

S.P.R.B. - B.D.U.  
DIRECTION DES MONUMENTS ET  
DES SITES  
**Monsieur Thierry WAUTERS**  
Directeur / Fonctionnaire délégué  
C.C.N.- Rue du Progrès, 80, boîte 1  
1035 BRUXELLES

V/réf. : DU 04/PFU/564340  
DMS PB-2043-0004/07/2015-211PR  
N/réf. : AVL/AH/BXL-2.1324/s.575  
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

**Objet : BRUXELLES. Rue au Beurre, 42. Demande de permis unique portant sur la réaffectation, le réaménagement et la restauration intérieure du bien. Avis conforme de la CRMS.**  
*Dossier traité par P. Bernard, cellule travaux DMS, et par M.-Z. Van Haeperen, DU*

En réponse à votre courrier du 31 août 2015 sous référence, nous vous communiquons **l'avis conforme favorable sous réserve** émis par la CRMS en sa séance du 9 septembre 2015, concernant l'objet susmentionné.

*L'arrêté 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 vise le réaménagement de l'espace commercial du rez-de-chaussée de la maison sise 42 rue au Beurre, classée pour totalité, 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.

La CRMS souscrit à ce programme et approuve les grandes lignes du projet car celui-ci témoigne d'une approche respectueuse du patrimoine. Elle rend dès lors un avis conforme favorable sur la demande sous les réserves suivantes :

- affiner le projet de vitrine : enduire la façade du rez-de-chaussée au lieu de la recouvrir de pierre bleue, conserver la traverse de la porte d'entrée et les linteaux des vitrines et décider de leur traitement en cours de chantier en collaboration avec la DMS (pierre apparente ou badigeonnée) ; fournir à la DMS les dessins d'exécution des châssis de la vitrine;
- exclure la restauration des plafonds baroques de la présente demande de permis unique et poursuivre l'étude de ce point sur base des études préalables en cours; le dossier de restauration définitif fera l'objet d'une demande de permis séparée;
- conserver le garde-corps de l'escalier du +2 et poursuivre l'étude de la cloison vitrée prévue pour compartimenter la cage d'escalier en fonction du maintien de cet élément ; le cas échéant, intervenir sur la largeur de la porte attenante pour réaliser un raccord correct avec le mur perpendiculaire.

En aucun cas, la trémie d'ascenseur réalisée en façade arrière sans autorisation préalable, ne pourra être régularisée dans le cadre de la présente demande de permis unique. La Commission demande d'impliquer la Cellule Infraction et Sanctions administratives de BDU pour tâcher de faire ôter cet élément dans le cadre de la présente campagne de restauration.

## **L'HISTORIQUE DU BIEN**

Le 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<sup>er</sup> et 2<sup>e</sup> 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 vers 1929,
- intervention en façade à rue en 1949 : fermeture des baies d'impose de la devanture et pose d'un parement en pierre de Gobertange,
- 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 été remembrée à l'arrière maison du n° 44, qui explique l'actuel plan en L de l'édifice.

## **LA DEMANDE**

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. Elles ont fait l'objet d'un avis de principe émis par la CRMS en sa séance du 25/02/2015.

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 de permis vise la suite des opérations et concerne le projet global de restauration et de remise en valeur des espaces intérieurs. Elle porte sur les interventions suivantes :

- × 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 (à cette fin, le projet prévoit d'enlever la balustrade existante).

## **AVIS CONFORME DE LA CRMS**

De manière générale, le projet est peu interventionniste et plutôt respectueux du patrimoine. Il répond en grandes lignes aux remarques antérieures de la CRMS. Elle rend donc un avis conforme favorable sur le projet moyennant les remarques suivantes.

## 1/ la devanture commerciale

Pour la devanture, il est proposé de retourner à l'état antérieur à 1949, d'ouvrir les impostes des vitrines aujourd'hui fermées et de recréer un soubassement de pierre. Cette proposition rejoint la demande formulée à plusieurs reprises par les Monuments et des Sites.

L'agrandissement des baies de vitrine permettra de valoriser la façade classée et sera bénéfique pour l'espace commercial. Cette intervention peut donc être approuvée pour autant qu'elle mène à une amélioration significative de la devanture. Or, le projet actuel et notamment le dédoublement du parement par un revêtement de pierre bleue, ne répond pas à cette attente. La Commission demande donc d'affiner le projet de devanture tout en tenant compte des points suivants :

- Le projet prévoit d'ôter l'actuel linteau de pierre bleue des vitrines ainsi que la traverse d'imposte de l'ancienne porte. **Or, ces éléments font part entière de la composition de la devanture et devraient être conservés.** Les linteaux de pierre bleue remontent probablement à 1949 mais ils sont néanmoins profilés selon le même corps de moulures que les coussinets de l'encadrement de porte. Un profil similaire devait probablement courir sur la façade à cet endroit au XVIII<sup>e</sup> siècle, lorsqu'on a placé l'encadrement de porte.

