MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
Monsieur Fr. TIMMERMANS
A.A.T.L. – Direction de l'Urbanisme
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 BRUXELLES

V/réf. : D.U. : 04/PFU/383616
D.M.S. : 2043-0658/03/20P10-393PR
N/réf. : AVL/CC/BXL-2.1735/s.525
Annexes : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Fonctionnaire délégué,

Objet : BRUXELLES. Rue au Beurre, 29. Réaménagement de l'immeuble.
Demande de permis unique – Avis conforme de la CRMS
(Dossier traité par Fabian Stevenne à la D.U. / Pierre Bernard à la D.M.S.)

En réponse à votre lettre du 21 août 2012 sous référence, nous vous communiquons ***l'avis favorable sous réserves*** émis par notre Assemblée, en séance du 12 septembre 2012, concernant le projet. Celles-ci portent sur :

- ***la nouvelle porte d'entrée dont le détail d'exécution doit encore être fourni et approuvé par la DMS ainsi que le fonctionnement du sas qui doit être précisé dont le rôle de la seconde porte ;***
- ***la finition d'origine des châssis qu'il conviendra d'identifier à l'aide d'analyses stratigraphiques ;***
- ***les faux-plafonds prévus aux étages pour la résistance au feu qui doivent être abandonnés au profit d'un enduit RF permettant de conserver la modénature des plafonds ;***
- ***la charpente ancienne du bâtiment avant dont la bonne conservation ne peut être mise en péril par le logement qui y est prévu ni par les mesures d'isolation thermique projetées ;***
- ***des précisions (quantités notamment) et/ou une justification à apporter à certaines interventions prévues telles que le remplacement de toutes les tablettes de fenêtres, le renouvellement des enduits et plafonnages intérieurs, les garde-corps à placer aux fenêtres §(projet à finaliser), la reconstruction d'une cheminée (à identifier);***
- ***un suivi archéologique à prévoir en cours de chantier ; une analyse des finitions intérieures également***

Description succincte

La demande concerne un immeuble datant du lendemain du bombardement de 1695 et classé en totalité comme ensemble avec les n°31 et 33 de la même rue par arrêté du 20/01/2005.
Il s'agit d'un immeuble traditionnel de 3 niveaux et 3 travées sous toiture en bâtière, dont le rez-de-chaussée commercial est actuellement inoccupé, dont le 1er étage a dû être utilisé un temps en salle de billard puis de restaurant ou café et dont le 2e étage a été occupé à un moment donné en logement mais ne semble plus avoir été utilisé depuis longtemps. Les combles n'ont jamais été aménagés. Hormis le rez-de-chaussée, l'ensemble présente un état fort défraîchi. L'immeuble a connu plusieurs campagnes de transformations parfois profondes dont celles de 1888, 1900, 1923 et 1954.
Le rez-de-chaussée commercial, bien qu'il ait subi de nombreuses transformations intérieures, a conservé une exceptionnelle devanture tripartite en pierre bleue datant du XVIIIe siècle. Il est également encore doté à l'intérieur d'un élégant plafond mouluré remontant probablement au XIXe ou au début du XXe siècle. Il n'existe pas d'accès séparé vers les étages et seule demeure une entrée centrale unique donnant accès au commerce.

La distribution intérieure a également été modifiée à plusieurs reprises. Seul le 2e étage possède encore sa disposition d'origine avec une pièce en façade avant, une pièce en façade arrière et une volée d'escalier en position centrale. Cette volée à vis en bois reliant le 2e étage au comble semble le seul vestige encore en place de l'escalier d'origine qui devait probablement occuper cette place centrale à tous les étages de l'immeuble jusque dans les caves voûtées (qui semblent d'origine).
Dans les combles se dresse une remarquable charpente en bon état de conservation.
Présentent également un intérêt les châssis anciens du niveau de comble côté rue et ceux de la façade arrière (probablement 1900).
Le fond de parcelle est occupé par un arrière bâtiment (achterhuis) sous toiture en bâtière séparé du corps principal par une cour intérieure aujourd'hui couverte. Il a été en grande partie reconstruit en 1900 puis fortement remanié en 1923 et doté d'une petite cour arrière. Il est de facture ordinaire et ne présente pas un intérêt patrimonial particulier

