé après le relevé des châssis existants. Images tirées du dossier.

- Restauration des toitures, corniches et descentes d'eau pluviale : remplacement à l'identique des tuiles endommagées, réfection des raccords en zinc, remplacement des tuyaux de descente d'eaux de pluie en PVC par des tuyaux en quartz-zinc ;
- Restauration de la charpente et isolation du toit. La structure en place, d'origine, présente des dégradations suite à un incendie et des infiltrations d'eau. Après réalisation d'un état sanitaire et archéologique, il est prévu de procéder à des remplacements partiels ou totaux des éléments dégradés ou manquants. Les pièces de remplacement seront de même essence et de section identique. L'isolation se fera ensuite par la pose de laine de roche entre et sous les chevrons et permettra de laisser les fermes apparentes ;

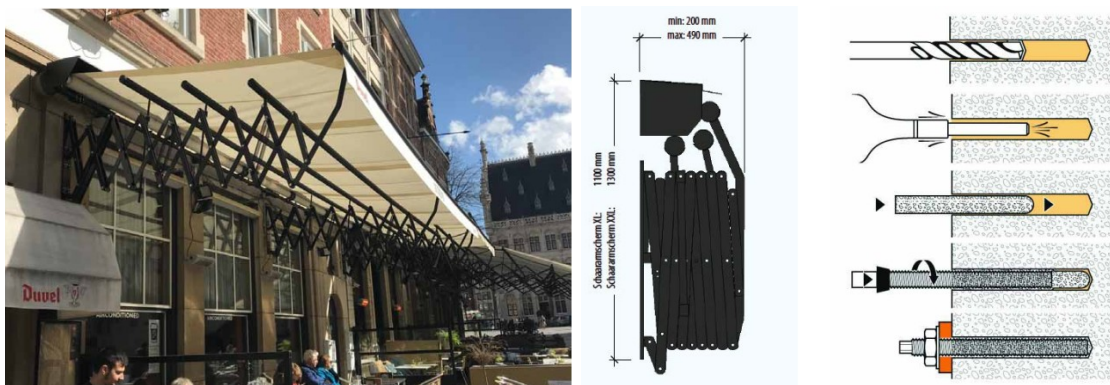


COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Ci-dessus : Photo d'un des châssis condamnés et vue sur la charpente dont certains éléments seront remplacés après études. Image tirée du dossier.

- Restauration et mise en peinture des enduits de façade après nettoyage des façades avec des techniques adaptées aux matériaux. Les enduits actuels présentent des défauts ponctuels : fissures parties manquantes, gonflements... Les parties détériorées feront l'objet d'un piquage manuel jusqu'à mise à nu de la maçonnerie pour inspection et restauration de cette dernière si nécessaire. La pose d'un nouvel enduit à base de ciment sera appliquée après réalisation de ces étapes. Cet enduit sera aussi mis en œuvre en façade arrière pour protéger la maçonnerie et homogénéiser l'ensemble ;
- Application d'un hydrofuge et d'un anti-graffiti après la pose de la couche d'enduit mentionnée ci-dessus ;
- Décapage et restauration des éléments en grès et en pierre bleue des façades : les couches d'enduit qui les recouvrent seront décapées afin de remettre la pierre en valeur. Des légères applications de mortier de ragréage sont ponctuellement prévues ;
- Remplacement des tentes solaires et des enseignes : les nouvelles tentes seront de style 'réto' avec structure en accordéon et pourvues de toiles noires. Les enseignes lumineuses actuelles sont remplacées. Le tout dans le respect des normes du RRU ;



Ci-dessus : Exemple du modèle des nouvelles tentes solaires proposées sur la Grand-place de Leuven. Détail de la méthode de fixation. Images tirées du dossier.

- Certains éléments des anciens volets du rez-de-chaussée existent peut-être encore sous les couches d'enduits. En fonction des découvertes effectuées en cours de chantier, il est proposé de restituer ces volets, dont les détails seront basés sur les éléments retrouvés



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN



Ci-dessus : Photo de 1953 montrant des pièces de bois encadrant les vitrines et photo actuelle montrant les renforts actuels, supposé en bois et recouvert de plusieurs couches d'enduits. Images tirées du dossier.

