

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE
BRUXELLES
Bruxelles Développement Urbain
Monsieur Th. WAUTERS, Directeur
Direction des Monuments et Sites
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B - 1035 BRUXELLES

Réf. D.U. : 04/pfu/557614
Réf. D.M.S. : JFL/2043-0674/02/2015-109PR
Réf. C.R.M.S. : AVL/KD/BXL-2.1715.572_boutique
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le 30 juin 2015.

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Place du Grand Sablon, 40. Aménagement d'une boutique au rez-de-chaussée (avant) côté Place du Grand Sablon et deux espaces tea-room (à l'avant et à l'arrière).

Demande de permis Unique – Avis de la CRMS

(Dossier traité par M. J.-Fr. Loxhay – D.M.S. et mme A. Collet - D.U.)

En réponse à votre lettre du 15 juin 2015 sous référence, reçue le 17 juin, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée, en sa séance du 24 juin 2015, concernant l'objet susmentionné.

Synthèse de avis de la CRMS

L'avis est favorable sous les réserves suivantes :

- **Les nouvelles mises en peinture des menuiseries intérieures ou extérieures se référeront à l'étude stratigraphique et aux références identifiées.**
- **A l'extérieur comme à l'intérieur, aucun nouvel élément ne sera doré si l'étude stratigraphique (présente ou ses compléments nécessaires) ne met pas en évidence la préexistence d'une dorure sous-jacente.**
- **Sur les châssis extérieurs, partout où l'on s'est écarté des teintes données par l'étude stratigraphique, on restituera la couleur noire d'origine sur les châssis extérieurs.**
- **Si le verre des vitrines jugé trop fragile doit être remplacé, il ne le pourra qu'à l'aide de verre feuilleté (et non d'un film appliqué). Au besoin, les menuiseries métalliques seront adaptées de manière professionnelle et durable pour recevoir un verre feuilleté d'épaisseur adaptée mais la plus mince possible.**

- **Les restaurations/transformations de menuiseries métalliques seront encadrées par la DMS. Le détail des interventions sera communiqué à la DMS au préalable pour approbation.**
- **En ce qui concerne le nettoyage des façades, comme le prescrit le cahier des charges, un essai doit être réalisé sur des surfaces limitées des différents matériaux et approuvé par la DMS avant extension à l'ensemble. On utilisera la projection de vapeur saturée humide plutôt que le simple nettoyage à haute pression, trop mouillant. Pour être autorisé, ce travail devrait toutefois être mené sur l'ensemble de la façade (pas uniquement le rez-de-chaussée). Il nécessite donc des moyens d'accès (échafaudage, nacelle).**
- **La fiche technique du cale-porte sera approuvée par la DMS avant mise en œuvre.**
- **Certains éléments de décor déjà réalisés, qui divergent de la situation originale et pour lesquels l'étude stratigraphique permet une restitution fidèle, seront corrigés (voir ci-dessous). Toutefois, le plafond sera laissé tel quel sans y ajouter de nouvelles dorures.**
- **La pose, dans l'espace de vente, côté place du Grand Sablon d'un troisième lustre à pampilles sur le modèle des deux déjà présents ou de tout autre appareil d'éclairage au plafond concurrençant les lustres existants, n'est pas autorisée.**
- **Dans l'état actuel du projet, qui doit encore évoluer, les éléments de décor prévus sur plans, notamment dans l'ancienne salle des expéditions (revêtement de sol en marbre, cerclage métallique des colonnes en béton) ne seront pas installés. L'étude du réaménagement de cette salle sera poursuivie en tirant parti de la sobriété et de la rationalité de ces beaux espaces qui ont toujours constitué, en raison de leur destination, un contrepoint au décor recherché de la partie située du côté de la place du Grand Sablon.**
- **Un dispositif architectural d'habillage sera prévu pour limiter l'impact des groupes de refroidissement dans la cour. Ce dispositif sera soumis à l'accord préalable de la DMS.**

1. Etendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 juin 2006 classe comme monument les façades et toitures, les grilles ainsi que la cour d'accès, la totalité du rez-de-chaussée (en ce compris le mobilier fixe), et les cages d'escalier (principale, y compris l'ascenseur, et secondaire), de l'immeuble sis place du Grand Sablon, 40 à Bruxelles, connu au cadastre de Bruxelles, 8^{ème} division, section H, 6^{ème} feuille, parcelle n01221g, en raison de leur intérêt historique et artistique, précisé dans l'annexe de l'arrêté.

