

M. Patrick CRAHAY
Directeur de la Direction des
Monuments et des Sites -AATL
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 Bruxelles

V/Réf. :
N/Réf. : GM/BXL2.871/s.498
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Grand Cerf, 6. Restauration et extension en façade arrière. Avis de principe de la CRMS.

Dossier traité par Mme Isabelle Ségura.

En réponse à votre lettre du 1^e avril 2011 (réceptionnée par mail) et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 6 avril 2011 2001, notre Assemblée a émis l'avis de principe suivant.

La demande porte sur le bâtiment classé de la rue du Grand Cerf, 6 dû à l'architecte Jules Barbier (1901). L'immeuble était à l'origine conçu comme la galerie d'art des frères Le Roy. Il était composé d'un bâtiment à rue (affecté aux bureaux de la galerie ainsi qu'au logement du concierge) et d'une galerie d'art (vaste espace sous une grande verrière), située à l'arrière, vers le parc d'Egmont. La galerie fût occupée par la famille Le Roy jusqu'en 1939.

Le bâtiment a subi relativement peu de modifications depuis sa construction (notamment aménagement d'une cuisine au 1^{er} étage et d'une salle de bains au 2^e dans les années 1950). Les décors d'origine sont encore présents et pourront être restaurés fidèlement. Seule la verrière de la salle d'exposition semble avoir souffert davantage, surtout en raison d'un manque d'entretien.

En 2010, l'immeuble qui était inoccupé depuis plusieurs années a été acquis par la société Lempertz, l'une des plus importantes maisons de vente aux enchères en Europe. L'acquéreur a procédé dès l'achat de l'immeuble à certaines mesures conservatoires d'urgence : la verrière a été complètement bâchée et l'ensemble des panneaux de verre du contre-lanterneau ont été évacués. Le nouveau propriétaire souhaite fidèlement restaurer l'immeuble (aussi bien du point de vue de sa conception spatiale que de ses décors) et retrouver l'affectation pour lequel il a été conçu à l'origine. La Commission se réjouit de cette intention et estime qu'il s'agit d'une opportunité exceptionnelle pour revaloriser le bien. Par ailleurs, le propriétaire demande à la CRMS de se prononcer sur certaines transformations, et notamment l'ajout d'une extension en façade arrière, ainsi que sur certaines propositions pour répondre aux exigences de sécurité (protection incendie) et pour intégrer de nouvelles techniques dans le bâtiment.

Le dossier soumis pour avis de principe comporte les éléments suivants :

- une présentation de l'acquéreur ;
- une note historique ainsi que les plans du projet d'origine et plusieurs clichés anciens de la façade;
- un reportage photographique de l'immeuble dans sa situation actuelle ;
- une description de la méthodologie des recherches à effectuer en vue de la restauration de la façade et des intérieurs ;
- les plans de l'avant-projet;
- une description des principes d'isolation, de chauffage et de la ventilation ;
- une proposition pour adapter le bâtiment aux normes de protection contre l'incendie (compartimentage Rf, détection généralisée et création d'une nouvelle sortie de secours) ;
- une proposition d'éclairage de la salle d'exposition.

La Commission émet l'avis de principe suivant sur l'avant-projet.

Etudes préalables et volet restauration

A ce stade du dossier, les études préalables ont pour partie été lancées. La CRMS encourage cette manière de travailler ainsi que l'intention de documenter le bâtiment et ses finitions avant d'élaborer le projet de restauration. Dans la mesure du possible, elle préconise d'intégrer les résultats des études préalables dans le dossier qui sera introduit dans le cadre de la demande de permis unique.

Le dossier actuel comprend une notice historique documentant brièvement l'histoire du bâtiment et l'œuvre de son architecte, Jules Barbier. La Commission estime que les recherches historiques pourraient être approfondies sur certains points et que l'évolution du bâtiment (bien que celui-ci ait subi peu de transformations) devrait être mieux renseignée et indiquée sur des documents graphiques. Ainsi, certaines transformations ultérieures n'ont pas été identifiées, par exemple le remplacement en toiture avant d'une tabatière d'origine par une lucarne qui semble présenter peu d'intérêt (cf. planche n°34 de la revue « Vers l'Art », n°7, juillet 1903, reproduite dans le volume 1B de l'Inventaire du patrimoine monumental de Bruxelles). En poussant plus loin l'étude historique, ce type d'altérations pourraient être mieux identifiées ce qui permettra de définir plus précisément les options de restaurations. Dans le cas de l'exemple précité, il semble opportun de restituer la situation d'origine. Un autre point sur lequel les recherches devraient être poursuivies concerne le vitrage du contre-lanterneau de la salle d'exposition.

