

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Patrick CRAHAY, Directeur
Direction des Monuments et des Sites –
A.A.T.L.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. : PP 2043-0658/03/2010-393PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1735/s.486
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue au Beurre, 29. Immeuble dénommé « La Cigogne ».
Réaménagement de l'immeuble, de son annexe arrière et de son rez-de-chaussée
commercial.

Demande d'avis de principe

(gestionnaire du dossier : Monsieur Ph. Piéreuse)

En réponse à votre lettre du 28 septembre 2010 sous référence, reçue le 30 septembre, nous avons l'honneur de vous communiquer l'avis de principe émis par notre Assemblée, en sa séance du 6 octobre 2010 concernant l'objet susmentionné.

La demande concerne le réaménagement d'un immeuble datant du lendemain du bombardement de 1695 et classé en totalité comme ensemble avec les n°31 et 33 de la même rue par arrêté du 20/01/2005.

Description succincte

Il s'agit d'un immeuble traditionnel de 3 niveaux et 3 travées sous toiture en bâtière, dont le rez-de-chaussée commercial est inoccupé depuis peu, dont le 1^{er} étage a dû être utilisé un temps en salle de billard puis de restaurant ou café et dont le 2^e étage a été occupé à un moment donné en logement mais ne semble plus avoir été utilisé depuis longtemps. Les combles n'ont jamais été aménagés. Hormis le rez-de-chaussée, l'ensemble présente un état fort défraîchi. L'immeuble a connu plusieurs campagnes de transformations parfois profondes dont celles de 1888, 1900, 1923 et 1954.

Le rez-de-chaussée commercial, bien qu'il ait subi de nombreuses transformations intérieures au fil du temps, a conservé une exceptionnelle devanture tripartite en pierre bleue datant du XVIII^e siècle. Il est également encore doté à l'intérieur d'un élégant plafond mouluré remontant probablement au XIX^e ou au début du XX^e siècle.

Il n'existe plus d'accès séparé vers les étages et seule demeure une entrée centrale unique donnant accès au commerce.

La distribution intérieure a également été modifiée à plusieurs reprises. Seul le 2^e étage possède encore sa disposition d'origine avec une pièce en façade avant, une pièce en façade arrière et une volée d'escalier en position centrale. Cette volée à vis en bois reliant le 2^e étage au comble semble

le seul vestige encore en place de l'escalier d'origine qui devait probablement occuper cette place centrale à tous les étages de l'immeuble jusque dans les caves.

Dans les combles se dresse une remarquable charpente en bon état de conservation.

Le fond de parcelle est occupé par un arrière bâtiment (achterhuis) sous toiture en bâtière séparé du corps principal par une cour intérieure aujourd'hui couverte. Il a été en grande partie reconstruit en 1900 puis fortement remanié en 1923 et doté d'une petite cour arrière.

Avant-projet et contexte

Des travaux ont récemment été entrepris au niveau du rez-de-chaussée pour permettre sa réexploitation commerciale, à savoir l'installation d'une structure pour l'aménagement d'un faux plafond et le renouvellement d'un carrelage. Ces travaux ont toutefois été interrompus par la DMS et sanctionnés par un procès verbal dressé le 01/03/2010.

Les contacts établis depuis avec le propriétaire ont abouti à un engagement de sa part quant à la réhabilitation du bien et au rétablissement de logements aux étages.

Le présent avant-projet soumis pour avis de principe concrétise cet engagement puisqu'il propose de réaménager 3 logements aux étages (1 appartement 1 chambre par niveau dont 1 sous les combles) et de rétablir, en façade, un accès séparé vers ceux-ci dans la travée gauche de l'immeuble. Cet accès déboucherait sur une volée d'escalier à reconstruire et à reconnecter sur la portion d'escalier d'origine encore présente à partir du 2^e étage. L'occupation de l'achterhuis serait liée à l'activité commerciale (locaux pour le personnel et le stockage).

L'époque prise comme référence pour le projet est 1923.

Avis de la Commission

La Commission souscrit globalement aux intentions du présent avant-projet. Elle émet toutefois les remarques et recommandations suivantes à son propos en vue de l'élaboration du dossier de demande de permis unique.

1. Etude historique

Des recherches ont été effectuées par le demandeur pour établir les grandes lignes de l'évolution du bien dans le temps. Toutefois, étant donné l'ancienneté de l'immeuble (datant de la reconstruction consécutive au bombardement de 1695) et sa grande qualité patrimoniale, la Commission estime qu'il conviendrait d'approfondir et de détailler davantage cette étude historique dans le cadre de la demande de permis unique. Une étude de l'archéologie du bâti devrait contribuer à préciser ladite étude.