2. Historique du bien

L'immeuble situé à l'angle de la place du Grand Sablon, 40 et de la petite rue des Minimes, 2-4 était à l'origine la Manufacture de fourrures Raymond Mallien. Il fut construit à l'emplacement d'une vaste maison patricienne traditionnelle à pignon et lucarnes à gradins datant des XVI^{ème} et XVII^{ème} siècles, hôtel particulier des Princes de Masmines auxquels succéda le comte de Berlaimont et la famille d'Arenberg pour enfin devenir un asile pour femmes. Ce monumental immeuble d'angle, de style « Beaux-Arts » d'inspiration néo-Louis XIV, fut dessiné par les architectes Victor Diricks et Jacques Barbotin en 1920-1921 pour accueillir les salons et les ateliers du fourreur Mallien (traitement des peaux, confection, expédition, entretien).

De 1972 à 2004, le bâtiment fut occupé par le Musée des Postes et Télécommunications. Il a ensuite été réaménagé pour accueillir des salles de ventes tout en conservant l'essentiel de ses dispositifs d'origine (grands plateaux dégagés).

3. Historique du dossier

Les travaux consignés dans la présente demande, notamment les travaux de peinture et de dorure, ont déjà été partiellement mis en oeuvre en infraction.

Par ailleurs, le lettrage des vitrines a été réalisé ; l'enseigne suspendue au-dessus de la porte d'entrée a été réalisée mais n'a pas été posée.

Les travaux effectués en infraction ont fait l'objet d'un procès-verbal dressé par la cellule infraction de BDU (PV des 18/08/2014 et 17/09/2014 – réf. 04/INFS/546104).

Le bien en question a fait l'objet d'une précédente demande de permis avec avis (pas encore sollicité) de la CRMS pour les travaux relatifs à la régularisation des enseignes (demande du 1/09/2014).

Les deux demandes ont été traitées par la CRMS lors de sa séance du 24 juin 2015.

4. Analyse de la demande

4.1. Description des grandes lignes du projet

Le projet consiste en l'implantation du confiseur parisien Ladurée au rez-de-chaussée de l'immeuble. La partie située à l'avant, dans les anciens salons du fourreur Mallien, seraient dévolus à la vente et à un salon de thé, tandis qu'une partie réduite des espaces situés à l'arrière, dans l'ancien magasin d'expédition, serait également réservée à la consommation.

Les travaux d'aménagement et de restauration du bien, dont certains sont déjà réalisés en partie, sont décrits de manière synthétique dans la note explicative jointe à la demande.

Ils concernent tous les espaces protégés situés au rez-de-chaussée de l'immeuble.

4.2. Travaux extérieurs

- Mise en peinture de tous les châssis extérieurs. Il semble que tout ou partie de ces châssis aient été repeints par le demandeur dans un ton inadapté (vert grisâtre) côté Sablon, alors que l'étude stratigraphique montre que les couches précédentes étaient noires. **Il convient donc de restituer, partout où l'on s'est écarté des teintes données par l'étude stratigraphique, la couleur noire d'origine sur les châssis extérieurs.**
- **Remise en peinture des menuiseries des autres façades : si des travaux devaient être entrepris aux autres façades (intérieure, notamment), il conviendrait de se référer également à l'étude stratigraphique et aux références identifiées.**
- Remplacement des mains courantes, de part et d'autre de la porte d'entrée. Le modèle actuel date de la salle de vente ou du musée de la poste ; il ne possède pas de valeur intrinsèque. Le modèle proposé convient et peut être mis en oeuvre tel que proposé.
- Restauration des marches du perron en marbre, polissage et nouveau paillason : les propositions sont acceptées.
- Remplacement des vitrines cassées (avec verre + film à défaut d'un verre trempé qui ne sera pas adapté au châssis). Ces vitrines en vitrage simple sont problématiques dans la mesure où elles sont fragiles et présentent un risque en cas de bris. **La CRMS demande toutefois que l'on évite autant que possible la pose d'un film plastique appliqué.** Le CSC prévoit du vitrage feuilleté de 4.4.2, sans mentionner l'impossibilité de réaliser l'opération en raison de la conformation du châssis. Or, il s'agit d'une donnée importante à prendre en considération. **La CRMS préconise que, si nécessaire, les châssis soient adaptés, de manière professionnelle et durable, pour**

