



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine

Direction de l'Urbanisme
Monsieur Thibault Jossart
Directeur

Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry Wauters
Directeur

Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : (corr. DPC :M. Core)2043-0658/10/2020-329PR

Réf. NOVA : (corr. DU : D. Sourbi) 04/PFU/1755608

Réf. CRMS : AA/BDG/BXL21735_676_PUN_Beurre_29

Bruxelles, le 23/07/2021

Objet : BRUXELLES. Rue au Beurre, 29 « La Cigogne »

Demande de permis unique portant sur la restauration du bâtiment et l'aménagement de 3 logements aux étages, la modification du rez-de-chaussée commercial et de l'accès aux logements, la pose de garde-corps en façades avant et arrière, la pose d'un nouvel escalier central et la mise en conformité SIAMU.

Avis conforme de la CRMS

Messieurs les Directeurs,

En réponse à votre courrier du 23/06/2021, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* émis par notre Assemblée en sa séance du 14/07/2021.

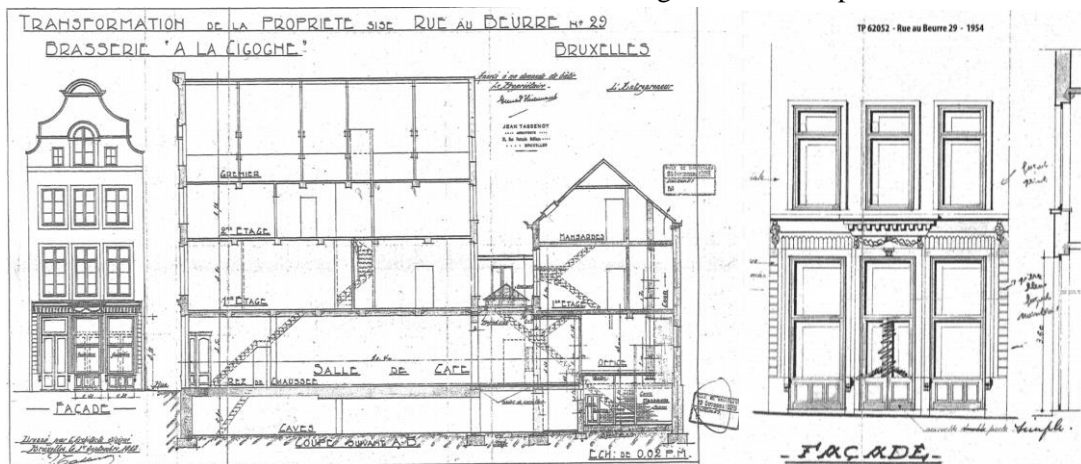
La totalité des immeubles sis rue au Beurre, 29, 31 et 33 est classée par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/01/2005. Ils se situent dans la zone de protection Unesco entourant la Grand-Place.

CONTEXTE



Vue de la rue au Beurre (©Google maps), vue ancienne de la « Cigogne » (©AVB) et vue actuelle (©Google maps)

La maison, représentative de l'habitat traditionnel du centre historique, remonte à la reconstruction après le bombardement du centre de Bruxelles à la fin du 17^e siècle. Haute de 5 niveaux (sous-sol, RDC, 2 étages et combles), cette maison affiche une façade principale à pignon, enduite et large de trois travées. La cour a été couverte et une *achterhuis*, reconstruite au début du 20^e siècle, occupe le fond de la parcelle. Le rez-de-chaussée est affecté au commerce, les étages sont inoccupés.



Demandes de travaux en 1923 et 1953-54 (extr. du dossier de demande)

Au cours de son histoire, la maison a vu plusieurs phases de transformation : 1888, 1899/1900 (*achterhuis*), 1923 (escalier et cour couverte), 1953-54 (modifications intérieures)... Les éléments suivants semblent avoir conservé en partie leur état originel : caves voûtées, murs mitoyens et façades, structure des planchers, escalier à vis menant du R+2 aux combles. D'autres éléments sont également de qualité patrimoniale : moulures des plafonds (RDC et R+1), cheminée au R+1, devanture Louis XVI...