Avant-projet et contexte

Des travaux qui, selon le Fonctionnaire délégué, ne nécessitaient pas permis, ont été effectués à la façade en 2009, à savoir la réparation de la corniche en pierre du rez-de-chaussée, le nettoyage des éléments en pierre et la remise en peinture de la façade à rue.
D'autres travaux ont suivis en 2010, destinés à permettre la réexploitation du rez-de-chaussée commercial, à savoir l'installation d'une structure pour l'aménagement d'un faux plafond et le renouvellement du carrelage. Ces travaux, interrompus par la DMS et sanctionnés par un procès verbal (01/03/2010), ont finalement été autorisés et ont pu être achevés (juillet 2010) à condition de procéder, en contrepartie, à une restauration globale de l'immeuble, au réaménagement de logements aux étages et au rétablissement d'un accès séparé vers ceux-ci depuis la rue.
Un avant-projet concrétisant cet engagement a été examiné par la CRMS pour avis de principe en séance du 6 octobre 2010 : réaménagement de 3 logements aux étages (1 appartement 1 chambre par niveau dont 1 sous les combles) et rétablissement, en façade, un accès séparé vers ceux-ci dans la travée gauche de l'immeuble, débouchant sur une volée d'escalier à reconstruire et à reconnecter sur la portion d'escalier d'origine encore présente à partir du 2e étage. L'occupation de l'achterhuis serait liée à l'activité commerciale (locaux pour le personnel et le stockage). L'époque de référence choisie pour les interventions est 1923.
Dans l'avis qu'elle avait émis à cette occasion, la Commission avait formulé des remarques et recommandations notamment sur les proportions de la nouvelle porte d'entrée à revoir, la remise en valeur de la guirlande décorative en pierre de la façade du rez-de-chaussée occultée par une tente solaire, l'unification de traitement des châssis, un effort à fournir pour la bonne intégration des protection RF dans les plafonds de manière à ne pas occulter la structure et les décors des plafonds ainsi que sur les informations complémentaires à fournir concernant le dossier de demande de permis unique et les interventions de restauration à prévoir dans les règles de l'art.

La présente demande d'avis conforme concerne ce même projet dans une version plus aboutie. A noter que l'auvent qui encombrait la corniche en pierre de la façade du rez-de-chaussée a entre-temps été enlevée et remplacée par un dispositif répondant aux normes en vigueur et placé à un endroit plus adéquat. La façade avant et ses châssis ont, par ailleurs, d'ores et déjà été remis en peinture dans le cadre de travaux d'entretien identifiés comme ne nécessitant pas de permis.

La Commission souscrit globalement au projet de demande de permis unique moyennant les réserves suivantes.

Réserves de l'avis conforme de la CRMS

1. Nouvelle porte et sas d'entrée vers les étages.

Comme conseillé par la CRMS, une porte à deux battants sous imposte rectangulaire donnant sur un petit sas de transition vers l'escalier des étages est prévue pour permettre un accès séparé vers les logements. Le nouveau dessin de la porte, mieux proportionné que le précédent, est acceptable. ***Des détails d'exécution manquent toutefois et ils devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS.***

Il faut s'interroger, en outre, sur la nécessité de la seconde porte, à l'intérieur du sas donnant accès à l'escalier (cf. plan 1 du projet). Une telle configuration s'avérerait utile pour garantir la privacité de l'accès aux logements si le nouveau sas donnait à la fois accès aux logements et à l'horéca du rez-de-chaussée. Bien que le cahier des charges mentionne cette solution, au point 6.2 – « ce nouvel accès donnera sur un sas vers nouvel escalier à réaliser d'une part et sur le commerce d'autre part » –, elle n'est en tout cas pas figurée comme telle sur le plan concerné : on y voit le commerce accessible via la porte axiale du rez-de-chaussée et non par le sas latéral. ***Etant donné l'encombrement que cette seconde porte va générer dans le sas lors de son ouverture, la CRMS conseille d'y renoncer si son utilité n'est pas avérée.***

2. Restauration des châssis et remplacement des tablettes de fenêtres

La Commission n'a pas de remarque concernant la restauration des châssis anciens. ***Elle demande toutefois qu'une étude stratigraphique soit réalisée, tant en façade avant (châssis des combles) – même si ceux-ci ont déjà été repeints – qu'en façade arrière afin d'en identifier la finition d'origine***.
De cette manière, les châssis de la façade avant pourront ultérieurement être repeints dans la teinte adéquate et les châssis de la façade arrière directement peints dans la teinte qui convient.
Le projet prévoit le remplacement systématique de toutes les tablettes de fenêtre. ***La CRMS demande de motiver cette option en précisant l'état de conservation, le matériau et l'intérêt éventuel des éléments existants afin que la DMS puisse évaluer la pertinence de l'intervention.***

3. Interventions au niveau des planchers

Il est prévu de démonter partiellement le plancher du comble « avec maintien des parties encore saines et récupérables ». ***L'essence du bois de ce plancher doit être vérifiée*** étant donné qu'il s'agissait généralement de résineux et non de chêne dans ce type de bâtiment. ***L'étendue de la zone à remplacer devra être clairement identifiée et soumise à l'approbation préalable de la DMS***.