recevoir un verre feuilleté d'épaisseur adaptée. La solution élaborée sera soumise à l'accord préalable de la DMS.

- Restauration et peinture de la grille d'entrée. Le CSC ne parle pas de restauration mais uniquement de peinture. **S'il devait y avoir également restauration, celle-ci devrait être encadrée de près par la DMS.**
- Dorures extérieures sur la porte d'entrée. Le projet ne permet pas de mettre en évidence les interventions qui seront à vérifier sur place. **Pour la CRMS, il n'est pas question de prévoir une dorure là où elle n'existe pas déjà ou si l'analyse stratigraphique ne la met pas en évidence.**
- Nettoyage des façades. Il s'agirait d'un nettoyage à haute pression du style Kärcher. Un tel nettoyage est toutefois déconseillé car il mouille énormément la surface. Il est recommandé de recourir à **un nettoyage à la vapeur saturée.** Par ailleurs, **le travail devrait être mené sur l'ensemble de la façade** (pas uniquement le rez-de-chaussée) **et donc nécessiter des moyens d'accès** (échafaudage, nacelle). Comme le prescrit le cahier des charges, **un essai doit être réalisé sur les différents matériaux et approuvé par la DMS avant extension au reste de la façade.**
- Nettoyage des volets en bois. Le CSC prévoit judicieusement une remise en peinture complète avec préparation et petites réparations.
- Dorure du numéro de police (n°40). Pas de remarque.
- Peinture des soupiraux. Idem.
- Restauration du balcon du 1^{er} étage. Seules des interventions sur la ferronnerie (soudures) et sur la main courante (peinture) sont demandées.

4.3. Travaux intérieurs

- La mise en place d'un cale-porte **peut être approuvée sur base d'une fiche technique exacte du dispositif.**
- L'appareillage de sécurité incendie inhérent à toute activité à caractère public est déjà mis en œuvre. L'intégration est relativement bien réussie.
- Les dorures et traitement des différents éléments du décor intérieur ont été réalisés par le demandeur sans contrôle de la part de la DMS et sans l'appui de l'étude stratigraphique qui n'a été entamée qu'après les travaux. Les éléments de décor étant nombreux et parfois complexes, des divergences existent entre la situation qui serait celle d'origine (selon l'analyse stratigraphique) et celle qui a été mise en place par le demandeur.
La CRMS estime qu'une connaissance approfondie de l'évolution des lieux aurait permis une meilleure maîtrise et un meilleur rendu des décors — notamment du point de vue des dorures. Toutefois, elle ne demande pas de systématiquement recommencer les travaux de dorure et de peinture déjà effectués qui ne correspondent pas à la situation originelle. Les principales divergences entre celle-ci et la situation existante se résument comme suit :
 - a) Les cannelures du bas des pilastres semblent avoir toujours été du même ton que le plat des pilastres alors qu'elles ont été dorées.
 - b) Les guirlandes de roses étaient partiellement dorées alors qu'elles ont été uniquement peintes.
 - c) Le cadre en bois doré des toiles marouflées de format rectangulaire avait, sous les angles inférieurs, des prolongements décoratifs en stuc qui à l'origine étaient