Élévations existantes avant et arrière, vue de la charpente restaurée en 2015 (extr. du dossier de demande)



Vues actuelle du 1^{er} étage et de la façade arrière (extr. du dossier de demande)

HISTORIQUE DE LA DEMANDE

Depuis un procès-verbal d'infraction dressé en 2010, plusieurs demandes et avis ont jalonné l'histoire de ce dossier. En octobre 2010, un avis de principe est sollicité auprès de la CRMS et un avis conforme est émis en septembre 2012 concernant la restauration de l'enveloppe (toitures, charpentes, façades avant et arrière), l'aménagement des étages en appartements et la création d'un accès direct en façade avant pour les étages (travée de gauche). Le permis unique est délivré en février 2013. En 2015, seule une partie des travaux est réalisée (phase 1) : restauration des toitures et charpente.

En 2017, une nouvelle demande d'avis de principe est introduite auprès de la CRMS, le projet ayant été revu. En sa séance du 29/03/2017, la CRMS rend un avis conforme favorable sous conditions. La demande portait sur « *l'agencement des circulations, l'isolation acoustique et incendie et le remplacement des châssis du rez-de-chaussée commercial. L'avis était le suivant :*

- *concernant les circulations intérieures : la CRMS émet un avis favorable car l'actuelle demande constitue une amélioration par rapport au PU de 2013 ;*

- *concernant l'isolation acoustique et la mise en conformité incendie : la mise en œuvre des panneaux RF du plafond du 1^{er} étage doit tenir compte des moulures en gorge; la CRMS est favorable à un plafond RF suspendu ou autoportant. Le détail d'isolation acoustique et incendie du plancher du 1^{er} étage sera soumis pour approbation à la DMS après les premiers essais de démontage du plancher existant.*

- *concernant les châssis du rez-de-chaussée commercial : la CRMS n'est pas favorable au placement de trois portes vitrées identiques. Elle demande que la porte de gauche (accès aux étages) soit pleine afin de la distinguer des deux portes vitrées dévolues au commerce et de soumettre les détails d'exécution ainsi que la teinte et les caractéristiques de la peinture des boiseries préalablement à la DMS. L'essence des menuiseries en bois sera choisie sur base des garanties de durabilité.*

- *concernant les garde-corps en façade arrière : la CRMS demande que le modèle et la teinte soient soumis pour approbation à la DMS. »*

Ensuite, en phase intermédiaire, plusieurs études préalables sont réalisées : un Rapport d'analyse dendrochronologique (2018), un Rapport de la cellule archéologique (Urban, DPC), une Étude phytosanitaire, un inventaire des portes et fenêtres ...

DEMANDE

La demande actuelle porte sur la phase 2 des travaux : la restauration des façades, la réaffectation et le réaménagement des étages en 3 appartements, avec accès privatif. Le RDC commercial, les caves et l'achterhuis ne sont pas concernés par la demande.



Fig. 2 - Coupes schématiques du projet de restauration et de réaffectation, 2020, © ARTER

Répartition des affectations (extr. du dossier de demande)

Le projet se décline de la manière suivante :

- Concernant les façades avant et arrière, ainsi que la toiture :

- Façade avant : remplacement des menuiseries au RDC (châssis en chêne, portes d'inspiration historique, à double vantail, vitrage feuilleté pour les deux portes du magasin, porte pleine pour l'accès aux appartements), restauration de la totalité des menuiseries des étages, avec adaptation par l'insertion d'un vitrage performant et d'un joint périphérique d'étanchéité à l'air, nouvel enduit à la chaux de l'ensemble de la façade,
- Façades avant et arrière : vu la hauteur insuffisante des allèges actuelles, pose de garde-corps en acier thermolaqué,
- Façade arrière : pour les menuiseries des étages, restauration et adaptation par l'insertion d'un vitrage performant et joint périphérique d'étanchéité à l'air ; remplacement du châssis des combles avec intégration d'une grille d'aération,
- Façade arrière : restauration de l'enduit de ciment (deux types d'enduit cohabitent actuellement, à savoir une partie plus ancienne au 1^{er} étage et un second enduit plus récent, lisse, aux 2^{ème} et 3^{ème} étages),
- Toiture : restaurée en 2015 lors de la phase 1, il est demandé d'installer les exutoires pour la nouvelle cage d'escalier et les techniques, ainsi que la pose de couvertines en plomb pour les pignons.

