

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction des Monuments et Sites
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 BRUXELLES

V/Réf. :04/PFU/63989 (DU) et AET/2043-0023/04/2017-170 PR (DMS)
N/Réf. : AA/BDG/BXL20208/s.615

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue du Chêne, 27 : Rénovation et aménagement avec l'installation d'un espace de vie et d'un espace professionnel
(Dossier traité par A. Totelin - DMS)
Avis conforme

En réponse à votre courrier du 05/01/18, reçu le 08/01/2018, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous réserve*** émis par notre Assemblée en sa séance du 10/01/2018.

L'Arrêté Royal du 24 décembre 1958 classe comme monument, en raison de sa valeur artistique, la totalité de l'ancienne Auberge Saint-Jean-Baptiste, sise 27, rue du Chêne à Bruxelles. Le bien se situe en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique et d'embellissement du PRAS.

Contexte et historique du dossier

La maison faisant l'angle des rues de Villers et du Chêne est très probablement reconstruite après le bombardement de 1695. Il y a en effet une différence très nette entre les sous-sols (probablement du XVe siècle) et le reste de la maison. Les caves apparaissent comme un cellier et se composent d'une grande salle divisée en quatre parties voûtées. A côté de l'entrée, sous le trottoir, on trouve une seconde cave voûtée en berceau parallèlement à la façade à rue.

Côté rue du Chêne, la maison présente une façade à pignon de style baroque tardif (fin XVIIe siècle), composée d'un soubassement en pierre et d'une élévation en briques soulignée de pierre pour les linteaux, seuils et cordons. L'immeuble comporte des caves, un rez-de-chaussée et deux étages (le deuxième correspondant aux combles sous la toiture et prenant jour par trois fenêtres percées dans le premier registre du pignon, celle du centre étant en plein cintre et surmontée d'un œil-de-bœuf). La façade sous le pignon est à trois travées de deux niveaux, séparées et encadrées par des pilastres à chapiteau toscan. Latéralement, rue de Villers, apparaissent quatre fenêtres, les deux du rez-de-chaussée ont conservé leur croisée de pierre.

Une première campagne de rénovation remonte à 1942. Ensuite, au début des années 1990, la maison est en ruine et connaît une rénovation lourde. Hormis la façade avant, la façade latérale et les structures primaires en bois (gâtages et charpente), le bâtiment est entièrement remis à neuf : pose d'un

radier au sous-sol avec rehausse du niveau de la cave, construction d'une nouvelle annexe arrière, reconstruction de la façade arrière dans son ensemble, coulage de chapes en béton par-dessus les planchers et création d'une cour longeant la rue de Villers. Cette campagne de travaux a également permis de mettre à jour un ancien puits, qui constitue un vestige archéologique d'intérêt certain, sous l'annexe contemporaine.

Actuellement, le bâtiment est donc composé de deux parties distinctes : d'une part, la maison principale accessible depuis la rue du Chêne, contenant l'ensemble des éléments historiques (dont les caves) ayant justifié le classement et, d'autre part, l'annexe arrière, de construction contemporaine, accolée à la maison principale, et desservant une cour extérieure qui constitue le deuxième accès à la maison.

Un premier avis de principe, favorable sous réserve, a déjà été émis en séance du 14/09/2016. En voici la synthèse pour rappel :

« La CRMS décourage les aspects du projet qui entraîneraient des interventions lourdes et potentiellement destructrices touchant en particulier les parties les plus anciennes et les mieux conservées du bâtiment (caves voûtées antérieures au bombardement de 1695). La CRMS s'oppose, dès lors, au creusement de la piscine dans le sol de la cave. La CRMS demande de préciser les dimensions de l'ascenseur et de vérifier qu'il n'y ait pas d'impact sur les vestiges archéologiques présents (notamment un ancien puits). »

Demande

Le maître d'ouvrage, médecin spécialisé en rééducation/ balnéothérapie, souhaite rénover la maison en y installant son cabinet médical et son habitation personnelle. Le projet, tel que proposé dans sa demande de principe en 2016, a été revu et la demande est actuellement la suivante :