également dorés. (cfr. photo 23 dans l'album des photos). Les guirlandes sous les toiles marouflées étaient également dorées et non peintes. **Il serait préférable de revenir à cette situation** car ces motifs en plâtre font partie visuellement du cadre en bois.

d) La bordure de feuilles d'acanthé et la moulure cannelée de la base des pilastres étaient également dorées et non peintes.

e) Sur les armoires encastrées du type I, l'analyse stratigraphique met en évidence les zones dorées qui n'ont manifestement pas été restituées.

f) Les décors situés à la base des arcs menant aux anciennes cabines d'essayage (en forme de rinceaux symétriques et feuillages surmontant une sorte de coquille) occupent une surface importante. Actuellement, ils sont presque entièrement doré brillant. **Vu leur impact, il serait préférable de leur redonner leur bichromie d'origine** (cfr. photo dans l'étude stratigraphique p.25 – 1.1.4).

g) Sur les cabines d'essayage, la dorure a été appliquée récemment sur la baguette supérieure plutôt que sur la frise d'oves comme à l'origine.

h) La polychromie (or/gris) de la base des arcs s'avère diverger de la situation originale.

i) D'autres éléments divergent également.

j) Le plafond, dans sa version originale n'aurait pas été doré (!) Le rehaussement de certains éléments ne serait intervenu que tardivement.

En résumé, l'opération de dorure a été menée dans une optique strictement décorative et non de restitution. En outre, elle a été mise en œuvre sans bolus rouge comme à l'origine, ce qui donne un aspect très clinquant au travail. **En ce qui concerne les éléments de décor divergeant de la situation originale et pour lesquels l'étude stratigraphique permet de restituer le décor avec quasi-certitude, la CRMS propose de corriger au moins les points c) et f) évoqués ci-dessus. Pour le plafond, la CRMS propose de le laisser tel quel, sans y ajouter de nouvelles dorures.**

En ce qui concerne la teinte choisie pour les parties peintes, elle diffère de l'originale mais reste dans le même esprit. Le gris original paraît plus terne mais la nouvelle teinte ne trahit pas l'intention du contraste de la bichromie or-peinture. La teinte est donc acceptée.

Toutefois, les travaux de peinture qui seraient entrepris ultérieurement à la présente restauration devraient impérativement respecter les conclusions des études stratigraphiques.

- L'ajout d'un lustre identique aux deux existants dans le salon n'a pas de sens. Les lustres originaux se situent sur les poutres maîtresses du plafond et structurent l'espace en respectant la symétrie de son organisation générale. Un troisième lustre (placé sur une poutre plus petite échappant à la symétrie) perturberait inévitablement cet équilibre. **Les fils en attente seront donc supprimés et le plafond réparé. On étudiera comment éclairer cette partie des salons si un éclairage supplémentaire s'avère nécessaire et la solution sera soumise à l'avis préalable de la DMS.**
- Les nouveaux baffles au-dessus des appliques (en remplacement des anciens) n'appellent pas de remarque.
- Eclairage LED en pied de châssis : pas de remarque.
- Peinture en faux-ciel des trois alcôves. A l'origine, les armoires qui flanquent les alcôves étaient surmontées d'éléments de décor en bois (?) qui ont disparu, changeant et simplifiant beaucoup leur aspect. L'intervention, quoique non fondée historiquement parlant, peut être approuvée car elle vise à retrouver un plus grand niveau de détail.