La liste complète des études préalables à effectuer devrait être établie de commun accord avec la DMS. Ces études devront notamment porter sur :

- les menuiseries extérieures et intérieures (un inventaire complet de tous les éléments y compris une description précise de leur état de conservation, l'identification des essences de bois et des finitions successives, l'identification des pièces à remplacer, etc.) ;
- les finitions des murs et plafonds (sondages stratigraphiques) ;
- les papiers peints;
- les vitrages et en particulier l'identification du vitrage du contre lanterneau de la salle d'exposition. Dans ce cadre l'existence d'échantillons, qui aurait été préservés lors du démontage, devrait être vérifiée;
- les sgraffites (sondage et analyse pour déterminer les méthodes de dégagement, de consolidation et de restauration ou reconstruction partielle) ;
- les ferronneries (sondages stratigraphiques) ;
- le parement de façade (identification des matériaux et essais de nettoyage).

En outre, une étude de stabilité approfondie devra être menée permettant, d'une part, de comprendre les désordres locaux qui ont été constatés au niveau de la façade (p.ex. l'affaissement au niveau du montant entre les 2 fenêtres de gauche) et d'autre part, d'évaluer en détail l'impact d'une extension en façade arrière sur la stabilité générale de l'immeuble et des mitoyens (cf. infra).

Pour ce qui concerne la restauration, la CRMS se réjouit de l'intention du maître de l'ouvrage de conserver et de restaurer au maximum le bâtiment dans les règles de l'art. Elle approuve également la proposition de restituer l'auvent d'origine puisque cet élément est très bien documenté par les dessins d'origine et les photos anciennes. Les détails d'exécution du nouvel auvent devront être fournis dans le dossier de demande de permis unique. Une vérification devrait également être faite concernant la largeur du trottoir afin de s'assurer que celui-ci n'a pas été rétréci par rapport à la situation ancienne (et que le nouvel auvent n'entraverait donc pas la circulation).

Les toitures devront également être restaurées dans les règles de l'art. La Commission rappelle son souhait de supprimer les ajouts ultérieurs peu valorisants, notamment la lucarne qui a été placée sur la partie centrale de la toiture avant. Enfin, la Commission signale que l'isolation des toitures doit être compatible avec leur restauration et assurer leur bonne conservation (raccords, ventilation naturelle des pièces de bois, etc.). Les détails de l'isolation de la toiture devront être joints à la demande de permis unique.

Extension en façade arrière au 2^e étage (niveau des combles)

La principale intervention qui est prévue dans le cadre de l'avant-projet consiste en l'ajout d'une extension en façade arrière, au niveau des combles.

A l'origine, le bâtiment avant accueillait le logement du concierge au 2^e étage. Le projet prévoit l'occupation des 1^{er} et 2^e étages par des bureaux et l'implantation d'un appartement au niveau des combles. Au vu de la superficie réduite de ce niveau (profondeur très réduite du corps avant), on souhaite réaliser une extension en façade arrière. La structure de cette extension serait réalisée sur le principe de la poutre Vierendeel. Elle permettrait un report des charges au niveau des mitoyens uniquement et non sur la façade arrière de l'ancien corps de logis.

Ce dispositif permettrait de conserver au maximum la structure du bâtiment existant. Néanmoins, l'escalier d'origine menant du 1^{er} étage aux combles serait remplacé et élargi hors œuvre et une partie de la façade arrière serait démolie.

La Commission ne s'oppose pas a priori au principe d'ajouter une extension en façade arrière pour y aménager un logement de fonction lié à l'exploitation de la salle de vente. Elle peut exceptionnellement marquer son accord sur ce principe en raison de l'intérêt relativement mineur de la façade arrière, de la réversibilité de cette transformation (cf. infra) et de la profondeur très réduite du corps avant et étant donné que le bâtiment classé retrouvera son affectation d'origine. Elle conditionne toutefois son accord de principe aux réserves suivantes.

- Selon la note de calcul jointe au dossier, le concept de la nouvelle structure permettrait de reporter les charges liées à la nouvelle extension uniquement sur les murs mitoyens et non sur la façade arrière. La Commission prend bonne note de cette affirmation tout en demandant des précisions sur l'ancrage de la nouvelle construction et en particulier sur les achelets qui devront répartir les charges verticales sur les mitoyens. Elle demande de détailler ces éléments préalablement à la demande de permis. En tout état de cause, la CRMS ne pourrait pas accepter des dispositifs supplémentaires pour reprendre la descente des charges, nécessitant, par exemple, des interventions sur les bâtiments-mêmes (colonnes dans les mitoyens, reprise en sous-œuvre, etc.)

