

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

V/Réf. : IS 2043-0705/03/2011-PR
N/Réf. : GM/2.1719/s.499
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue Bodenbroek, 8-8A. Restauration et réaménagement de l'espace commercial donnant sur cour. Avis de principe de la CRMS.
Dossier traité par Mme I. Segura.

En réponse à votre lettre du 19/04/2011 et concernant l'objet susmentionné, nous avons l'honneur de porter à votre connaissance que, en sa séance du 27/04/2011, notre Assemblée s'est prononcée comme suite.

La demande de principe porte sur la restauration et le réaménagement en salle de vente et d'expertise (planches originales de bandes dessinées) de l'espace commercial qui se développe autour de la cour intérieure de l'immeuble sous rubrique, classé pour totalité. De manière plus précise, les espaces suivants sont concernés par le projet :

- dans le bâtiment avant, au rez-de-chaussée, un local accessible depuis le porche et éclairé par une large baie donnant sur la cour et 2 espaces en enfilade, ne disposant pas d'ouverture sur l'extérieur situés le long du mitoyen avec le n°6 de la rue Bodenbroek ;
- l'aile de liaison reliant les bâtiments avant et arrière (rez-de-chaussée et sous-sol);
- l'ensemble du bâtiment arrière, composé d'un immeuble en L se développant sur 3 niveaux (sous-sol, rez-de-chaussée et étage) et prolongé au rez-de-chaussée d'une annexe couverte d'une toiture en tôle ondulée, précédant bâtiment.

Les caves situées sous la cour seront également utilisées par le commerce.

Le rapporteur de la CRMS et le gestionnaire de la DMS ont effectué une visite des lieux le 12 avril 2011, visite pendant laquelle l'avant-projet leur a également été exposé.

Le dossier soumis pour avis de principe comporte une note d'intention, une étude historique et 2 plans reprenant l'état existant et l'état projeté de chaque niveau et de chaque façade.

Etude historique

L'étude historique jointe au dossier permet de comprendre l'évolution de bâti et de retracer la chronologie des constructions successives autour de la cour arrière. Les principales phases dans l'évolution du bâti sont les suivantes :

- XVIIe siècle: large parcelle occupée par un immeuble de 2 niveaux sous toiture parallèle à la rue. Aucune construction n'existait à l'arrière hormis un mur marquant la mitoyenneté. La façade arrière de l'immeuble d'origine se situait probablement au niveau du mur nord-est de l'actuelle

cage d'escalier. Les caves voûtées en berceau, perpendiculaires à la rue, correspondraient à cette phase de construction

- fin XVIIe ou XVIIIe siècles: agrandissement à l'arrière du bâtiment principal par un deuxième corps d'édifice implanté en biais. Dès 1774, les plans parcellaires témoignent d'une construction (d'emprise au sol trapézoïdale) en fond de parcelle. Il ne s'agirait cependant pas du bâtiment arrière actuel dont la construction remonte à 1887.

- 1840 : transformation néoclassique du bâtiment. Pendant cette nouvelle campagne de travaux, le bâtiment à rue est surhaussé d'un étage. L'entrée à rue du bâtiment est déplacée de la travée axiale (l'ancienne porte est transformée en fenêtre) vers la dernière travée (du côté du n°10) qui devient une entrée cochère.

- 1887 : création en façade à rue d'une vitrine comprenant 2 travées et construction d'un atelier en fond de parcelle précédé par une serre avec une toiture vitrée bombée (transformée ultérieurement). Le dossier de 1887 fait également état de l'existence, avant travaux, d'une serre reliant les bâtiments avant et arrière ainsi que de 4 caves situées sous l'aile de liaison et la cour (y compris l'escalier menant vers ces caves).

- 1905 : remplacement de la serre latérale par une aile de liaison en maçonnerie ;

- 1907 : transformation de la vitrine. La nouvelle vitrine d'inspiration Art Nouveau (encore en place aujourd'hui) comporte une porte permettant un accès direct à la rue et occupe 3 travées de la façade.

- 1968 : décapage de la façade à rue (à l'exception du rez-de-chaussée) ;

- 1973 : aménagement de sanitaires au rez-de-chaussée de l'atelier et implantation d'une cuve à mazout dans une des caves situées sous la cour.

Avant-projet

Pour ce qui concerne l'avant-projet, la CRMS se prononce de la manière suivante sur les principales interventions qui sont prévues.

Interventions prévues en façade à rue

Les interventions prévues en façade avant concernent :

- le remplacement de l'enseigne existante au dessus de l'entrée cochère par une nouvelle enseigne peinte en bleu sur l'enduit et se développant au-dessus de la fenêtre et de la porte cochère. **La Commission ne s'oppose pas à ce principe mais demande de se limiter à la largeur de la porte cochère, comme c'est le cas aujourd'hui.**

En outre, le demandeur souhaite reproduire de part et d'autre de la baie de fenêtre la console en ferronnerie, destinée à suspendre une enseigne existante, à droite de la porte cochère. La CRMS s'interroge sur la pertinence de cette proposition. **Elle estime qu'une seule enseigne perpendiculaire, en plus de l'enseigne parallèle, serait suffisante pour signaler la nouvelle affectation.** Le nombre d'enseignes ne pourrait, en aucun cas, dépasser celui autorisé par le RRU.