- Dans la cuisine arrière : réappropriation de l'espace de service. L'« arrière-boutique » fait l'objet d'un plan de détail : implantation de frigos, d'un plan de travail, d'éviers, ..., mais les photos (3.1 à 3.7) ne sont pas jointes au dossier. La mention d'un faux-plafond est étonnante. Serait-il d'origine ? **Dans la négative, la CRMS demande à la DMS d'examiner l'opportunité de ce dispositif.**
- Mise en place d'un système HVAC. Les groupes extérieurs sont localisés dans la cour, les gaines circulant de manière apparente en cave et les grilles de pulsion, fines et allongées, se situant dans le commerce au-dessus des armoires encastrées, invisibles depuis la salle. Vu la surface vitrée et le type de commerce envisagé, cet équipement semble nécessaire. **La CRMS n'y voit pas d'inconvénient pour autant que le décor n'en souffre pas.** Les groupes situés dans la cour sont surtout visibles depuis l'espace arrière destiné à devenir public. **N'est-il pas possible de concevoir un artifice architectural qui habille et diminue l'impact des groupes** (qui ne sauraient pourtant être mieux placés que là).
- Peinture en noir de la face intérieure de la porte d'entrée côté Sablon. L'étude stratigraphique ne mentionne rien sur ce point. Le choix paraît raisonnable, d'un point de vue architectural (à défaut d'« historique »).

4.4. Les interventions dans les locaux de l'espace arrière (jadis expédition des fourrures)

La demande consiste, conformément au PPAS en vigueur, à changer la destination d'une petite partie de ce local en tea-room. Il s'agit de la zone localisée en bleu au centre du local, entre les quatre colonnes en béton, l'ensemble, avec le tea-room avant ne devant pas dépasser 10% de la surface commerciale totale. Sont également prévus, de manière très discrète et peu commentée, un comptoir et une cuisine de production ouverte (dans un but de démonstration, voire occasionnellement pédagogique, pour des stages de pâtisseries etc.), que les clients curieux pourront découvrir en activité.

Actuellement, le sol est recouvert d'une résine synthétique foncée (noire). Il est question d'y coller un revêtement de marbre blanc de 2 cm d'épaisseur sur une « égatine ». Quatre lustres à pampilles, semblables à ceux de l'espace avant, seraient mis en place aux endroits indiqués sur plan. Les colonnes en béton centrales seraient habillées d'un cerclage métallique poli. Il semble que la « décoration » de l'espace se limite à ces interventions. Ces informations, recueillies directement auprès de l'architecte, sont peu explicites dans les documents de la demande. Le dossier est incomplet pour cette partie et aucune image du résultat escompté n'y est jointe.

Pour ce qui est de l'affectation de l'ancien magasin d'expédition, la CRMS ne voit aucune objection à sa réappropriation en tea-room équipé d'une cuisine dans le fond, séparée par un comptoir. Par contre, elle n'approuve pas le parti du réaménagement proposé.

Il est évident que l'architecture rationnelle de cet espace fonctionnel est aux antipodes de l'espace commercial situé du côté du Sablon : il serait regrettable et d'ailleurs vain d'essayer de pasticher le second dans le premier. **Les propositions ne sont d'ailleurs pas étudiées sur le plan technique et la surhausse du sol qui découlera de la pose de dalles de marbre n'est ni documentée, ni résolue.**

Cet espace à caractère industriel fait partie intrinsèque du classement comme élément significatif de l'activité première de l'immeuble. D'autre part, il présente des qualités spatiales indéniables que le projet cherche à gommer. Dans la mesure où le projet sera amené à encore évoluer (appropriation de l'entrée par la Petite rue des Minimes, nouveaux sanitaires, accès aux étages, nouvelle affectation des étages...), **la CRMS déconseille fermement les transformations proposées à ce stade, en particulier le revêtement de sol en marbre (sous la résine synthétique, le sol est probablement en granito, comme le laissent deviner certains détails) et l'habillage métallique des colonnes, en opposition radicale avec l'esprit du lieu.**

Elle suggère de jouer sur le contraste (plutôt que de tâcher de l'atténuer) et de développer deux ambiances très différentes l'une de l'autre : un salon de thé de type « bonbonnière » du côté du Sablon et un lieu de consommation et/ou de démonstration sobre et rationnel du côté de la Petite rue des Minimes.

La Commission demande donc aux auteurs de projet de poursuivre leur étude sur ce point.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - B.D.U. – D.U. : Mme A. Collet ;
- Commission de concertation de Bruxelles (par mail) ;
- Monsieur G. Coomans de Brachène, échevin de l'Urbanisme et du Patrimoine (par mail).