

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

V/réf. : DMS IS/2043-0639/04/2015-468PR
N/réf. : AA/AH/BXL-2.1642/s.603
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Monsieur le Directeur,

Objet : BRUXELLES. Quai aux Briques, 14. Régularisation ; rénovation globale d'un bien classé.
Demande préalable à l'introduction de la demande de permis unique.
Dossier traité par I. Segura

En réponse à votre demande formulée lors de la séance de la CRMS du 19 avril dernier et confirmée par courrier du 24/04/2017 sous référence, nous vous communiquons les remarques et les observations formulées par la CRMS en sa séance du 19/04/2017, concernant l'objet susmentionné.



20. KIK-IRPA, Bruxelles, A 104313. Façade des n° 14-16 quai aux Briques, prise vers 1905.

Le bâtiment situé au n°14, quai aux Briques (à gauche sur la photo ci-jointe) forme avec la maison voisine située au n°16 un ensemble de deux maisons jumelées identiques. Cet ensemble, portant le millésime de 1733, a été classé en totalité par l'arrêté du 12/06/2003, en tant que témoin du développement de l'ancien quartier portuaire de Bruxelles, ainsi que de l'architecture traditionnelle bruxelloise du XVIIIe siècle ayant préservé l'essentiel de ses caractéristiques d'origine (une description succincte du bien est jointe en annexe).

La présente demande concerne la rénovation du n° 14 et son réaménagement en bar à vins comprenant des salles de dégustation à chacun des niveaux de la maison principale ainsi qu'une cuisine et des sanitaires dans l'annexe.

En 2015, la maison a, sans autorisation préalable, été quasi entièrement évidée, ce qui a donné lieu à un procès-verbal de constatation dressé par la cellule

Infractions et Sanctions Administratives de la Bruxelles
Urbanisme et Patrimoine.

Sur demande de la DMS, en préparation de la demande de régularisation (voir annexe), le bien a ensuite fait l'objet d'une étude historique et matérielle.

AVIS DE LA CRMS

La CRMS regrette que des interventions tout aussi lourdes qu'inutiles aient été effectuées sur ce bien classé, portant gravement préjudice à son intérêt patrimonial. Si la Commission n'est pas opposée à la réaffectation projetée, elle n'accepte le projet de régularisation de cette situation infractionnelle qu'à condition d'une requalification extérieure et intérieure de la maison qui rende tout son sens à l'ensemble classé.

A cette fin, le réaménagement intérieur actuellement proposé devra être réétudié de manière à se rapprocher de l'organisation en plan et de la physionomie du bâti traditionnel. L'ensemble des éléments anciens encore conservés devra être maintenu et restauré avec la plus grande rigueur, selon les règles de l'art. Seul un mauvais état de conservation pourrait justifier certains renouvellements ponctuels.

Concrètement, la Commission demande d'intégrer les points suivants.

A propos du réaménagement intérieur :

* L'escalier, tel qu'actuellement proposé, occupe à chaque niveau 1/3 de la surface du bâti principal, ce qui est disproportionné et peu adapté aux dispositions traditionnelles dans ce type de maison (hiérarchie). La CRMS demande de compartimenter les étages et de restituer une cage d'escalier (fermée) dans la travée de l'entrée. Cette option doit conduire à un retour au dispositif en plan traditionnel. Elle est également justifiée pour des raisons énergétiques puisqu'elle élimine l'effet de 'cheminée' que présenterait le vide dessiné sur les plans.

* Le plan actuel prévoit le maintien des gîtages sans plancher, ce qui réduit les éléments constructifs à des éléments de décor et doit donc être évité. La CRMS demande d'opter pour des techniques de finition traditionnelles et / ou compatibles avec la construction ancienne : réenduire les murs intérieurs et restituer un plancher sur les gîtages des combles.

* Adopter un système constructif traditionnel pour la restitution des planchers des étages (gîtages placés dans les encoches existantes des poutres et plancher) avec un renforcement éventuel, pour autant qu'il soit motivé par le diagnostic d'un ingénieur stabilité.

* La restitution des anciennes cheminées ne semble pas indispensable (seul leur emplacement est documenté), sauf si une gaine technique verticale s'avère nécessaire au niveau du bâti principal.

A propos des façades et des toitures :

Pour la restauration de la façade avant, la CRMS demande de s'inspirer de l'état du début XXe siècle documenté par la photographie de 1905 conservée à l'I.R.P.A. (voir ci-dessus). Cette époque de référence est plus appropriée que la restitution selon l'état de 1947 préconisée par le demandeur car elle permet la cohérence des deux façades appartenant à l'ensemble classé. Ceci suppose de :

* retrouver une menuiserie de porte traditionnelle ainsi que le soubassement en pierre blanche visibles sur la photo.

* pour les nouvelles menuiseries, s'inspirer des châssis en place dans la maison voisine (aspect et conception traditionnelle). Un double vitrage mince peut être intégré, pour autant que cela soit compatible avec l'aspect du châssis traditionnel et que cela n'entraîne pas des problèmes de

condensation au niveau de la face intérieure des murs de façade (un système de ventilation est-il prévu ? quel en serait l'impact matériel et visuel ?).

