

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

V/Réf. : JFL/2043-0581/04/2012-069PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1514/s.517
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue du Marché aux Fromages, 11. Avant projet de restauration.
Demande d'avis de principe
(gestionnaire du dossier : Jean-François Loxhay)

En réponse à votre lettre du 19 mars 2012 sous référence, reçue le 22 mars, nous vous communiquons les **remarques** émises par notre Assemblée, en séance du 28 mars 2012 concernant le projet.

Celles-ci portent sur :

- **la nécessité d'effectuer une étude matérielle approfondie du bâti existant ainsi qu'une analyse archéologique de la façade afin d'en affiner les connaissances, dater le mieux possible les éléments en place et pouvoir choisir l'époque de référence qui soit la plus adéquate pour la restauration ;**
- **sur base de l'étude archéologique de la façade, élaborer une nouvelle proposition de devanture pour le rez-de-chaussée commercial plutôt que se limiter à restituer celle de 1888 qui est la seule à être documentée actuellement alors qu'elle n'est sans doute pas la plus adéquate ;**
- **intervenir, dans les aménagements du rez-de-chaussée de manière à mieux matérialiser et visualiser l'articulation initiale de la parcelle à savoir la localisation de la façade arrière du bâtiment avant et les limites de la cour. La configuration du lanterneau prévu à cet endroit pourrait notamment être repensée dans ce sens.**

1. Contexte

Le bien concerné par la demande est une maison ancienne dont la construction ou la reconstruction daterait des années qui ont suivi le bombardement de 1695. Il est classé, par arrêté du 13/12/2001 comme ensemble avec les n°1, 3-3A, 22 et 24 de la rue pour leurs façades à rue et arrière, toitures, structures portantes, charpentes et caves ainsi que certains éléments intérieurs : planchers et recouvrements de sol anciens, cages d'escalier et cheminées anciennes.

Les notes historiques présentées par le demandeur, et particulièrement l'étude de l'évolution du parcellaire, nous renseignent sur les différentes étapes de la constitution de la parcelle actuelle. On comprend également que le bien était composé initialement d'un corps de bâtiment avant et d'un bâtiment arrière qui ont été reliés par un bâtiment de liaison en 1861. Ce n'est que récemment, entre 1995 et 2006, que la cour séparant les bâtiments avant et arrière a été couverte et que la volée d'escalier reliant le rez au 1^{er} étage dans l'aile de liaison a été supprimée.

Le rez-de-chaussée commercial se compose donc actuellement d'une vaste salle continue englobant la cour et le rez-de-chaussée de l'aile de liaison (le rez-de-chaussée du bâtiment arrière a conservé sa façade et abrite les sanitaires).

Plus récemment encore, un incendie dans une maison mitoyenne (à l'arrière), rue des Chapeliers, a entraîné la disparition de la toiture de l'arrière maison, à l'exception de l'unique ferme de la toiture encore en place.

Par ailleurs, depuis 2006, le rez-de-chaussée et son occupation commerciale ont donné lieu à de multiples infractions, constatées tant par la Ville de Bruxelles que par la Région, et sanctionnées par des procès verbaux d'infraction. Elles concernaient entre autres le remplacement de la vitrine commerciale (PV du 07/08/2006 de la Ville), des travaux entrepris à l'intérieur du bien, au niveau du rez-de-chaussée commercial, et le placement d'enseignes (PV du 08/08/2006 de la Ville).

2. Rétroacte

Une demande de régularisation/travaux de réparations a été introduite en juillet 2007 auprès de la CRMS mais a reçu un avis défavorable. En effet, le projet n'envisageait pas le rétablissement d'un accès séparé vers les étages permettant d'occuper ceux-ci en logements et ne permettait donc pas une réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble classé. Un refus de permis a donc été notifié.

Une nouvelle demande a été introduite en octobre 2008, laquelle a fait l'objet d'une demande de complément de documents de la part de la DU en 2009, réitérée en 2010. Un dernier rappel de complément de document a été envoyé en juin 2011 et un rappel des obligations d'un propriétaire d'un bien classé a été envoyé par la DMS en janvier 2012. Ce dernier demandait à l'Immobilière des Brasseurs SA l'introduction d'une demande de permis unique dans les 90 jours et d'entreprendre sans délais des mesures urgentes de conservation (mise hors eau et stabilisation) de la partie arrière suite à l'incendie.