- Selon les dessins, le parement existant serait recouvert par des plaques de pierre bleues ciselées de 20 mm d'épaisseur. La surépaisseur et les raccords difficiles (en biseau) des nouvelles plaques avec la moulure de corniche, ainsi que la nature et l'aspect assez foncé de la nouvelle pierre ne garantissent pas un résultat qualitatif.

**La Commission demande de ne pas dédoubler le parement mais de traiter la façade du rez-de-chaussée au moyen d'un enduit mince (ou de le badigeonner) pour retrouver une cohérence de matériaux avec la façade des étages. La pierre bleue pourrait être appliquée pour les soubassements.**

- En procédant comme proposé par la Commission, l'encadrement de porte ainsi que les autres éléments moulurés en pierre se détacheraient sur une façade enduite. Leur impact visuel par rapport à l'ensemble de la façade devra être évalué en cours de chantier. Si cela semblait plus pertinent sur le plan architectural, les éléments en pierre pourraient être recouverts d'un badigeon de manière à atténuer le contraste avec la façade enduite. **La décision finale sur ce point devra être soumise à l'approbation préalable de la DMS en cours de chantier.**

- Les châssis métalliques sont sobres et discrets et paraissent adéquats. **Les dessins d'exécution devront être soumis à l'approbation préalable de la DMS en temps utiles** (renseigner notamment la profondeur à laquelle on cache les dormants dans les battées).

## 2/ La restauration des plafonds anciens

Le demandeur souhaite restaurer les plafonds baroques, ce qui est positif. Une étude préalable à ce sujet a été menée pendant l'été 2015 (donc après l'introduction de la demande). Les résultats de cette étude n'ont pas encore été versés au dossier.

Selon le cahier des charges, le mode d'intervention sur les plafonds serait laissé au choix de l'entrepreneur. La CRMS ne peut souscrire à cette manière de procéder. Pour permettre la réalisation d'une restauration de telle envergure et son exécution dans les meilleures conditions, la Commission demande de poursuivre l'étude de ce point et, par conséquent, **de l'exclure du présent permis.** L'élaboration du dossier devra se faire sur base des recherches préalables et en collaboration étroite avec la DMS. Cette manière de procéder aura comme avantage supplémentaire de ne pas retarder la procédure en cours.

### 3/ Le cloisonnement de la cage d'escalier

Selon les plans, la cloison de la cage d'escalier serait supprimée au 1<sup>er</sup> étage. Une nouvelle cloison réalisée en verre RF est prévue à l'étage supérieur pour compartimenter les bureaux. Côté mitoyen, un retrait est observé pour ne pas empiéter sur le plafond mouluré. Le raccord entre la cloison et la paroi arrière se ferait moyennant l'enlèvement du garde-corps de l'escalier qui donne dans cette pièce.

La CRMS ne s'oppose pas à la réalisation de la cloison, s'agissant d'un élément réversible sans grand impact sur la construction existante. Elle demande toutefois de conserver le garde-corps qui fait partie intégrante de l'escalier classé et d'intégrer cet élément dans le volume vitré.

**L'étude de ce point devra être poursuivie, en particulier sur la manière de réaliser un raccord adéquat entre la paroi et le mur qui est perpendiculaire à la balustrade.** Une des solutions pourraient consister à intervenir sur la largeur de la porte qui donne dans la pièce arrière. La pertinence de cette solution sur le plan patrimonial devra être examinée plus en détail (intérêt de la baie).

### 4/ La trémie d'ascenseur existant en façade arrière.

A une époque indéterminée, une trémie d'ascenseur a été réalisée en façade arrière sans autorisation préalable. Elle dépare la façade arrière et occulte toute une travée de fenêtre. L'ascenseur a ensuite été condamné pour des raisons de sécurité.

La CRMS insisté sur la démolition de cette trémie qui permettrait de reconstituer les baies disparues. Le demandeur actuel, locataire du bien, ne souhaite pas entamer ces travaux assez importants car il estime qu'il incombe au propriétaire de procéder à cette démolition.

**La CRMS prend acte de cette position. Toutefois, la délivrance du permis actuel ne pourra en aucun cas intégrer la régularisation de cette situation illicite. Le permis devra clairement indiquer les états de droit existant et futur.**

La Commission demande à la DMS de mettre la cellule Inspection et Sanctions Administratives de BDU au courant de cette situation afin qu'elle intervienne auprès du propriétaire pour faire ôter la trémie. Le plus avantageux pour les deux parties serait de faire réaliser ces travaux dans le cadre du chantier lié à la présente demande. La Commission encourage le propriétaire et le locataire à trouver un accord sur ce point. La restitution des fenêtres obturées en façade arrière permettrait de requalifier les espaces intérieurs, ce qui présenterait une plusvalue pour l'utilisation de la salle événementielle. Pour le propriétaire, l'intervention durant le chantier de restauration constituerait une réduction des coûts très significative par rapport aux travaux qui lui seraient imposés dans le cadre d'une procédure de régularisation différée.

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

A. VAN LOO  
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS  
Présidente

c.c. à : BDU-DMS : P. Bernard, S. Valcke  
BDU-DU : M-Z Van Haepere