- * Réaliser les études stratigraphiques requises pour permettre une reconstitution fidèle des finitions.
- * Réaliser la reconstruction de la façade arrière en cohérence avec la partie supérieure de la façade encore en place, au moyen de matériaux et de techniques traditionnelles (briques et mortier à la chaux ?).
- * Le renouvellement complet de la charpente de toiture ne peut être approuvé car son état ne le justifie pas. Tout au plus, des remplacements ponctuels pourront être acceptés si l'état des parties concernées le nécessite réellement, y compris pour le bâti des lucarnes. Un inventaire des pathologies devra permettre de définir les options appropriées, la conservation/restauration primant sur le remplacement.
- * L'isolation de la toiture par l'extérieur est envisageable, à condition d'un raccord soigné entre les deux maisons jumelles sans différence de niveau. Ceci suppose la réalisation de la même opération dans les deux maisons.
- * Pour la couverture, il est préconisé de mettre en œuvre des ardoises naturelles sur le brisis. Pour le reste des versants de toiture, des tuiles vernissées peuvent être retenues comme actuellement. Néanmoins, un retour aux ardoises naturelles pour l'ensemble des deux toitures est préférable.
- * Le placement d'une tente solaire sur toute la largeur de la maison est déconseillé. Si nécessaire, un dispositif anti-soleil pourrait être proposé et limité à la largeur de la vitrine. L'enseigne éventuelle restera discrète sans masquer aucun élément architectural.

Clause archéologique

Enfin, l'attention du demandeur est attirée sur le fait que le futur permis reprendra la clause archéologique suivante :

« Vu l'article 245 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui permet de subordonner la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant le potentiel archéologique au vu de la situation de la parcelle concernée dans le cœur historique de la ville de Bruxelles et la nature du bâti ;

Conditions à respecter :

Permettre au Département du patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites de faire un enregistrement archéologique des structures architecturales avant transformation ainsi que de la charpente et de la cave (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels). »

A. AUTENNE
Secrétaire

M.-L. ROGGEMANS
Présidente

ANNEXE A L'AVIS DE LA CRMS RENDU EN SEANCE DU 19/04/2017

Description du bien

De largeur identique, les deux maisons jumelées présentent en façade deux niveaux, chacune deux travées et se développent sous une même toiture parallèle à la rue, mansardée côté rue et à versant unique à l'arrière et éclairée sur chaque côté par deux lucarnes à bâtières. L'ensemble était à l'origine suivi d'un espace de cour, situé en biais par rapport au bâti et sur lequel par la suite ont été construites des annexes dépendant de chaque maison. Côté sous-sol, le n°14 conserve sa disposition primitive, à savoir une cave voûtée en berceau qui occupe la moitié arrière de l'emprise du bâti principal. Si l'on ignore l'occupation primitive du lieu, vu la taille du bâtiment, il aurait pu dès l'origine être construit comme habitation et / ou abriter un commerce. C'est en tout cas ces deux types d'occupation qui se succédèrent courant XIXe siècle. A partir de 1950, les lieux sont occupés par un restaurant.

Procès -verbal de constatation de 2015

En novembre 2015, la DMS effectue une visite des lieux et constate que l'intérieur du bâtiment vient de faire l'objet de très importants travaux de démolition et de réaménagement intérieurs, ceci en infraction. Un procès-verbal est établi en date du 15/12/2015 par la cellule Inspection et Sanctions administratives. Il porte notamment sur :

- la suppression de la façade arrière jusqu'au niveau du plancher des combles (elle est ouverte sur toute la largeur du bâtiment suite à la mise en place d'une nouvelle poutre et la construction de colonnes en béton contre chaque mitoyen ;
- la suppression de l'ensemble des circulations verticales reliant le rez-de-chaussée aux étages ;
- la suppression des planchers du rez-de-chaussée, de l'étage et des combles ;
- la suppression l'ensemble des cloisons, aménagements et revêtements intérieurs (sols, murs et plafonds).

Etude historique et matérielle

A la demande de la DMS, une étude historique et matérielle est alors commandée par le maître d'ouvrage pour reconstituer l'histoire du bâtiment et permettre la réalisation d'un projet de rénovation en adéquation avec cette histoire. L'étude réalisée en mars 2016 est très détaillée et permet de comprendre l'évolution du bâti. Si certaines incertitudes restent sur l'aménagement intérieur primitif (localisation de l'escalier, morphologie de la façade arrière), l'étude est ainsi conclue :

« En dépit d'interventions successives qui ont altéré ses dispositions d'origine, surtout à l'intérieur, elle en a conservé l'essentiel, à savoir une grande partie de son enveloppe extérieure, ses caves, une bonne partie de sa structure portante (poutres maîtresses et poutres de rive à rue, structure du plancher du second comble) et la quasi-totalité de sa charpente, le tout en bon état de conservation. »