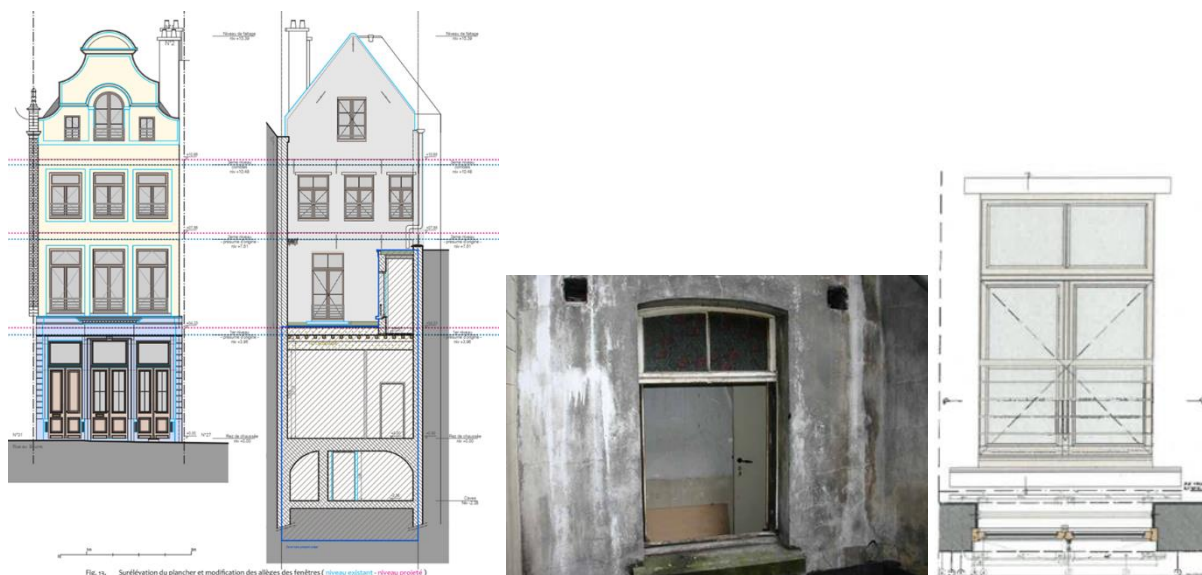


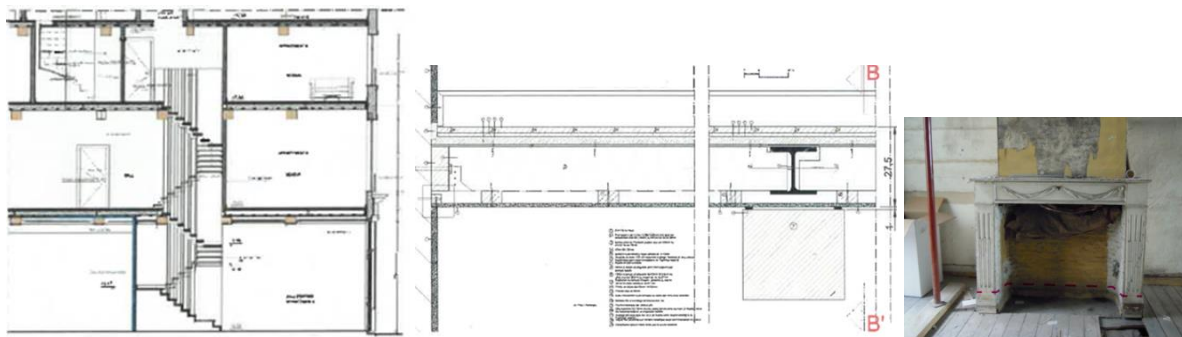
Fig. 15. Surélévation du plancher et modification des allèges des fenêtres (niveau existant - niveau projeté)

Élévations projetées des façades, vue actuelle de la fenêtre arrière (R+1), élévation projetée d'un garde-corps (extr. du dossier de demande)