Le projet introduit aujourd'hui concerne bien la restauration complète de l'immeuble et la suppression des infractions. Il concerner les façades, charpentes et toitures, le renouvellement des châssis, la création d'un accès séparé vers les étages, le renouvellement de la devanture commerciale et le remplacement de l'escalier du bâtiment avant.

3. Projet

A ce stade d'avancement du dossier, les esquisses abordent avant tout le programme d'occupation de l'immeuble et plus particulièrement le rétablissement de logements aux étages ainsi que le réaménagement de la devanture commerciale permettant de retrouver un accès séparé vers ceux-ci. On observe que le rez-de-chaussée commercial continuerait à exploiter complètement la surface de la cour couverte et que la zone correspondant au rez-de-chaussée du bâtiment arrière resterait un local sanitaire. Aux étages, le premier logement prévu exploiterait le premier étage du bâtiment avant et les 1^{er} et 2^e étages du bâtiment arrière et de l'aile de liaison. Le second appartement, privatif dès le palier du premier étage de l'escalier à rue, occuperait tout le deuxième étage de la maison à rue.

4. Avis de principe de la CRMS

- Remarque préalable

Ce dossier de demande de principe a été élaboré sans qu'aucune investigation n'ait été menée sur les structures de l'immeuble (charpente, planchers, maçonnerie). Jusqu'il y a peu, les locaux étaient fortement encombrés. Ceux des étages de la partie avant comportent des finitions qui n'ont pas pu être démontées pour sondage et aucune investigation n'a été possible dans le restaurant en fonctionnement au rez-de-chaussée. Dès lors, le dossier de demande d'avis, en matière d'interventions à réaliser et de descriptions techniques, se limite actuellement à des généralités auxquelles la CRMS souscrit globalement.

Elle insiste toutefois sur le fait – souligné à de nombreuses reprises dans le dossier – que des études archéologiques, stratigraphiques, matérielles, de stabilité, etc. seront nécessaires à l'établissement d'un dossier d'exécution. Elles sont également indispensables pour choisir l'époque de référence la plus judicieuse pour la restauration.

Par ailleurs, la façade à rue de l'immeuble, présente des traces de modifications diverses. Le relevé de la façade actuelle et les notes, présents dans le dossier, mettent en évidence la possibilité que les fenêtres du premier étage aient été modifiées à une époque antérieure à 1888,

le plan de demande de transformations de cette année montrant ces fenêtres déjà déplacées vers le bas. Les linteaux actuels de ces baies sont en bois et étaient, déjà en 1888, enduits complètement. Quant aux seuils, leurs pierres sont de nature différente que celle du reste des encadrements. Ils sembleraient donc avoir été déplacés. Il est à noter que le « remplissage » de la zone qui surplombe les baies (et qui correspond sans doute à leur hauteur d'origine ?) fait disparaître la perception du bandeau horizontal qui structure la façade. Il donne une lecture de pilastres en creux des trumeaux séparant les baies.

La façade mériterait de faire l'objet d'une étude technique et archéologique complète, qui devrait permettre de choisir une époque de référence et de guider les options d'interventions, de restauration et de restitution, notamment au niveau de la devanture commerciale (cf. ci-dessous).

- Devanture

Le projet vise à rétablir la devanture commerciale telle qu'elle se présentait en 1888 (documenté par des plans d'archives). La Commission observe toutefois que cette époque de référence n'est sans doute pas la plus judicieuse pour la façade du rez-de-chaussée :

- le châssis, composé de 4 travées vitrées identiques avec imposte, se juxtapose au portail d'entrée de la maison (alors transformé en fenêtre avec allège) sans grand souci d'intégration ni d'harmonie.
- pour des raisons pratiques, une restitution à l'identique ne peut être envisagée à l'heure actuelle : d'une part, le portail n'est pas maintenu en fenêtre comme en 1888 (mais reconverti en porte pour l'accès aux étages, ce qui ne respecte donc pas l'époque de référence choisie), d'autre part, l'ouvrant prévu dans le châssis restitué serait d'une largeur plus importante que les autres divisions (afin de donner à l'accès du commerce des dimensions plus conformes aux normes actuelles). La dissymétrie qui résulte de ce parti n'est pas très heureuse.

