

S.P.R.B. - B.D.U.
Direction des Monuments et des Sites
M. Th. Wauters
Directeur
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, bte 1
1035 Bruxelles

V/Réf. : 2043-0004/06/2015-012-PR
N/Réf. : AVL/AH/BXL-2.1324/s.566
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Rue au Beurre, 42. Réaffectation, réaménagement et restauration intérieure du bien. Avis de principe de la CRMS, préalable à l'introduction du dossier de permis unique.
Dossier traité par P. Bernard

En réponse à votre courrier du 16 février 2015 sous référence, réceptionné le 18 février, nous vous communiquons les remarques et les recommandations formulées par la CRMS en sa séance du 25 février 2015, concernant l'objet susmentionné.

L'arrêté du du 20 septembre 2001 classe comme ensemble les immeubles sis rue au Beurre numéros 28, 30-32, 34-36, 36, 40, 42, 44, 46. L'étendue du classement vise la totalité du n° 42.

LA DEMANDE

Ce projet vise le réaménagement de l'espace commercial du rez-de-chaussée et l'extension des activités commerciales à l'ensemble du bien ainsi que la restauration et la remise en valeur des intérieurs à tous les étages.

Les grandes lignes du projet ont été présentées par le futur occupant et par l'architecte lors de la visite des lieux organisée le 19/09/2014 en présence de la Direction et de la Commission des Monuments et des Sites, de la Ville de Bruxelles et de Impulse Brussels.

Depuis, l'occupant – qui n'est pas propriétaire de la maison - a réalisé un aménagement provisoire du rez-de-chaussée commercial, autorisé par permis unique pour des travaux de minime importance.

La présente demande d'avis préalable a trait à la suite des opérations et précède l'élaboration du projet global ; elle porte sur les points suivants :

- l'affectation des étages en salons de représentation et en bureaux liés aux activités commerciales du rez-de-chaussée,
- le renouvellement de la devanture commerciale,
- l'enlèvement de la mezzanine existante dans la partie avant du magasin du rez-de-chaussée,
- l'implantation d'un nouvel escalier menant du rez-de-chaussée au +1 dans la maison arrière du n° 44, en remplacement de l'escalier actuellement intégré à la mezzanine (vouée à disparaître),
- la modification de volume de l'arrière maison (suppression d'une excroissance)
- la suppression de la cloison vitrée entourant le palier du premier étage et la pose d'une nouvelle cloison RF sur le palier du deuxième étage.

L'HISTORIQUE DU BIEN

Ce bien remonte au tournant du XVIIe et du XVIIIe siècle. Il a été conçu comme maison de corporation des cordonniers et des corroyeurs de cuir. Il revêt une importante valeur patrimoniale comme étant un des seuls témoins de cette typologie qui subsistent autour de la Grand-Place. La maison se caractérise par l'impressionnante volumétrie de ses espaces intérieurs, couverts aux 1^{er} et 2^e étages de vastes plafonds baroques, exceptionnellement bien conservés, qui évoquent son affectation première de lieu de réunion des corporations. L'historique de la maison se résume comme suit :

- (re-)construction suite au bombardement de 1695, sur les caves voûtées anciennes,
- transformation et réaffectation en boulangerie à la fin du XIXe siècle ; simplification de la façade et remplacement des menuiseries extérieures,
- campagne de rénovation intérieure en 1929,
- intervention en façade à rue en 1949 : fermeture des baies d'impose de la devanture,
- restauration de la façade à partir de 2006, suite à des travaux menés en infraction.

La parcelle s'organisait autrefois autour d'une petite cour arrière, au fond de laquelle s'élevait une arrière maison qui a été démolie. A une époque inconnue - mais probablement à la fin du XIXe siècle - la maison principale a aussi été reliée à l'arrière maison du n° 44, qui explique l'actuel plan en L de l'édifice.

AVIS PRÉALABLE DE LA CRMS SUR LE PROJET

La CRMS souscrit aux grandes lignes du projet car celui-ci contribuera tant à la dynamique du centre historique qu'à la bonne conservation et à la remise en valeur d'un patrimoine remarquable. En particulier, il permettra de préserver les qualités spatiales des pièces principales de la maison, ce qui constitue un des enjeux majeurs de cette initiative. La Commission émet cinq recommandations et formule des questions qui permettront de mener à bonne fin la proposition esquissée ici.

1. La première intervention qui s'impose pour atteindre l'objectif de requalification des espaces de représentation serait de supprimer **la trémie d'ascenseur** qui dépare la façade arrière et de reconstituer la travée de fenêtres disparue car le manque de luminosité est très pénalisant pour les espaces concernés. L'ascenseur n'est plus utilisé et il a été condamné par un panneautage RF pour des raisons de sécurité. La Commission encourage vivement le propriétaire et l'occupant à trouver un accord sur l'enlèvement de l'ascenseur et, par la même occasion, sur la remise en valeur de la façade arrière.

2. **Les interventions sur les décors intérieurs et sur les menuiseries extérieures** ne sont pas encore abordées dans la présente demande et devront être précisées. Il s'agit notamment de la restauration des plafonds moulurés, des planchers anciens, de l'escalier et des châssis de fenêtres des façades avant et arrière. L'auteur de projet sera attentif à répondre aux questions suivantes. Quel est le traitement envisagé pour les lambris du premier étage ? Comment sera traitée la baie présente dans le mitoyen de gauche (entre les nos 42 et 40) ? **Un diagnostic des éventuelles pathologies de ces éléments et des propositions techniques de conservation-restauration**

adaptées devront être comprises dans la demande de permis afin de pouvoir évaluer la nécessité des interventions prévues ainsi que la nature et l'ampleur des interventions proposées.