- Concernant l'intérieur :

- Au sous-sol : traitement des maçonneries des caves contre l'humidité ascensionnelle par injection de siloxane oligomère hydrofuge,
- Au rez-de-chaussée : terrassement pour le hall d'entrée des appartements, nouvelle cage d'escalier jusqu'au R+2 et restauration (partielle) du plafond mouluré,
- Étages :
 - installation d'une nouvelle structure porteuse au-dessus des poutres en chêne existantes, rehausse des niveaux des sols des étages d'environ 30 cm (aux R+1 et R+2) et de 20 cm (R+3) avec intégration d'isolation acoustique et phonique. Cette surhausse implique la pose d'un garde-corps plus élevé, l'adaptation au R+1 de la cheminée de style Louis XVI (soit les piédroits seraient partiellement englobés dans la surépaisseur, soit la cheminée serait déposée, restaurée et remontée au-dessus du nouveau plancher),
 - pour les planchers encore partiellement d'origine : démontage soigneux, restauration et repose sur le nouveau niveau de plancher,

- plafond mouluré à gorge du R+1 : non conservé ? (incohérence entre les dessins du projet et la description des nouveaux plafonds suspendus),
- escalier d'origine (du R+2 aux combles), avec marches en chêne et contremarches en résineux : démontage prévu, restauration en atelier et remontage à un endroit différent de son emplacement d'origine.



Nouvelle cage d'escalier, nouvelle structure porteuse avec la rehausse des planchers des étages et cheminée Louis XVI existante (extr. du dossier de demande)

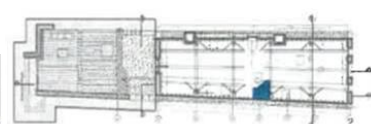


Fig. 1. plan des combles - situation existante

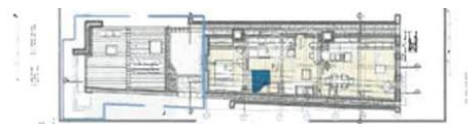


Fig. 2. plan des combles - situation projetée

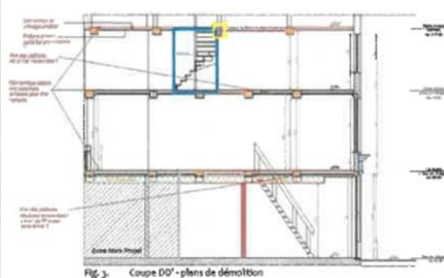
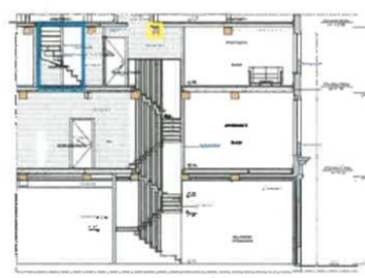


Fig. 3. Coupe D0' - plans de démolition



Ancien escalier menant aux combles, plans existant et projeté des combles (extr. du dossier de demande)

- Concernant les structures en bois d'origine et ancrés en fer forgé, il est prévu de les restaurer : nettoyage mécanique et décapage des peintures sur les éléments de charpente, les structures en bois des étages et l'escalier d'origine, traitement curatif et préventif de tous les éléments de charpente et planchers, pose d'une lasure et d'une peinture ignifuge (y compris les éléments en fer forgé) sur les éléments de charpente, démontage des ancrés et tirants existants (intérieurs et extérieurs) pour permettre leur restauration.

AVIS

L'Assemblée émet un avis conforme favorable sous les conditions suivantes, précisant que le dossier s'avère peu complet pour de nombreux points ou discordant parfois entre les intentions explicitées, le cahier des charges et/ou les documents graphiques. Il conviendra donc de préciser de nombreux points, et de soumettre ces précisions à l'approbation de la DPC avant le début du chantier.

