

Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
Monsieur Th. WAUTERS
Direction des Monuments et des Sites –
B.D.U.
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1

B – 1035 BRUXELLES

V/Réf. : CC/2043-0685/01/2015-209PR
N/Réf. : GM/BXL2.1734/s.573
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Concerne : BRUXELLES. Rue au Beurre, 23. Remplacement de la devanture commerciale (nouvel avant-projet). Avis de principe de la CRMS.
(Dossier traité par Mme C. Criquillon – D.M.S.)

En réponse à votre demande du 3 juin 2015, nous vous communiquons **les remarques et recommandations émises** par notre Assemblée en sa séance du 8 juillet 2015.

L'arrêté du Gouvernement de Bruxelles Capitale du 20 janvier 2005 classe comme monument les fondations, les caves, la façade avant, la façade arrière, la toiture, les murs mitoyens, les éléments de la structure portante originelle conservés aux étages de l'immeuble sis rue au Beurre 23 à Bruxelles, en raison de leur intérêt historique, artistique, esthétique et folklorique.

Le bien est, en outre, situé dans la zone tampon entourant la Grand-Place inscrite sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco.

La demande de principe concerne l'aménagement d'une nouvelle devanture commerciale au rez-de-chaussée de l'immeuble. Le propriétaire souhaite entreprendre ces travaux à l'occasion de la fin du bail commercial qui arrivera à son terme dans quelques mois.

Pour rappel, il s'agit de la seconde demande d'avis de principe. La première demande, examinée par la CRMS lors de sa séance du 17/12/2014, proposait 2 variantes de nouvelle devanture dont seule la première avait été considérée comme recevable. Celle-ci répondait, en effet, dans les grandes lignes aux prescriptions du RCUZ Grand Place et se référait à un état historique datant vraisemblablement de la fin XIXe ou du début du XXe siècle documenté par une photo ancienne : porte d'entrée latérale en bois avec imposte et vitrine adjacente sur allège en pierre bleue, avec encadrement décoratif en bois.

La CRMS avait souscrit au principe de ce type de devanture moyennant une série de réserves et de demandes d'informations complémentaires. Dans ce cadre, elle avait souligné l'importance de pouvoir disposer de précisions sur la future affectation de l'ensemble du bien, d'une étude historique plus poussée, etc.

Le bien a fait l'objet d'une visite par les représentants de la CRMS et de la DMS et l'auteur de projet en date du 1^{er} juillet 2015. Lors de cette visite, il a été constaté que les étages de l'immeuble sont actuellement inoccupés. Malgré des interventions peu heureuses qu'ils ont subies par le passé (notamment l'installation d'un escalier au milieu du bâtiment), les espaces aux étages présentent des qualités spatiales intéressantes et un important potentiel d'occupation.

En ce qui concerne la présente demande d'avis préalable, la CRMS constate que le projet ne s'inscrit malheureusement pas dans une réflexion globale sur l'affectation et le réaménagement de l'ensemble du bien qui est composé d'une maison avant, d'une cour (aujourd'hui entièrement couverte) ainsi que d'une « achterhuys ». L'occupation adéquate des étages constitue cependant un aspect fondamental de la préservation et de la conservation du bâti ancien, notamment dans le centre historique. La Commission invite dès lors le demandeur à prendre l'initiative de développer un projet qui couvre l'ensemble du bien.

En tout état de cause, la CRMS demande que le dossier qui sera introduit en vue d'obtenir un permis pour le réaménagement de l'espace commercial et le placement d'une nouvelle devanture, ***s'inscrive dans un projet portant sur l'ensemble de l'immeuble***. Cette vision globale est également indispensable pour ***évaluer l'adéquation du projet « commerce » avec l'occupation future du restant du bien***. A cette fin, la demande de permis pour le commerce devrait au minimum être accompagnée d'une ***note d'intention ainsi que d'une esquisse indiquant les grandes lignes du réaménagement global du bien ainsi que de sa future distribution intérieure***.

L'aménagement de l'espace commercial et la nouvelle devanture auront *de facto* un impact sur l'occupation et la distribution des étages car le présent avant-projet de commerce propose la suppression, entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage, de l'escalier qui existe au milieu du bâtiment avant et qui date des années 1980. S'il s'agit en soi d'une intervention positive, ***il conviendrait toutefois de supprimer cet escalier central sur tous les étages car il perturbe fortement la volumétrie et les qualités spatiales de la maison avant et en hypothèque l'utilisation***. Cet escalier, sans aucun intérêt patrimonial, fait d'ailleurs double emploi avec l'escalier qui se situe contre la façade arrière de la maison principale (excepté en ce qui concerne la distribution des combles).

Dès lors, la CRMS propose au demandeur d'élaborer un projet global et l'invite à faire les démarches nécessaires pour pouvoir le mettre en œuvre dans les meilleurs délais. Ce projet devrait par ailleurs être accompagné d'une étude historique plus complète du bâtiment ainsi que d'une étude de l'archéologie du bâti pour identifier les éléments comportant un intérêt patrimonial dans l'ensemble du bien.

En ce qui concerne l'avant-projet pour ***la nouvelle devanture, la CRMS peut y souscrire étant donné que sa configuration répond, dans les grandes lignes, à celle qui avait été acceptée par la CRMS dans son premier avis de principe ainsi qu'aux prescriptions du RCUZ du Périmètre Unesco – Grand-Place***. La nouvelle devanture serait composée d'une porte latérale et d'une vitrine sur allège s'inscrivant dans l'encadrement en pierre bleue existant (tout en supprimant le remplissage actuel dans la partie supérieure de cet encadrement). Le fait d'avoir abandonné une devanture permettant la vente à rue constitue une évolution positive.

La CRMS ne s'oppose pas à l'expression contemporaine de la devanture. Elle demande cependant de fournir, lors de la demande de permis unique, les détails d'exécution documentant sa faisabilité sur le plan technique. Ces détails devraient, en effet, permettre d'évaluer si l'aspect très mince des profilés de la nouvelle devanture pourrait réellement être atteint lors de sa mise en œuvre. Si cela ne s'avérait pas possible sur le plan technique, il conviendrait de simplifier quelque peu le dessin de la vitrine (par ex. en supprimant le petit pan de verre oblique latéral, du côté droit).

La Commission estime par ailleurs que le projet pourrait être amélioré pour ce qui concerne ***les proportions et le traitement de la porte d'entrée*** : dans l'avant-projet, celle-ci se présente comme un grand pan vitré de ca. 4 m de haut. Ce dessin pourrait gagner par l'ajout de divisions horizontales permettant de mieux structurer et de modeler cette porte. Dans ce cadre, la seule photo historique retrouvée, qui montre une porte avec allège et imposte, pourrait éventuellement servir de source d'inspiration.

Le projet définitif de la devanture devrait également inclure ***une proposition concrète pour l'intégration d'une enseigne s'inscrivant discrètement dans la vitrine*** et répondre aux prescriptions du RRU.

A toute fins utiles, la CRMS signale que les châssis des étages semblent en bon état. Il conviendrait, dès lors, de les conserver tout en les restaurant ponctuellement, là où c'est nécessaire.

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

A. VAN LOO
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

Copie à : - B.D.U. – D.M.S. : Mme C. Criquillon.