- le **cabinet médical**, accessible depuis l'entrée rue du Chêne, occuperait les caves et le rez-de-chaussée :
 - ✓ le sous-sol abriterait un espace destiné à la rééducation (cave principale) et un vestiaire avec sanitaires (cave sous le trottoir). La création d'une extension (sous l'annexe contemporaine) est demandée, afin d'y installer un ascenseur de taille réduite et un espace technique. Un accès à cet espace de circulation depuis les caves principales doit être créé ;
 - ✓ le rez-de-chaussée serait divisé (cloisons légères) en un cabinet et une «chambre musicale ». L'escalier (datant de la rénovation des années 90) y est cloisonné afin de ne pas permettre l'accès des patients à la partie privée.
- l'**habitation** occuperait les 1^{er} et 2^e étages (accès à la partie habitation par l'ascenseur installé dans l'annexe contemporaine, depuis la rue latérale et la cour):
 - ✓ 1^{er} étage : séjour ouvert dans le bâtiment principal et cuisine, sanitaire et ascenseur installés dans l'annexe contemporaine, dont tous les châssis (façade entièrement vitrée) seront refaits, pour des raisons thermiques et de fonctionnalité (ouvrants) ;
 - ✓ 2^e étage (accessible par l'escalier en colimaçon existant dans la maison principale): 2 chambres et salle de douche dans le bâtiment principal et aménagement d'une terrasse sur une partie du toit plat de l'annexe contemporaine, ce qui nécessite la démolition de l'allège de la fenêtre du 2^e étage en façade arrière, afin d'accéder à la nouvelle terrasse.

Outre ces aménagements et nouvelles affectations, il est prévu de **rénover les façades**. Cela implique tout d'abord un nettoyage des façades principale, latérale et arrière (soit par un hydrosablage, soit par un

nettoyage hydropneumatique) et, ensuite, la remise en peinture, à l'aide d'une peinture acrylique de type respirant, dans un ton identique à l'existant. À cela s'ajoutent le nettoyage et le traitement des ferronneries (barreaux des baies de la façade latérale).

Il est également prévu de régler le **problème d'humidité dans les caves** par un cuvelage (humidité ascensionnelle) et un système d'extraction et de ventilation.

Avis

Dans la suite de l'accord de principe datant de 2016, la CRMS souscrit de manière générale au projet et confirme son **avis favorable**. Elle émet cependant les **réserves** suivantes :

- concernant les caves, la CRMS accepte la création d'une extension sous l'annexe contemporaine et l'installation d'un ascenseur, avec la réserve de ne pas empiéter sur les vestiges archéologiques de l'ancien puits. Pour ce point, l'accompagnement par la Cellule Archéologie de la DMS reste nécessaire, afin de documenter toute découverte d'intérêt archéologique. Quant à la question de l'humidité, elle doit être résolue par une ventilation forcée temporisée de l'espace en sous-sol, et non par un cuvelage qui ne résoudrait pas le problème d'humidité ascensionnelle. Cette installation doit être mieux documentée et soumise à la DMS pour approbation. La CRMS demande aussi de veiller à l'impact visuel des diverses installations techniques, afin de favoriser leur meilleure intégration et d'en soumettre les détails à la DMS;
- concernant le traitement des façades : la CRMS s'interroge sur la compatibilité du traitement proposé avec les maçonneries et finitions des façades. Pour les parties en pierre, la CRMS préconise un nettoyage à la vapeur saturée plutôt qu'un grésage hydropneumatique. Des tests préalables devront être soumis pour approbation à la DMS. Ensuite, pour la remise en peinture, l'emploi d'une peinture acrylique est à éviter, pour des raisons esthétiques (aspect satiné) et techniques (faible perméabilité à la vapeur d'eau, finition qui accroche la poussière et solution pratiquement irréversible). Un traitement à la chaux serait plus approprié et cohérent avec l'esthétique de ces façades anciennes. Cependant, la faisabilité de l'intervention dépend du type de peinture utilisée lors de la rénovation des années 90, la chaux ne pouvant pas être appliquée s'il s'agit d'un support organique/acrylique. L'identification du type de peinture actuellement présente sur les façades au moyen d'une étude est un préalable, que la CRMS demande d'effectuer et de soumettre à la DMS qui pourra arbitrer sur la finition.

La CRMS souhaite inciter le demandeur à profiter de cette campagne de restauration pour restituer l'enduit qui recouvrait probablement dès l'origine les façades de la maison. Le parement a en effet subi d'importantes altérations au cours du XXe siècle, avec le décapage de l'enduit qui protégeait la brique et la mise en peinture. Cette restitution nécessiterait une étude historique et technique préalable. Si cela n'est pas possible, la CRMS demande de limiter les travaux au parement de façade à des travaux d'entretien.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président f.f.

c.c. Anne Totelin (DMS)