Au niveau de la **façade avant** :

- Concernant le remplacement des menuiseries au RDC, la CRMS approuve le dessin proposé pour les portes mais demande que la porte donnant accès aux appartements soit composée de panneaux pleins et non vitrés comme ceux des deux autres portes. Elle souligne que les documents graphiques ne sont pas assez précis, que l'article pour ce point manque dans le cahier des charges et demande que les détails de réalisation des nouvelles menuiseries soient fournis à la DPC pour approbation préalable. Le cas échéant, si certains points techniques étaient encore à éclaircir, un mock-up pourrait être réalisé en cours de chantier.

- Concernant les menuiseries des étages, vu leur diversité de style et de chronologie, l'Assemblée ne voit pas l'intérêt de les restaurer de manière systématique. Elle plaide pour plus de cohérence et est plutôt favorable à une restitution pour les châssis des 1^{er} et 2^e étages (sur base des châssis anciens encore existants, en T, avec des profils assortis à ceux des portes du RDC et à ceux des combles). Ces châssis neufs pourront être munis de vitrages performants. Quant aux menuiseries des combles, qui semblent dater de 1900, elle est favorable à leur restauration et ne s'oppose pas aux améliorations techniques proposées (vitrage double et joint). Elle souhaite que les détails de réalisation des nouveaux châssis, comme ceux des menuiseries à restaurer (y compris les améliorations en termes d'étanchéité à l'eau et à l'air et de confort d'usage) soient fournis pour approbation préalable. Le cas échéant, si certains points techniques étaient encore à éclaircir, un mock-up pourrait être réalisé en cours de chantier.
- Concernant l'enduit, il est prévu de réenduire à la chaux l'ensemble de la façade, y compris l'arrière du pignon chantourné. Toutefois, il faudrait d'abord évaluer la qualité de l'enduit actuel, la nécessité ou non de l'enlever car ce dernier ne présente à première vue pas de grave problème de conservation. Il y a donc lieu d'évaluer l'enduit et son adhérence (faire « sonner » l'enduit) et de déterminer sur cette base les types d'intervention de restauration/rénovation d'un commun accord avec la DPC, après pose de l'échafaudage : soit maintien complet de l'enduit, soit remplacement complet, soit élimination et reconstitution des seules zones non adhérentes. En cas de remplacement partiel, il faudra ouvrir les éventuelles fissures pour les refermer avec un enduit de nature semblable, puis « resurfer » tout l'enduit avec un enduit de finition, après décapage éventuel de peintures existantes non compatibles. Si l'enduit est au ciment, il faudra effectuer un test de dérochage sur une petite surface en vue d'évaluer les dégâts à la brique. Il faudra évaluer l'état des pierres du pignon, afin de voir s'il y a lieu d'en remplacer, recoller, greffer, brocher... Il faudra anticiper la restauration éventuelle de décors du pignon et prévoir des postes pour la restauration éventuelle de bandeaux ou moulures en enduit. Les résultats de ces nombreuses interrogations devront être détaillées et approuvées par la DPC.
- Concernant les nouveaux garde-corps (façades avant et arrière), il est prévu d'installer des barres horizontales en acier thermolaqué, dont le nombre sera déterminé par la hauteur des allèges. La CRMS demande qu'une typologie plus discrète de garde-corps soit étudiée, afin de permettre leur bonne intégration stylistique à la façade.

Au niveau de la façade arrière :

- Concernant la restauration des menuiseries des étages, la CRMS y est favorable, ainsi qu'à leur adaptation par l'insertion d'un vitrage performant et d'un joint périphérique d'étanchéité à l'air. Néanmoins, elle souhaite que tous les détails d'exécution soient soumis préalablement pour approbation à la DPC. Elle s'oppose cependant à l'intégration d'une grille d'amenée d'air dans le châssis des combles et s'interroge sur le bien-fondé de ce type de dispositif (prévu uniquement pour ce niveau), vu que les appartements des étages inférieurs seraient équipés d'un système de bouches de ventilation (tubées jusqu'en toiture).
- Concernant la question de l'enduit (constitué de deux types d'enduit de ciment), sont prévus le décapage, le piquage, l'analyse en laboratoire, la restauration ponctuelle et la finition par une peinture à base de siloxane. Cependant, le rapport sanitaire des structures en bois / maçonneries du bâtiment a mis en évidence le lien entre le mauvais état phytosanitaire des lambourdes des étages et l'enduit de la façade arrière, ainsi que l'incompatibilité de cet enduit très dur et imperméable avec la maçonnerie en brique et mortier de chaux. La CRMS estime qu'il faut enlever ces cimentages et réenduire la façade arrière à la chaux naturelle en trois couches, afin d'éviter toutes dégradations futures. Comme pour la façade avant, l'opération de dérochage devra se faire délicatement, sans engendrer de dégâts significatifs aux maçonneries de briques.