- le prolongement des bossages à refend qui ornent les parties pleines de la façade au rez-de-chaussée (datant de 1840) jusqu'au niveau du haut des baies de fenêtre des travées de droite. **La CRMS décourage cette intervention qui ne se justifie pas sur le plan historique et architectural.**

- L'enlèvement du panneau en bois qui est actuellement fixé sur l'imposte vitrée de la porte cochère (côté extérieur). La Commission encourage l'enlèvement de ce dispositif qui a été placé en infraction.

La CRMS signale, par ailleurs, que la façade avant gagnerait beaucoup à être réenduite. Elle s'interroge sur la possibilité d'inclure ces travaux dans le présent projet (ne pourrait-on pas conclure un accord en ce sens avec le propriétaire de l'immeuble ?).

Interventions au niveau du passage cocher

- Le sol du passage est revêtu de dalles jaune clair. L'auteur de projet propose d'y implanter 2 rangées de dalles éclairées dans lesquelles seraient insérées des moulages des mains d'auteurs de bandes dessinées. Les dalles anciennes ainsi récupérées serviraient au remplacement des dalles fendues. **La Commission déconseille cette intervention qui n'apporterait pas de plus-value au niveau patrimonial pour le passage cocher et qui risque, par ailleurs, de constituer une gêne pour les visiteurs (effet éblouissant). Elle demande donc de reconsidérer cette proposition.**

- Au niveau du passage ancien s'ouvrent 2 baies latérales permettant d'accéder directement aux locaux du rez-de-chaussée sans passer par le hall de distribution central. Ces 2 baies possèdent un encadrement en bois mouluré et sont vitrées (dispositif récent). La première a été condamnée. Le demandeur souhaite renouveler le dispositif vitré de la 2^{ème} baie. La CRMS encourage le demandeur à le renouveler suivant le même modèle que le dispositif vitré de la 1^{ère} baie.

- Les murs et plafonds du passage sont actuellement peints en blanc. Quelques dégagements ponctuels ont permis de mettre à jour des couches anciennes de faux-marbre. Le demandeur, souhaitant utiliser les murs comme surface d'exposition, propose de restituer ces décors peints uniquement au niveau des pilastres et de maintenir le reste en blanc. La Commission estime que cette restitution partielle du décor ancien aurait peu de sens. **Dès lors, elle demande soit d'envisager la restitution des décors dans l'ensemble du passage soit de garder une finition neutre (tout en préservant les décors anciens en-dessous).** Puisque la galerie a exprimé son souhait d'utiliser les murs côté mitoyen comme zone de présentation, cette dernière piste semble la plus pertinente. Dans ce cas, un dispositif de cimaises adapté au lieu devrait être étudié.

Interventions au niveau de la cour

- L'entrée dans le bâtiment arrière se fait depuis la cour par une annexe recouverte de tôle ondulée. L'étude historique montre que cette annexe remplace une ancienne serre contemporaine du bâtiment arrière (1887). L'emprise au sol de l'annexe existante est cependant plus importante que celle de la serre de 1887 qui n'empiétait pas sur la façade de l'aile de liaison latérale. Le demandeur souhaite maintenir le volume actuel de l'annexe tout en remplaçant la couverture en tôle par des matériaux plus qualitatifs (ardoises naturelles et verrière). Sa façade serait également renouvelée en y aménageant une entrée centrale dont le dessin rappelle celui de la serre ancienne. Si la CRMS ne s'oppose pas à la transformation lourde de l'annexe existante, elle estime que le projet pourrait être considérablement amélioré en restituant le volume de l'ancienne serre de 1887. **Elle plaide, dès lors, pour le remplacement du volume actuel par une annexe qui s'inscrit dans la volumétrie de l'ancienne serre et qui n'empiéterait donc plus sur l'aile de liaison latérale.** Outre le fait de permettre un meilleur raccord avec le bâtiment de liaison, cette solution aurait le mérite de dégager davantage la cour intérieure et d'être visuellement moins encombrant, sans perdre beaucoup de place. Puisqu'une restitution fidèle de l'ancienne serre semble difficile à réaliser sur base des documents existants, ce nouveau volume pourrait se présenter comme une interprétation contemporaine et sobre de l'ancienne serre tout en utilisant de matériaux adaptés à la nouvelle fonction (par ex. une toiture bombée recouverte de zinc au lieu d'une toiture entièrement vitrée). La CRMS encourage les auteurs de projet à revoir le projet dans ce sens.

- Au niveau de l'aile de liaison latérale, la baie et la menuiserie de la fenêtre de gauche seraient restituées. La Commission approuve cette transformation qui serait d'ailleurs davantage mise en

valeur par le rétablissement du volume d'origine de la serre (cf. supra). Les détails du nouveau châssis devront être joints au dossier de demande de permis unique (réalisés sur base du relevé précis du châssis de la baie de droite).