- La nouvelle extension aurait inévitablement un impact sur la luminosité de la grande salle d'exposition en « couvrant » environ un tiers du lanterneau. Afin de minimiser l'impact de la nouvelle structure sur l'éclairage de la salle d'exposition, la CRMS demande de poursuivre la réflexion sur son dessin et d'en réduire la profondeur.. Elle demande également de réfléchir à l'utilisation de matériaux et/ou de dispositifs favorisant la pénétration de la lumière dans la verrière (on pourrait, par exemple, supprimer la terrasse ou, au minimum, lui prévoir un traitement particulier (sol en dalles marines, par exemple).

- Le raisonnement sur la réversibilité de l'extension doit être poussé plus loin. Dans la version actuelle du projet, la création d'un nouvel escalier pour accéder au niveau des combles, nécessiterait de démolir une partie importante de la façade arrière (côté gauche). La CRMS ne s'oppose pas à la construction d'un nouvel escalier pour monter du 2^e au 3^e étage. Toutefois, elle demande de revoir ce point de manière à préserver davantage la façade arrière existante. Elle

préconise de se limiter à uniquement descendre l'allège de la baie de fenêtre existante pour passer du bâtiment au nouveau volume.

- Enfin, la Commission demande mieux de documenter l'impact de l'extension depuis le parc d'Egmont. En raison de la forte pression de l'immobilier sur le parc (terrasses et excroissances des immeubles situés autour), elle estime que l'expression architecturale de la nouvelle extension devrait être plus discrète, tout en conservant une écriture contemporaine. La CRMS demande notamment de poursuivre l'étude sur les proportions des parties pleines et vides afin de mieux les équilibrer. Un revêtement de ton neutre atténuerait davantage l'aspect marquant de l'extension.

Aménagements résultants des nouvelles contraintes de sécurité

Le SIAMU impose un compartimentage entre le bâtiment avant, accueillant les bureaux et un logement, et la salle d'exposition (où seront organisées les ventes et enchères et qui sera donc accessible au public) ainsi que l'aménagement d'une nouvelle sortie de secours.

Pour ce qui concerne ce dernier point, on propose d'aménager une nouvelle évacuation à l'arrière de la salle, vers le parc d'Egmont, ce qui nécessite le placement d'un nouvel escalier en façade arrière et la transformation d'une baie de fenêtre en porte pour donner accès à cet escalier. La Commission approuve cette solution dont l'impact sur le bâtiment ainsi que sur le parc classé serait relativement réduit. Elle demande toutefois de soigner les détails de la porte située entre la salle et la cour intérieure de manière à s'intégrer discrètement dans l'ensemble.

Pour ce qui concerne le compartimentage entre le corps avant et la salle d'exposition, la CRMS demande de poursuivre l'étude afin de minimiser l'impact des interventions nécessaires pour répondre aux exigences du SIAMU. Au rez-de-chaussée, une solution doit encore être étudiée pour les deux doubles portes situées entre le vestibule et le bureau et, d'autre, part la salle d'exposition. Au 1^e étage on propose de doubler le châssis situé entre le corps avant et la salle d'exposition par un nouveau châssis équipé d'un vitrage RF. La Commission constate que cette proposition irait de pair avec la démolition de la cloison qui existe entre la pièce centrale (côté rue) et le petit dégagement situé à côté de l'escalier. Le compartimentage RF, ne pourrait-il pas être réalisé en intervenant sur cette cloison et non sur la baie? Cette cloison, qui figure déjà sur les plans d'origine (hormis la cheminée d'angle), présente-t-elle un intérêt? La CRMS demande de mieux documenter cet élément et d'examiner la possibilité de l'exploiter pour le compartimentage RF.

Reconditionnement de la verrière de la salle d'exposition

Si la structure de la verrière est encore en place, ce n'est pas le cas des vitrages. Le dossier ne donne pas de renseignements précis sur les vitrages d'origine. Sur place, les représentants de la CRMS et la DMS ont pu constater que le lanterneau était muni de simple vitrage martelé, avec un jeu de couleurs (vitrage transparent ou jaune transparent). Certains panneaux semblent avoir été remplacés après par du verre armé. Quant au vitrage du contre-lanterneau, il n'en reste pas de trace sur place. La verrière était aussi munie, du côté extérieur, d'un dispositif coulissant d'occultation (stores).

Le projet prévoit les interventions suivantes sur la verrière :

- l'introduction d'un système de contreventement structurel, qui fait défaut aujourd'hui,
- pour le lanterneau, l'ajout, sur les profilés en acier existant, d'un nouveaux profilés en T permettant de recevoir du double vitrage,
- l'intégration d'un nouveau vitrage dans le contre-lanterneau.