Au niveau de la toiture :

- Concernant les travaux prévus en toiture, la Commission juge l'impact sur la toiture classée vraisemblablement limité et l'intervention acceptable. Elle demande toutefois que les détails

d'exécution du nouvel exutoire de fumée soit soumis à la DPC pour approbation et que les installations techniques soient discrètes et non visibles depuis la rue. Elle est favorable à la pose de couvertines en plomb pour les pignons.

Pour les travaux à l'**intérieur** :

- Concernant les caves, la CRMS ne s'oppose pas aux injections projetées afin de résoudre les problèmes d'humidité mais demande de les limiter au strict nécessaire.
- Concernant le rez-de-chaussée :
 - o la Commission est défavorable aux travaux de terrassement prévus pour le futur hall d'entrée aux appartements, vu l'effet destructeur sur les caves d'origine. De plus, la nécessité de ces interventions n'est ni motivée ni explicitée,
 - o elle marque son accord pour la création d'une nouvelle cage d'escalier entre le RDC et le 2^e étage, vu que les volées d'escalier existantes ne sont pas originales. Ces travaux impliquent cependant le démontage d'une partie du faux-plafond, qui cache les moulures de la fin du 19^e ou début du 20^e siècle. La partie subsistante des moulures sera restaurée. Comme la description du nouvel escalier et sa représentation graphique semblent différentes, la CRMS juge la proposition présentée graphiquement plus en harmonie avec le caractère du bâtiment et demande d'opter pour cette option (marches en chêne verni et garde-corps en tirants métalliques).
- Concernant les étages :
 - o la Commission est défavorable à l'installation d'une nouvelle structure porteuse et à la rehausse des sols des étages (de 20 à 30 cm), jugée trop impactante et estimant que le renforcement de la structure existante dans son épaisseur – ou encore en renforçant les entre-axes - n'a pas été présenté comme alternative, alors que cela devrait être techniquement faisable. Elle demande de fournir une nouvelle proposition en ce sens à l'approbation de la DPC,
 - o Concernant la cheminée Louis XVI, en fonction du niveau du plancher (cf. ci-dessus), il convient de la restaurer et la reposer sur le plancher restauré si possible ou recomposé si besoin.
 - o Concernant la restauration des planchers d'origine, la CRMS est favorable à leur récupération si possible et, en fonction de la superficie récupérée, elle demande de le replacer en priorité au 1^{er} étage,
 - o À propos du plafond mouluré du 1^{er} étage, la CRMS souligne la discordance entre les dessins du projet et la description des nouveaux plafonds suspendus, elle demande de clarifier ce point.
 - o Concernant l'escalier en bois d'origine, la CRMS demande de fournir à la DPC pour approbation préalable un plan d'intervention, l'inventaire des pathologies et des éléments composant l'escalier, les plans de démontage-remontage ainsi qu'un reportage photographique avant d'entamer la restauration globale. Elle précise également qu'il ne faut pas réaliser son nettoyage mécanique par jet fin, l'escalier étant fragile.
 - o Concernant les structures en bois d'origine, la CRMS demande également de fournir à la DPC pour approbation préalable un plan d'intervention pour leur restauration.
 - o Concernant la charpente, la CRMS s'interroge sur la nécessité des travaux projetés, celle-ci ayant été restaurée en 2015. Elle demande de ne pas exécuter son nettoyage mécanique par jet fin, et de n'y appliquer aucun des traitements projetés (lasure et peinture ignifuge).
 - o Enfin, concernant les ancrés et tirants en fer forgé, il convient de ne pas les démonter mais si nécessaire de les restaurer in situ.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : mcocore@urban.brussels ; dsourbi@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; urban_avis.advises@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; bdeghellinck@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be