

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale  
**Monsieur Philippe Piéreuse, Attaché**  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1  
1035 BRUXELLES

V/Réf. : DMS : PB/2043-0586/02/2012-344PR  
DU : 04/PFU/478162

N/Réf. : AVL/CC/ BXL-2.1324/s.541  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur,

Concerne : BRUXELLES. Rue au Beurre, 44. Restauration des façades.

**Demande de permis unique. Avis conforme de la CRMS**

*(gestionnaires du dossier : Pierre Bernard à la DMS et Arnaud Sterckx à la DU)*

En réponse à votre lettre du 5 août 2013 sous référence, reçue le 7 août, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en séance du 21 août 2013 concernant le projet.

***Les réserves concernent essentiellement des précisions à apporter au dossier ainsi que des contradictions qu'il conviendra de lever et qui ont été constatées entre le cahier des charges, la note explicative du projet et l'étude stratigraphique. Il faudra, dans ce sens:***

- ***Trancher l'époque de référence pour la restauration - soit l'état 1935 - et définir les teintes des finitions à adopter en conséquence pour la façade et pour les châssis, sur base des résultats de l'étude stratigraphique. Les références des teintes à adopter devront être soumises à l'approbation préalable de la DMS,***
- ***Identifier sans ambiguïté l'essence de bois des châssis qui sont décrits tantôt comme étant en chêne (étude stratigraphique) tantôt comme étant en pitch pin (cahier des charges),***
- ***Clarifier les interventions prévues pour chacun des châssis des façades avant et arrière (maintien et restauration ou remplacement à l'identique) ; réaliser un bordereau détaillé pour chaque élément,***
- ***Préciser l'occupation future du grenier, vérifier si le décapage intégral des murs du niveau sous toiture est indispensable pour l'examen de l'état sanitaire des maçonneries et éviter l'isolation des murs de ce niveau,***
- ***S'assurer que le complexe d'isolation de la toiture ne compromette pas la bonne ventilation des éléments de la charpente,***
- ***Corriger le cahier des charges en fonction des réserves qui précèdent.***

## **Contexte et demande**

Le bien concerné par la demande date de la reconstruction de 1695 postérieure au bombardement de la ville par le Maréchal de Villeroy. Il est classé pour totalité comme ensemble avec les maisons situées aux n°28-46 de la rue au Beurre. Il abrite un commerce au rez-de-chaussée (chocolatier Galler) et les réserves de ce dernier aux étages ainsi que les locaux destinés au personnel et aux fonctions administratives.

Plusieurs études préalables ont été effectuées pour mieux connaître les éléments de façade et de toiture et diagnostiquer l'état sanitaire de l'enveloppe de l'immeuble afin de préciser le projet de restauration.

La façade à rue présente quelques désordres touchant essentiellement l'enduit (mortier de ciment) et les menuiseries. Des petites réparations doivent également être envisagées au niveau de la charpente et de la toiture.

Selon la note explicative, la demande, qui repose sur plusieurs études préalables, porterait principalement sur les interventions de restauration suivantes :

- la réparation ponctuelle et le nettoyage à la vapeur saturée des enduits de ciment de la façade à rue,
- le nettoyage et la réparation des éléments en pierre (pierre bleue, pierre d'Euville et granit rose),
- la restauration des châssis des façades avant et arrière avec insertion de vitrages feuilletés et le remplacement à l'identique des châssis trop endommagés pour être restaurés, la restauration des éléments métalliques (barres d'appuis en ferronnerie aux fenêtres des 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages, quincailleries et mécanismes de fermeture des châssis, etc.),
- la restauration de la corniche,
- des réparations ponctuelles à la charpente (problème d'infiltration et d'étanchéité) avec remplacement de chevrons et de sablières,
- des réparation ponctuelles à la couverture de toiture avec remplacement de tuiles.

Le projet envisage également l'aménagement du grenier avec isolation du toit et des murs sans que l'affectation du local ne soit précisée. Il est prévu de décaper les murs de briques afin de vérifier l'état sanitaires de ceux-ci.

## **Avis de la CRMS**

### **1. Remarque préalable sur l'étude historique du bâtiment**

La composition actuelle de l'immeuble avec 2 travées sur 5 niveaux sous toiture à croupe frontale résulte de transformations typiques du bâti bruxellois dans le courant du XIXe siècle.

- On voit que dans son état initial, le bâtiment ne comptait que 3 niveaux sous pignon en cloche ainsi que 3 ( ?) travées. C'est en tout cas dans cette configuration qu'il est représentés sur le dessin de F. J. De Rons de 1729 joint au dossier, soit le seul document à renseigner l'immeuble sur son état avant les profondes transformations dont il fera ultérieurement l'objet.
- Ensuite, vraisemblablement dans le 1<sup>er</sup> quart du XIXe siècle, le pignon est remplacé par un étage sous corniche et la partie avant du toit est alors rabattue en croupe. Le reste de la charpente est conservé intact comme on peut le constater encore aujourd'hui. La manière dont le nombre de travées a été ramené de 3 à 2 n'est toutefois pas claire et on peut s'interroger sur l'exactitude du dessin de Rons à ce propos.

C'est en tout cas avec sa composition de façade de R+3 sur deux travées sous corniche que le bâtiment est représenté dans la demande de permis de 1893 portant sur la modification de la devanture commerciale.

- Peu après cependant, sur des cartes postales de la Grand-Place datant des environs de 1900, la façade est visible avec 5 niveaux (R+4), soit un de plus qu'en 1893.