Si la Commission ne s'oppose pas à l'intégration d'un vitrage plus performant dans le lanterneau, elle estime que le choix d'un double vitrage devrait être mieux motivé. Le placement d'un autre type de vitrage (par ex. le simple vitrage isolant ou le double vitrage mince de type Van Ruysdael ne pourrait-il pas être envisagé dans les profilés existants ? La CRMS s'interroge, par ailleurs, sur le surpoids qu'entraînerait cette intervention et sur la nécessité de renforcer éventuellement la structure existante. Elle estime aussi qu'il serait intéressant de récupérer le système d'occultation d'origine encore présent. Serait-ce praticable dans la nouvelle configuration? Enfin, la Commission

déplorerait la disparition de la polychromie du vitrage d'origine. La proposition actuelle devrait donc être réévaluée à la lumière des questions posées ci-dessous par la CRMS.

Pour ce qui concerne le contre-lanterneau, la CRMS demande de poursuivre les recherches sur le vitrage l'origine afin de trouver une solution qui se rapproche de cette situation. La proposition d'équiper le contre-lanterneau d'un verre feuilleté composé en face extérieure d'un verre opalin et en face intérieure vue d'un verre structuré strié semble, dans ce cadre, peu adéquat.

Chauffage / ventilation

- Pour ce qui concerne le chauffage, deux nouvelles chaudières à condensation seront installées dans un local du sous-sol. Dans la salle d'exposition, il est prévu d'intégrer des convecteurs dans les lambris en bois existants, qui comportent des fentes en partie basse et des grilles de ventilation en partie haute. La mise en place de convecteurs correspond à un dispositif ancien et la CRMS en accepte le principe. Dans le bâtiment avant, les corps de chauffe existants, à savoir des radiateurs en fonte d'un modèle commun sans décoration, probablement mis en place au moment de la transformation des années 1950, seront conservés.

- Un nouveau système de traitement d'air est prévu uniquement dans la salle d'exposition. Il s'agirait d'un système à air pulsé, intégré dans la corniche en staff à l'emplacement de dispositifs plus anciens de chauffage par air pulsé que l'on peut encore observer sur place (gaines dissimulées à l'arrière des corniches et grilles de ventilation). Les grilles de ventilation en place devront être renouvelées pour garantir l'efficacité du système, mais il apparaît que les bouches de pulsion pourraient être plus discrètes que celles qui existent. Une nouvelle grille de reprise d'air sera installée dans le plafond du local situé à l'arrière de la salle d'exposition ; cet élément sera invisible depuis la salle. La Commission approuve le principe de ce système. Elle demande toutefois d'en fournir les détails techniques et de porter une attention particulière à l'aspect des nouvelles grilles et à leur intégration dans la corniche. Ne serait-il pas, dans ce cadre, plus opportun de récupérer les éléments existants ? En tout état de cause, les grilles devront être le plus discret possible et implantées au maximum aux mêmes endroits que les éléments existants. La CRMS demande également de mieux documenter la gaine extérieure qui lie les groupes de refroidissement aux gaines intégrées dans la corniche. Cet élément devrait être traité de manière à réduire son impact et sa visibilité.

Eclairage

Le dossier comprend déjà des propositions quant à l'éclairage de la salle d'exposition, à savoir :

- des luminaires linéaires produisant une lumière diffuse à intégrer entre le lanterneau et le contre-lanterneau ;

- des nouveaux luminaires suspendus, intégrant le système des haut-parleurs et situés à la place des luminaires anciens encore en place (en récupérant les suspensions existantes). Les luminaires existants seraient quant à eux récupérés dans le bâtiment avant. Les nouveaux dispositifs permettront d'obtenir un éclairage modulable (selon la configuration exposition ou enchères), clairement distinct de la structure d'origine de la salle.

De manière générale, la CRMS demande de mieux documenter l'impact des nouveaux dispositifs d'éclairage. Elle s'interroge, en particulier, sur l'aspect visuel des nouveaux dispositifs à travers le contre-lanterneau. Ce point devrait également être réévalué en fonction du choix définitif du vitrage du contre-lanterneau (cf. supra). Pour ce qui concerne les luminaires suspendus, elle demande d'être mieux renseignés sur les luminaires encore en place.

Pour conclure, la CRMS se réjouit de l'orientation prise par ce dossier et encourage le demandeur à poursuivre l'élaboration de son projet suivant la méthodologie présentée, tout en y intégrant les résultats des études préalables qui seront menées et les réponses aux questions et remarques formulées par la CRMS dans le cadre du présent avis. Elle se tient à la disposition du maître de

l'ouvrage et des auteurs de projets pour éventuellement les accompagner dans l'élaboration de leur dossier de demande de permis unique et pour leur donner, s'ils le souhaitent, des conseils intermédiaires afin de mener ce projet à bonne fin.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

A. de SAN
Présidente f.f.