Avis

La CRMS est satisfaite des compléments fournis par le demandeur et salue l'approche respectueuse du patrimoine. Consciente que certains aspects du programme de rénovation ne peuvent être décidés aussi tôt dans le processus de restauration, elle souscrit au parti global de restauration du bien, sous réserve d'affiner certains aspects en cours de chantier et de respecter les conditions suivantes :

Interventions en toiture :

Les interventions de réparations prévues sur le pignon à gradins devront être mise à profit pour vérifier la présence de casses-gouttes sur les chaperons du pignon. La présence d'un tel dispositif permet d'éviter que les façades ne se salissent trop rapidement. La CRMS demande l'installation de casses-gouttes sur les chaperons si ces derniers en sont dépourvus ainsi que sur les appuis de fenêtres et autres éléments en saillie présents en façade. Les détails seront soumis à la DPC pour approbation pour garantir leur discrétion.

Les photos fournies dans l'étude historique semblent indiquer que le gradin central du pignon rue Haute est manquant. L'ancre présente en haut du pignon est partiellement dans le vide. Un point d'attention devra être porté à cet élément durant les travaux en toiture. S'il s'avère que le gradin est manquant, la CRMS demande la restitution de ce dernier.

Interventions en façades :

Le rejointoiement et le brochage des fissures devra s'accorder à la nature des matériaux. Une analyse du mortier des joints devra être effectuée. Le rejointoiement se fera à l'aide d'un mortier de composition identique.

S'agissant du nettoyage des façades, rien n'est précisé à propos du décapage des couches de peinture, pourtant indispensable, avant l'application de la couche d'enduit de finition prévue.

A propos de l'enduit des façades, si après piquage il est décidé de maintenir l'enduit existant, la pose d'un enduit de finition de composition identique à celui existant sera plus pertinente pour l'uniformité de l'ensemble que l'utilisation d'un enduit d'origine à la chaux. Cet enduit devra avoir un rendu lisse

5/6



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

afin de se rapprocher de celui obtenu avec un enduit à la chaux. S'il est possible de dérocher les surfaces enduites, la mise en œuvre d'un nouvel enduit à la chaux pourra être envisagé pour plus de cohérence dans l'esthétique du bien. La composition finale de l'enduit proposé après l'intervention de piquage et la réalisation de l'état sanitaire de la maçonnerie, devra être soumis à l'approbation de la DPC et soumis à des essais. Enfin, la CRMS demande de ne pas appliquer un hydrofuge.

Interventions au niveau de la charpente et de l'isolation :

Une étude approfondie de la charpente devra être effectuée avant toute intervention de renforcement ou de remplacement de pièces afin de favoriser la conservation maximale. Les opérations seront soumises à l'approbation de la DPC. La CRMS se réjouit de l'intention de laisser les fermes apparentes. Cependant, elle craint que la mise en œuvre d'une double épaisseur d'isolant n'empiète partiellement sur les pièces de charpente. Si tel est le cas, la CRMS préconise la pose d'une seule couche d'isolant.

Interventions sur les corniches, châssis et volets :

Les détails des nouveaux châssis des combles et du 1^{er} étage, basés sur les relevés des anciens, devront être soumis à l'approbation de la DPC avant d'être produits et mis en œuvre.

Si en cours du chantier, des éléments d'anciens volets sont effectivement retrouvés, il s'agira d'évaluer, avec la DPC, -via des relevés notamment- si ils livrent suffisamment d'information pour documenter l'état ancien et permettre une restitution. Le cas échéant, les plans de détails seront soumis à l'approbation de la DPC.

Le traitement de la corniche du rez-de-chaussée, côté rue Haute, n'est pas précisé. La CRMS demande que cette corniche soit soumise à un traitement identique à celui prévu pour les corniches en toiture : décapage pour laisser le bois apparent et application d'un vernis.

Le traitement du fronton de l'ancienne porte d'entrée doit lui aussi encore être précisé. La CRMS demande qu'il soit soumis au même traitement de remise en valeur que les autres éléments en pierre.

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

Aurélie AUTENNE
Secrétaire Secretaris

Christian FRISQUE
Président Voorzitter

Envoi numérique uniquement en raison de l'épidémie de Covid-19

c.c. à BUP-DPC : Anne Totelin ; Julie Vandersmissen ; restauration@urban.brussels ; Carine Vandersmissen ; Maxime Badard ; crms@urban.brussels
BUP-DU : Bénédicte Annegarn ; urban_avis.advies@urban.brussels