Contrairement à ce qui est sous-entendu par l'inventaire du patrimoine et l'étude historique jointe à la demande, l'immeuble d'origine n'a pas été surhaussé de deux étages car à l'examen du dessin de Rons et de la charpente de l'immeuble toujours d'origine démontre que la hauteur du bâtiment n'a pas été modifiée et qu'il a toujours présenté un gabarit identique à celui des maisons voisines, comme aujourd'hui. Le plancher du dernier niveau correspond encore actuellement au niveau de combles de la fin du XVIIe.

***Le changement du nombre d'étages s'est donc effectué sans augmenter la hauteur de l'immeuble mais en modifiant les planchers et avec eux l'ensemble de la façade ainsi que les châssis (qui dès lors remonteraient non pas au début du XIXe siècle mais plutôt aux alentours de 1900). Les 1<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> étages ont fait place à 3 niveaux, ce qui explique d'ailleurs la faible hauteur sous plafond de ces étages, fort inhabituelle pour l'époque néoclassique.***

Il est regrettable que ces mutations n'aient pas été correctement appréhendées par l'étude historique jointe à la demande de permis unique mais cette lacune est sans incidence sur le projet car celui-ci s'en tient essentiellement à une restauration du bien dans son état actuel.

Il résulte toutefois de ce constat que peu d'éléments d'origine subsistent vraisemblablement de l'immeuble : tout au plus la cave, la charpente, les mitoyens, les planchers du 1<sup>er</sup> étage et du grenier et peut-être aussi une partie des maçonneries de la façade arrière.

## **2. Epoque de référence pour la restauration de la façade**

L'immeuble, construit en maçonnerie de briques enduite à l'époque néoclassique, a été réenduit à l'aide d'un mortier de ciment en 1935 et une peinture blanche a été utilisée pour les finitions de ce nouvel enduit ainsi que pour celle des châssis (blanc gris).

***La façade telle qu'elle se présente aujourd'hui est telle qu'elle était en 1935 et la Commission estime qu'il serait donc cohérent de prendre l'état de 1935 comme époque de référence pour le choix des finitions à adopter pour la restauration, soit une teinte plus blanche que la teinte pierre de France utilisée à l'époque néoclassique. Idem pour les châssis.***

La Commission insiste toutefois pour que ***les teintes retenues tant pour la façade que les menuiseries ne soient pas trop éclatantes mais légèrement « cassées »*** afin d'éviter un effet artificiel et un contraste trop marqué avec l'alignement de maisons Renaissance flamande dans lequel l'immeuble s'inscrit.

Le choix de ces teintes sera soumis préalablement à la DMS pour approbation.

## **3. Restauration des châssis**

Outre le fait que la datation des châssis avancée par l'étude stratigraphique (1818) est à remettre en cause sur base des éléments précisés au point 1 ci-dessus, la Commission souligne une discordance importante entre cette étude et l'analyse de la situation existante ainsi que le cahier des charges en ce qui concerne l'essence des menuiseries : selon l'étude stratigraphique, ils sont en chêne tandis que le cahier des charges et l'analyse de la situation existante disent qu'il s'agit d'éléments en pitch pin. La Commission demande que cet aspect soit clarifié et que le cahier des charges soit corrigé en conséquence.

Il convient également de souligner que, bien que le dossier fournisse un nombre important de photos concernant les châssis et ait dressé une liste détaillée des pathologies généralement constatées à chaque étage, il n'y a pas de bordereau précisant, châssis par châssis, les interventions à prévoir : pièces à refaire à l'identique, etc.

Or, le cahier des charges prévoit deux options d'intervention : la conservation et la restauration des châssis ou, si leur état ne permet par leur maintien, le remplacement à l'identique des châssis non restaurables.

***Il conviendrait de ne pas laisser à l'entrepreneur les choix des interventions à réaliser mais de dresser, au préalable, un bordereau précisant les réparations à effectuer châssis par châssis et d'identifier ceux qui devront être remplacés à l'identique. Ce bordereau devra être soumis pour approbation préalable à la DMS.***

#### **4. Interventions au niveau du grenier**

Diverses interventions sont prévues sous la toiture sans que la future utilisation de ce niveau ne soit précisée. La Commission demande que le type d'occupation soit renseignée et que sa compatibilité avec le bien classé soit vérifiée.

Elle s'interroge sur la nécessité de décaper l'entièreté des murs du niveau sous toiture pour en vérifier l'état sanitaire et demande de plutôt se limiter, si possible, à des sondages ponctuels.

Concernant l'isolation par l'intérieur de cet étage dont il est fait mention dans le cahier des charges (p.62), les plans joints au dossier montrent qu'il s'agit de plaques de plâtres appliquées sur les murs. La CRMS demande, si l'enduit existant doit être renouvelé, de privilégier la restitution d'un enduit traditionnel plutôt que de recourir à l'application de plaques de plâtre.

La Commission demande, également, de veiller à ce que l'isolation prévue au niveau de la toiture ne compromette pas la bonne ventilation de la charpente qui est d'origine (fin XVIIe - début XVIIIe siècle) afin que tout risque de condensation / pourrissement soit évité. Le haut de la toiture devra, par ailleurs, rester accessible afin d'en assurer le bon entretien et de pouvoir détecter les problèmes d'étanchéité éventuels qui pourraient s'y déclarer dans le futur.

Enfin, l'arrêté de classement insiste sur l'intérêt d'un réduit en planches qui est probablement d'origine et qui était toujours présent dans le grenier au moment du classement (en 2000). La Commission demande de veiller à ce que cet élément soit maintenu.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

J. VAN DESSEL  
Vice-Président

Copie à : - AATL - DMS : Pierre Bernard  
- AATL - DU : Arnaud Stercx