2. Plans de situation existante

Le dossier joint à la présente demande d'avis de principe ne contient que deux plans de situation projetée et des dessins à main levée dressant des plans et coupes de la situation existante. La Commission souhaiterait toutefois que des plans (plans et coupes transversales) de la situation existante plus précis et à l'échelle ainsi que des élévations des façades avant et arrière du bâtiment avant et du bâtiment arrière soient joints à la demande de permis unique, indiquant notamment (comme c'est le cas des esquisses) la datation des divers éléments en place (cloisons, cheminées, etc.).

3. Composition de la façade du rez-de-chaussée

Le projet prévoit de maintenir l'entrée centrale vers le commerce et de remplacer la fenêtre de la travée de gauche par une porte identique à celle qui a été aménagée en 1923, afin de rétablir un accès vers les étages du bâtiment avant.

Bien que ce parti ne soit pas conforme à la situation de 1923 (qui était dépourvue d'entrée axiale mais où une entrée unique existait à gauche distribuant les deux fonctions via un sas), la Commission ne s'oppose pas au maintien de la porte centrale existante et à la présence de deux portes contiguës. Elle estime toutefois que le dessin fourni pour la porte à restituer n'est pas correctement proportionné car il propose une baie d'imposte trop importante (qui convient pour une fenêtre à guillotine mais pas pour une porte d'entrée). Elle demande de mieux respecter le dessin et les proportions de la porte de 1923 telle que représentée sur les plans d'époque. Les détails d'exécution de cette porte devront être joints à la demande de permis unique.

4. Unification de la finition des châssis

Les châssis de fenêtres de la façade à rue ne sont pas anciens : ceux du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage sont de 2000, ceux du 2^e étage semblent remonter aux années 1950, ceux des combles datent d'une époque indéterminée. La façade arrière est encore dotée de châssis en chêne qui semblent remonter aux années 1900 tout comme ceux de l'annexe arrière.

A ce stade d'avancement du dossier, rien n'est dit quant au traitement prévu pour les menuiseries. La Commission demande que cet aspect du projet soit précisé dans la demande définitive. Pour la façade à rue, étant donné la médiocre qualité des éléments en place et la qualité de la façade ainsi que de la devanture commerciale, elle encourage soit le remplacement des châssis existants à l'identique des modèles qui devaient être en place en 1923 (s'inspirer des châssis anciens toujours présents en façade arrière ?), soit l'unification de la finition des châssis existants de manière à retrouver une plus grande cohérence sur l'ensemble de la façade à rue.

5. Faux-plafond du rez-de-chaussée

La structure d'un faux-plafond a été placée en infraction sous le plafond mouluré du rez-de-chaussée. La Commission s'interroge sur la nécessité du dispositif. Est-il voué à camoufler un système de ventilation ou tout autre installation technique ou bien est-il seulement destiné à accueillir la séparation RF obligatoire entre les deux affectations (commerce au rez-de-chaussée et logement aux étages) ? La Commission demande d'être éclairée sur ce point ainsi que sur la nature des activités futures prévues dans ce rez-de-chaussée commercial.

Le plafond ancien étant de grande qualité, elle regrette qu'il soit dissimulé. Elle demande, par conséquent de voir, dans le cas d'une simple séparation RF si un autre mode d'intervention pourrait être envisagé qui permette de laisser l'ancien plafond visible tout en ne portant pas préjudice à la bonne conservation d'autres éléments intéressants du point de vue patrimonial (en intervenant, par exemple au niveau du plancher du 1^{er} étage ?).

En l'absence d'une telle alternative et si la nécessité du faux-plafond est avérée, la Commission pourra souscrire à sa mise en oeuvre à condition que l'intervention ainsi que les éventuelles techniques qui devront y prendre place ne soient pas dommageables à la bonne conservation du plafond ancien. Elle demande, en tout état de cause, que l'intervention soit dûment documentée sur le plan technique (ancrages, etc.).

6. Faux plafonds aux étages

Les plans de situation projetée montrent que des faux plafonds sont prévus contre les plafonds existants aux étages. Or, dans le descriptif sommaire joint à la demande, on parle notamment de la présence d'un plafond mouluré à gorge dans la pièce arrière du 1^{er} étage du XVIII^e ou du XIX^e siècle. La Commission demande d'être informée sur la raison d'être de ces faux-plafonds et, en tout état de cause, décourage leur mise en oeuvre – ou leur maintien s'ils existent déjà – dans les pièces de qualité.

