

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

V/Réf. : PP 2043_0570/01/2009_279PR
N/Réf. : AVL/CC/BXL-2.1517/s.461
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue Chair et Pain, 3.
Réaménagement complet de l'immeuble. Avant-projet.
Avis de principe préalable à l'introduction d'une demande de permis unique
(Dossier traité par Philippe Piereuse)

En réponse à votre lettre du 30 juillet 2009, sous référence, reçue le 3 août, nous avons l'honneur de vous communiquer les **remarques** émises par notre Assemblée, en sa séance du 19 août 2009, concernant l'objet susmentionné.

La demande porte sur l'avant projet de réaménagement d'un bien composé d'un bâtiment avant et d'un bâtiment arrière et qui est classé comme ensemble avec les n°1, 5/5a et 7 pour ses façades et toitures ainsi que les structures portantes.

Le bâtiment avant est de type R+2+combles sous bâtière perpendiculaire à la rue et le bâtiment arrière est de type R+1+combles, sous bâtière parallèle à la rue. L'ancienne cour intérieure est actuellement totalement couverte et occupée par une connexion entre les deux bâtiments, sur deux niveaux. Une cage d'escalier non d'origine occupe la partie droite de cet espace et se prolonge jusqu'aux combles du bâtiment avant.

Projet :

Actuellement, le sous-sol, la totalité du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage du bâtiment avant et la totalité du bâtiment arrière sont occupés par un commerce (salon de thé) tandis que le 2^e étage du bâtiment avant et ses combles sont affectés à un logement de fonction avec grenier sous combles. Le projet prévoit de laisser l'ancienne cour couverte au niveau du rez-de-chaussée pour conserver telle quelle la surface commerciale actuelle à cet étage mais de dégager cet espace au niveau du 1^{er} étage pour rétablir un éclairage naturel des pièces à ce niveau. Dans ce cadre, l'affectation commerciale se limiterait aux seuls sous-sol et rez-de-chaussée dont l'occupation resterait inchangée tandis que les étages des deux immeubles seraient affectés au logement : 1^{er} étage avant et arrière : 1 appartement 1 chambre avec petite courette intérieure et grenier ; 2^e étage avant et arrière + combles : appartement 2 ou 3 chambres. Deux options sont proposées quant à la localisation de la cage d'escalier qui serait remaniée :

- soit la conservation de son implantation actuelle car elle permet une distribution correcte de l'ensemble des espaces des bâtiments avant et arrière. Dans ce cas, la partie supérieure de la cage d'escalier (non d'origine) qui a été bâtie d'une manière peu respectueuse des volumes existants (toiture plate, fenêtres mal proportionnées et mur extérieur très fin) serait supprimée et un escalier intérieur permettant la liaison entre le 2^e étage et les combles du bâtiment avant (duplex) serait aménagé dans le bâtiment avant.
- soit son déplacement en bout de parcelle : en effet, étant donné la contrainte spatiale que la localisation actuelle de l'escalier occasionne pour l'organisation des deux logements, le demandeur

propose comme alternative de reporter la cage d'escalier à l'arrière pour dégager le centre des appartements.

Le demandeur souhaiterait également aménager une verrière sur le pignon arrière du bâtiment, au niveau des combles pour augmenter l'apport de lumière naturelle.

La Commission émet les remarque suivantes sur les options d'intervention :

La Commission souligne, en remarque préalable, qu'il n'est pas aisé de se prononcer sur le principe de certaines des interventions proposées en l'absence d'une étude historique du bien. Par ailleurs, certains documents sont manquants pour ce qui concerne l'impact du projet sur la toiture du bâtiment avant (pas de plan de toiture ni de coupe de la partie supérieure des combles).

Cela étant, la Commission est favorable à la proposition de dégager l'espace central (ancienne cour) au niveau du 1^{er} étage ainsi qu'à la réduction de l'occupation horéca aux rez-de-chaussée et sous-sol et à l'affectation en logement des étages des deux bâtiments.

A l'instar de la DMS, elle estime que l'escalier, même s'il est décrit dans l'arrêté de classement comme n'étant pas d'origine, doit être maintenu à son emplacement actuel car ce dernier semble correspondre à une situation historique. Elle souscrit à la démolition de la partie supérieure de la cage d'escalier de mauvaise facture et à l'aménagement d'une toiture en appentis à hauteur du 2^e étage.

La Commission émet, d'autre part, la plus grande réserve quant à l'occupation des combles du bâtiment avant, laquelle risque de compromettre la bonne conservation de la charpente, décrite dans l'arrêté de classement comme montrant un certain intérêt et datant de la reconstruction de Bruxelles (fin XVII^e siècle).

Les plans montrent, en effet, qu'un salon avec espace kitchenette y est prévu, rendant nécessaire, d'une part, l'aménagement de deux grands vélux pour procurer à ces espaces de vie un éclairage naturel plus abondant et, d'autre part, l'isolation de la toiture qui n'est, à ce stade du dossier, pas documentée.

Outre qu'elle s'interroge sur la présence d'une kitchenette à cet étage, la Commission estime que ce programme est trop lourd pour cette maison historique et que le maintien d'un grenier dans les combles serait plus propice à sa bonne conservation. Elle recommande donc de revoir le programme à la baisse et de privilégier, dans ce sens, l'aménagement d'un appartement à 1 chambre plutôt qu'à 2 ou 3 chambres à ces niveaux.

La Commission est, par ailleurs, opposée à l'aménagement de la verrière dans le pignon arrière du bâtiment avant car cette intervention est totalement étrangère à la typologie du bien classé et compromettrait son authenticité.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

G. VANDERHULST
Président f. f.

Copie à : A.A.T.L. – D.U.