3. **L'enlèvement de la mezzanine** qui encombre l'espace commercial du rez-de-chaussée est encouragé. Pour parfaire la mise en valeur de cet espace, il serait intéressant de restaurer et de mettre en valeur le plafond datant de la fin du XIXe siècle qui existe encore au moins partiellement.

4. Selon les plans, **la cloison de la cage d'escalier** serait supprimé au 1^{er} étage tandis qu'une nouvelle cloison RF serait prévue à l'étage supérieur pour fermer l'escalier. En termes d'encombrement de l'espace, cette proposition ne fait que déplacer le problème et, tel que dessiné, le nouveau dispositif du +2 risque d'empiéter autant sur la mouluration du plafond que la cloison existante au +1. Ce que l'on gagnerait en qualités spatiales au premier étage serait donc perdu au deuxième avec le risque d'altérer le plafond resté intact jusqu'ici.

Si une cloison était réellement indispensable pour des raisons de sécurité, il faudrait la traiter pour qu'elle n'entame pas le plafond mouluré et qu'elle en préserve toute la lisibilité. Une alternative à cette nouvelle cloison serait de conserver le dispositif existant au +1 en lui donnant un traitement RF.

5. Tel que proposé, **le projet de devanture** ne semble pas encore abouti et l'étude de la nouvelle vitrine devrait être poursuivie. Sa nouvelle composition devra s'harmoniser avec la façade des étages et devra s'appuyer sur les dispositions du RCUZ en la matière.

Dans cette optique, la CRMS ne fait pas l'impasse sur la réalisation des profils dans un autre matériau que le bois permettant de réduire la largeur vue des châssis et d'en alléger le dessin (des profilés métalliques par exemple). Concernant la porte d'entrée, elle demande de ne pas créer d'imposte divisant horizontalement la hauteur de l'ancienne porte mais d'étendre la porte jusqu'à l'ancienne traverse d'imposte.

La devanture pourrait aussi être améliorée si l'on modifiait les percements pour retrouver une situation proche de celle d'avant 1949, c'est-à-dire en ouvrant les impostes des vitrines aujourd'hui fermées et / ou en réalisant un soubassement de pierre (la réalisation d'une allège répond au RCUZ et semble également préférable sur le plan fonctionnel vu le type de commerce qui occupera le bien).

REMARQUES SUR LA FONCTIONNALITÉ DU BIEN AU VU DE SON CONTEXTE URBANISTIQUE

Si les points soulevés par l'avant-projet n'appellent donc pas de remarques fondamentales, il serait pourtant souhaitable d'inscrire cette réflexion dans un contexte urbanistique plus large. La maison est, en effet, comprise dans un des îlots les plus denses du centre historique, composé de parcelles imbriquées entre elles où l'accès aux étages est souvent problématique. La question de l'utilisation de l'arrière maison du n° 44 envisagée par le projet est liée à cette problématique.

Selon les plans, cette arrière maison accueillerait le nouvel escalier menant au premier étage. Or, cet espace occupe un emplacement stratégique en intérieur d'îlot où il présente un potentiel intéressant pour le remembrement éventuel des maisons contiguës et pour leur liaison éventuelle avec d'autres cheminements en intérieur d'îlot. Il serait envisageable d'exploiter cette arrière maison pour desservir les étages supérieurs de plusieurs parcelles, sans empiéter outre mesure sur les surfaces commerciales, ce qui contribuerait au bon fonctionnement des lieux et à leur réaffectation (en logement par exemple) dans la zone Unesco. En l'absence d'une réflexion plus globale sur la distribution de cet ensemble de parcelles très dense, la localisation dans cette arrière maison du seul escalier du n° 42 menant à l'étage pourrait hypothéquer une évolution positive de cet îlot à moyen terme. Si les premières volées de l'escalier étaient intégrées dans la maison principale, par exemple dans sa partie avant en continuité avec l'escalier existant, cette difficulté serait levée.

Par cette remarque, déjà été formulée pendant la visite de septembre dernier, la Commission ne souhaite en aucun cas remettre en cause le projet actuel. Cependant, elle demande aux instances concernées (Ville et Région) de rester vigilantes à cet aspect urbanistique des projets de requalification car il est déterminant pour la qualité de vie de la zone Unesco. Dans le cas qui nous occupe et si l'escalier était maintenu à cet emplacement, il devrait s'agir d'une structure aisément réversible. A tout le moins, il serait souhaitable que la Ville ou la Région initie une étude du parcellaire ancien de cet îlot débouchant sur une meilleure connaissance du tissu urbain et de ses potentialités en termes de réappropriation du bâti situé dans le centre historique.

Dans le cadre du présent projet, la Commission demande à l'architecte de préciser seulement deux aspects urbanistiques directement liés à la réaffectation du bien. D'une part, l'on devra préciser où mènent les escaliers de secours installés en façade arrière du n° 42 et de quelle manière est envisagé le chemin d'évacuation. D'autre part, il faudrait éclairer le statut pour le moins inhabituel de l'arrière maison anciennement attenant au n° 44 et aujourd'hui remembrée avec le n° 42. L'ancienne cour (actuellement couverte) qui précède l'arrière maison semble divisée entre les deux propriétés : la présence de fenêtres donnant sur celle-ci ne constitue-t-elle pas un problème (par rapport au code civil, notamment) ? Les baies ont-elles fait l'objet d'une convention de servitude entre les propriétaires ? Pour la bonne évolution du projet, ces questions méritent d'être résolues sous leurs aspects urbanistiques et juridiques dans le cadre de la demande de permis.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président