7. Cloison près de la cheminée Louis XVI du 1er étage

Le projet prévoit le placement d'une cloison de salle de bains ainsi que d'une chaudière contre la cheminée Louis XVI présente dans la pièce arrière du 1^{er} étage.

La Commission souligne le caractère particulièrement inadéquat et peu valorisant de cette intervention pour cette cheminée de qualité. Elle demande de revoir cet aménagement et d'écarter de manière significative ces éléments de la cheminée.

8. Occupation des combles et problématique de l'isolation

Le projet prévoit la création d'un appartement dans les combles. Bien que l'espace disponible (env. 70 m²) permette l'aménagement d'un logement confortable, la Commission réclame la plus grande circonspection par rapport à cette option du projet en raison des divers problèmes qu'elle risque de poser pour la conservation de la charpente (de type comble à surcroît) qui est d'une qualité exceptionnelle et qui est particulièrement bien conservée à l'heure actuelle. En effet,

- d'une part, la création de pièces d'eau sous toiture risque de poser des problèmes d'humidité nuisibles à sa bonne conservation et la Commission insiste donc pour que toutes les mesures soient prises pour assurer une ventilation suffisante de ces locaux ;
- d'autre part, l'isolation thermique qui devra vraisemblablement être prévue pour permettre l'occupation des combles en logement ne devra pas nuire à la charpente tant du point de vue de sa conservation que, dans la mesure du possible, de son aspect. A cette fin, la Commission insiste pour que la couche isolante soit placée entre les éléments du contre-lattage et sans dépasser l'épaisseur de celui-ci de manière à laisser les fermes apparentes et la structure de la charpente visible (ne pas dissimuler la charpente sous une couche isolante ou des plaques de Gyproc par exemple). Le placement de cette isolation devra aussi être effectué de manière à garantir une ventilation suffisante afin d'éviter tout problème de condensation.

Enfin, la Commission observe que des ouvertures ont déjà été précédemment pratiquées dans la toiture puis refermées. Elle demande, par conséquent, de privilégier la réouverture de ces anciennes fenêtres plutôt que d'en créer de nouvelles.

9. Interventions à prévoir

La devanture du rez-de-chaussée est surmontée d'une corniche ornée d'une guirlande de lauriers sculptée qui est actuellement dissimulée par une tente solaire rétractable installée à cet endroit. Afin de rendre son lustre à cette devanture, la Commission demande de supprimer la tente solaire pour remettre au jour la guirlande et d'enlever également les spots qui ont été disposés au niveau du rez-de-chaussée de la façade.

Il conviendrait également de respecter et de mettre en valeur les éléments d'origine qui sont toujours en place dans l'immeuble principal (cf. ci-dessous), de maintenir toutes les poutres de la structure de la maison et de ne pas mettre en oeuvre des éléments en béton dans cette structure ancienne.

10. Informations complémentaires à fournir dans le dossier de demande de permis unique

A ce stade d'avancement du projet, rien n'est dit quant aux interventions de conservation et de restauration prévues pour l'ensemble de la maison. Or, en regard de la grande qualité patrimoniale du bien, les Monuments et Sites attendent une remise en état du bien dans les règles de l'art. Il conviendrait qu'une époque de référence soit déterminée à cette fin – 1923 semble s'imposer en tant que telle – et que l'état des lieux du bien ainsi que différents examens et analyses préalables soient effectués.

Parmi ces analyses, devront entre autres être examinés et précisés :

- l'état de conservation des façades et les interventions de restauration/conservation/ finition qui y sont prévues sur base d'analyses stratigraphiques et de composition d'enduits préalables; idem pour les intérieurs ;
- l'état de conservation de la toiture, sa datation et les interventions de réparation/restauration nécessaire. Idem pour la couverture des rampants des pignons ;

- le type de garde-corps qui devront être installés devant les fenêtres ;
 - le traitement réservé aux châssis (cf. ci-dessus, point 4) ;
 - le traitement éventuel réservé à la couverture de la cour et des détails d'exécution si celle-ci est remplacée (le dessin de situation existante mentionne « toit plat » tandis que le plan de situation projetée mentionne « ancien lanterneau ») ;
 - le traitement de la portion d'escalier d'origine toujours présente au 2^e étage ;
 - le traitement de la cheminée Louis XVI du 1^{er} étage ;
- etc.

Un cahier des charges précis et un métré devront détailler l'ensemble des interventions prévues, lesquelles seront également localisées et quantifiées.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copie à : A.A.T.L. – D.M.S. : Monsieur Philippe Piéreuse