Par ailleurs, les trois autres travées seraient pliantes-coulissantes pour permettre une ouverture totale de la vitrine à la belle saison. La Commission souligne que ce type de dispositif est interdit par le Règlement Communal d'Urbanisme Zoné Unesco et ne rencontre d'ailleurs pas le souhait de l'exploitant qui serait d'organiser une vente à rue comme c'est le cas actuellement.

La Commission estime, par conséquent, que l'option de restitution de la devanture commerciale qui est prévue par cet avant projet n'est pas satisfaisante et devrait être réétudiée sur base d'informations qui devraient être livrées par l'étude archéologique de la façade.

Pour le reste, la CRMS souscrit à la réouverture du portail d'entrée afin de permettre un accès direct aux logements. Cependant, malgré le souhait compréhensible de conserver un maximum d'espace au commerce et aux logements, la Commission constate que les espaces de circulation prévus derrière de cette porte d'entrée assez imposante, s'avèrent fort étriqués (moins larges que l'escalier par endroits, nécessitant des ouvertures de portes d'entrée de logement inversées). Le remplacement de l'escalier actuel devrait être l'occasion d'améliorer cette situation.

Les marches de mise à niveau entre le trottoir et le hall d'entrée sont annoncées comme impossibles à restituer telles qu'à l'origine dans le dossier. Outre que les raisons n'en sont pas expliquées, la solution qui serait adoptée n'est pas non plus représentée sur les plans fournis. La Commission demande des précisions sur ce point.

- Programme d'occupation du bien

La Commission souscrit au programme d'occupation proposé qui s'avère assez léger aux étages et donc tout à fait propice à la bonne conservation du patrimoine. Les interventions projetées pour l'aménagement des logements semblent fort limitées, ce qui est très positif : pratiquement aucune cloison n'est créée, sauf autour des cages d'escaliers, assurant le caractère privatif des logements et autour de la salle de bain au 2^e étage.

La Commission demande que la localisation des techniques et descentes d'eau des deux appartements prévus soient clairement indiquée sur les plans qui seront joints à la demande de permis unique afin d'évaluer leur impact sur le bien classé.

Par ailleurs, en toiture, on note que le raccord entre la couverture de l'arrière maison et celle du passage couvert pose problème (tuiles/métal/roofing). Cet aspect devrait également être solutionné dans le projet de permis unique.

- Aménagements du rez-de-chaussée :

Des restes de structure (non identifiés parce que complètement emballés de finitions), toujours présents au rez-de-chaussée, à l'aplomb de la façade arrière du bâtiment avant, disparaîtraient complètement dans le projet. La Commission estime qu'un élément de structure pourrait être maintenu, voire rétabli à cet endroit afin de rappeler l'articulation de la parcelle et matérialiser la limite du bâtiment avant ainsi que le périmètre de l'ancienne cour. Dans ce sens, elle estime que le lanterneau prévu au-dessus de l'ancienne cour pourrait être conçu de manière à favoriser cette lecture de l'articulation antérieure de la parcelle.

- Autres interventions en façades

L'enduisage de la façade avant, plutôt que l'usage d'un badigeon, semble s'imposer au vu de la qualité des maçonneries certainement destinées à être cachées (on remarque des appareillages différents).

La Commission signale, par ailleurs, que la proposition de décaper intégralement les enduits de ciment de la façade arrière est délicate et risque d'endommager les maçonneries. Cette option nécessite que des essais préalables soient effectués en présence de la DMS afin de vérifier si cette intervention peut être mise en œuvre sans porter atteinte au bien classé.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur, nos sincères salutations.

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - A.A.T.L. – D.M.S. : J.-F Loxhay – S. Valcke
- Carbone 14 – Mme A. Gilson – rue Bara – 1070 Bruxelles