Le recouvrement des planchers existants aux étages par des parquets de chêne peut être admis ***à condition que les planchers anciens soient maintenus par-dessous et que les nouveaux planchers soient suffisamment minces*** que pour ne pas nécessiter le rabotage des portes et des problèmes de raccords avec les cheminées et autres éléments de décor éventuels.

4. Réfection des enduits intérieurs

Il est prévu d'éliminer la totalité des plafonnages intérieurs des murs et des plafonds anciens sur lattis sans que cette intervention ne soit justifiée par leur mauvais état de conservation. ***Un remplacement systématique de ces éléments n'est pas acceptable. Il importe que seuls les enduits/plafonnages qui présentent des problèmes d'adhérence soient remplacés à l'identique. Les zones à traiter devront être identifiées sur plans et ceux-ci soumis à l'approbation préalable de la DMS***. Les réfections devront se faire à l'aide d'un enduit de même nature (composition traditionnelle).

5. Aménagement de faux-plafonds

Des faux-plafonds sont prévus pour de raisons de mise en conformité incendie. Bien que dans son avis de principe, la CRMS avait demandé qu'une alternative soit recherchée au faux-plafond prévu au rez-de-chaussée, de manière à laisser le plafond ouvragé apparent, cette recherche n'a pas été effectuée et un faux-plafond a d'ores et déjà été installé afin de permettre au commerce du rez-de-chaussée de pouvoir commencer ses activités dans les meilleurs délais.
Les étages sont également concernés par ce même type d'intervention. ***Afin de conserver une certaine qualité aux espaces concernés et ne pas les banaliser inutilement, il convient d'abandonner ici l'option des faux- plafonds et d'appliquer, à la place, un enduit RF sur ceux-ci, ce qui permettra de laisser leur modénature apparente (rythme des poutres transversales conservé). Le projet devra être adapté dans ce sens.***

6. Placement de garde-corps aux fenêtres

Le projet prévoit la pose de barres d'appuis aux fenêtres des étages afin de répondre aux normes de sécurité en vigueur. Il s'agirait de barres d'appuis de réemploi ou d'éléments « *en fer forgé inspirés des garde-corps des bâtiments de la même époque* ». Les deux options paraissent acceptables à condition d'éviter le pastiche.

Des éléments contemporains à la fois sobres et discrets pourraient constituer une alternative également valable permettant d'éviter cet écueil. ***L'auteur de projet doit opter pour une solution et soumettre son projet définitif à l'avis préalable de la DMS***.

7. Reconstruction de cheminées

Il est question de démonter et de reconstruire une cheminée « dont l'état menace ruine ». La CRMS demande ***d'identifier la cheminée concernée et de motiver l'intervention*** (problèmes de stabilité, état des maçonneries). ***La méthode de démolition et de reconstruction devra être décrite*** de manière détaillée et soumise à l'approbation de la DMS.
La composition du mortier de rejointoyage des autres souches de cheminée devrait être soumise pour approbation à la DMS.

8. Etude archéologique du bien

Dans son avis de principe, la CRMS avait demandé de procéder à une étude archéologique du bâti. Celle-ci n'a, à ce jour, pas été effectuée mais il s'avère que la DMS a soigneusement documenté le bien dans un « état de référence » dressé en juin 2010. Une telle étude n'étant pas déterminante dans l'orientation du projet et ne pouvant être imposée au demandeur par le Cobat, il a été proposé par la DMS de charger ***la cellule archéologie de l'administration de procéder à l'étude archéologique du bien en fonction des travaux de transformation qui seront réalisés. Une clause archéologique sera prévue dans ce sens dans le permis unique***.

9. Interventions en toiture

La CRMS n'émet pas de remarque sur le mode d'isolation de la toiture pour autant que ***la structure de la charpente ne soit pas emballée mais reste apparente***. Il faudra toutefois bien vérifier que ***l'occupation des combles par un logement – incluant des pièces d'eau – ne mette pas en péril la bonne conservation de la charpente. Une ventilation adéquate des éléments en bois devra absolument être prévue***.

10. Etudes complémentaires

L'étude historique permet de comprendre qu'il reste des traces des finitions d'origine à l'intérieur du bâtiment avant. ***Une étude stratigraphique devra être effectuée pour les documenter***.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copies à : - A.A.T.L. – D.M.S. : M. Pierre Bernard
- A.A.T.L. – D.U. : M. F. Stévenne
- Concertation de la Ville de Bruxelles