- La Commission s'interroge sur le traitement de la partie supérieure de la façade du bâtiment arrière, notamment le remplacement de l'allège pleine des châssis du 1^{er} étage par une allège vitrée. Elle décourage cette intervention et demande de mieux documenter ces châssis : correspondent-ils à ceux de 1887 ? L'axonométrie historique de cette situation montre une configuration différente (bandeau décoratif entre le toit de la serre et les châssis) : est-ce que des traces de ce dispositif existent encore ? Ce point devrait être mieux documenté. En tout état de cause, la CRMS encourage la conservation/restauration des châssis existants.

- Le toit de l'aile de liaison latérale est actuellement occupé par une terrasse avec un garde-corps et un cabanon en bois. Il semble que cet aménagement ait été réalisé sans autorisation. Il est très dérangeant pour la perception des lieux depuis la cour. Le cabanon est occupé par le locataire de l'appartement situé au 1^{er} étage dans le bâtiment principal et en constitue une sorte d'extension (accessible depuis le bâtiment avant par une baie de fenêtre transformée en porte). Dans le présent projet on prévoit l'aménagement d'une sortie de secours donnant de l'étage du bâtiment arrière sur cette plateforme. ***La Commission ne s'oppose pas a priori à ce principe mais avant de se prononcer définitivement sur ce point elle demande à la DMS de vérifier d'abord si l'aménagement existant (cabanon et terrasse) ont fait l'objet d'un permis en bonne et due forme. Si ce n'est pas le cas, une proposition devrait être incluse dans le projet pour améliorer la situation existante.***

- La cour présente du côté de l'aile de liaison une partie surélevée ainsi qu'un escalier en pierre bleue permettant l'accès aux sous-sols. Elle est dallée de pierres bleues de grand format qui présentent d'importantes dégradations. Deux soupiraux en fonte permettent l'aération des caves. Cet aménagement (y compris le dallage) est ancien (il figure déjà sur les plans de 1887). L'étude historique n'a cependant pas permis d'élucider le pourquoi de la partie surélevée et le fait que l'implantation de l'annexe latérale ne corresponde pas au plan des sous-sol. Dans le cadre du projet, la cuve à mazout devra être enlevée. L'architecte propose de profiter de cette intervention pour surhausser la partie basse de la cour et la remettre au niveau de la partie surhaussée. ***La Commission ne souscrit pas à cette proposition qui reporterait le problème des différences de niveau vers le passage cocher, où une pente devrait être aménagée. Elle demande donc de se limiter à l'enlèvement de la cuve tout en démontant, restaurant et remplaçant soigneusement le pavement et les soupiraux. Un sondage dans la partie surélevée de la cour pourrait éventuellement permettre de mieux comprendre la situation existante.***

- Sur place, les représentants de la DMS et la CRMS ont pu constater la présence d'une marquise reliant le passage cocher au bâtiment arrière. ***Ce dispositif ne pourrait pas être pérennisé dans le futur projet. La Commission demande de dégager au maximum la cour intérieure et décourage dès lors à tout dispositif ayant comme objectif de la couvrir.***

Interventions intérieures dans le bâtiment arrière

Le bâtiment arrière serait aménagé en salle de vente au rez-de-chaussée et en salle d'exposition à l'étage. Les interventions prévues dans ce cadre sont :

- la suppression de l'escalier existant au fond de la salle et son remplacement par un nouvel escalier implanté dans le prolongement de l'escalier menant à la cave. Si la circulation proposée semble effectivement plus rationnelle, la CMRS demande de mieux documenter l'escalier existant avant de se prononcer sur ce point. Date-t-il de la construction de l'atelier en 1887 (dans ce cas, il correspond peut-être à la verrière de toiture que l'on observe sur les plans de l'époque – cf. coupe).
- L'installation de nouveaux sanitaires et d'espaces de rangement en fond de salle. La Commission peut souscrire à ce type d'aménagements. Au cas où l'escalier existant présente un intérêt sur le plan patrimonial, les plans devront toutefois être adaptés quelque peu en fonction de sa conservation éventuelle.
- Le placement de faux plafonds résistants au feu et d'un nouveau plancher en chêne posé sur les revêtements de sol existants. La Commission ne s'oppose pas à ces interventions pour autant que les problèmes de raccords éventuels soient résolus et que l'on garde la lecture des différents volumes (le passage d'un bâtiment à l'autre ne devrait pas être totalement « gommé »).
- La pose de contre-cloisons au niveau du sous-sol pour dissimuler les canalisations et permettre l'accrochage des œuvres. La Commission en accepte le principe pour autant que la ventilation des murs mitoyens soit assurée. A cette fin, elle recommande de détacher ces cloisons des voussettes et du sol.

Pour conclure, la Commission encourage le maître de l'ouvrage et les auteurs de projet de poursuivre leur projet tout en l'adaptant selon les remarques et recommandations formulées ci-dessous. Elle demande également à la DMS de les informer sur la complétude du dossier de demande de permis unique qu'ils devront introduire et se tient à leur disposition pour répondre aux questions éventuelles relatives au présent avis de principe.

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

G. MEYFROOTS
Secrétaire-adjointe

A. de SAN
Présidente f.f.