



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Madame Bety WAKNINE
Directrice générale
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : EdS/2043-0586/02/2013-012PR (corr. : *Emanuelle de Sart*)
Réf. DU : 04/PFU/481185 (corr. : *Bénédicte Annegarn*)
Réf. CRMS : AA/JMB/BXL21324_635_Beurre_40
Annexe : 1 dossier

Bruxelles, le

Objet : BRUXELLES. Rue au Beurre, 40.

Demande de permis unique portant sur le changement d'affectation, la transformation intérieure,
la restauration et la modification de la façade avant, le remplacement des châssis.
Avis conforme de la CRMS.

Madame la Directrice générale,

En réponse à votre courrier du 25/02/2019, reçu le 26/02/2019, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** émis par notre Assemblée en sa séance du 13/03/2019.

Étendue de la protection

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20/09/2001 classe comme ensemble les biens sis rue au Beurre n° 28, 30-32, 34-36, 38, 40, 42, 44, 46 ainsi que l'impasse des Métiers à Bruxelles.

Sont considérés comme classés dans le cas du n°40 : la façade avant, les structures portantes, les vestiges de l'ancienne cave du bâtiment principal, l'ensemble des bâtiments arrières du n°40.

La rue au Beurre est comprise dans la zone protection délimitée lors de l'inscription de la Grand-Place par l'Unesco sur la liste du patrimoine mondial en 1998, ainsi qu'en ZICHEE.

Historique et description du bien

La plupart des maisons de la rue au Beurre sont caractéristiques de l'architecture baroque de la reconstruction après le bombardement de 1695, la division parcellaire ancienne et les caves ayant été conservées. La structure complexe de l'îlot situé entre la rue Marché-aux-Herbes et la rue au Beurre témoigne bien du tissu dense du centre historique. Il se compose d'une série d'annexes, d'*achterhuizen*, et de cours intérieures donnant sur la pittoresque impasse des Métiers. Précisons que le côté pair de la rue (n°28-40) a en grande partie été conservé.

Le n°40 présente trois niveaux et trois travées sous bâtière et toit plat. En 1961, la maison a été entièrement reconstruite d'après les plans de l'architecte R. Burgraeve. La reconstruction de la façade, inspirée de l'architecture baroque ancienne, témoigne de la démarche historiciste adoptée et défendue à cette époque dans les prescriptions du Plan Particulier d'Affectation de l'Îlot Sacré. Une mention spéciale lui fut même accordée par la Ville de Bruxelles lors de la campagne organisée dans le cadre de la revalorisation du centre historique. Signalons en outre que la façade d'origine « Le Maure - De Moriaen » apparaît sur un dessin de F.J. De Rons datant du XVIII^{ème} siècle.

1/4



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

La structure intérieure correspond à un agencement moderne. Cependant, les caves ont conservé certains éléments d'origine. A l'arrière du bâtiment principal se trouve encore une série d'annexes, des *achterhuizen*, présentant une implantation ancienne. La cuisine du rez-de-chaussée (objet du permis de régularisation) est également accessible depuis l'impasse des Métiers par une servitude de passage se trouvant dans l'une des annexes arrières les plus anciennes.

Le rez-de-chaussée actuel présente une devanture datant des années 1960 s'inscrivant dans un encadrement en pierre, composée d'une structure brun foncé en bois ou en métal comportant deux portes latérales, l'une d'accès au logement, l'autre vers le commerce, de part et d'autre d'une vitrine sur allège. Le tout s'inscrit en léger retrait de l'alignement.

Historique de la demande

Une partie des travaux consignés dans la présente demande ont été réalisés en infraction. Celle-ci a fait l'objet d'un procès-verbal dressé en date du 11/10/2011. L'infraction portait sur des travaux de rénovation au rez-de-chaussée commercial et sur des travaux de rafraîchissement des logements aux étages. En 2011, la DPC demanda que leur régularisation s'inscrive dans une intervention de restauration globale, accompagnée d'une proposition qualitative de réaménagement de la vitrine en façade avant. C'est l'objet de la présente demande.

Analyse de la demande et avis de la CRMS

La présente demande concerne plusieurs postes :

- **Modifier l'affectation du rez-de-chaussée commercial**

L'affectation existante est celle de restaurant pour les parties avant du rez-de-chaussée, la partie arrière a une affectation légale de bureau, mais vraisemblablement cette zone arrière est utilisée comme cuisine depuis plusieurs années. La demande porte sur la modification de l'affectation du rez-de-chaussée en tea-room pâtisserie-chocolaterie, avec le maintien de la fonction de cuisine pour la partie arrière.

Considérant que la partie arrière du rez-de-chaussée fait depuis longtemps fonction comme cuisine, la CRMS peut approuver cette modification d'affectation.

- **Régulariser les travaux réalisés en infraction**

Une partie des travaux ont été réalisés en infraction. Il s'agit précisément :

- o Au rez-de-chaussée commercial, des travaux de rafraîchissement, décapage d'enduit des murs intérieurs, dépose des pavés au sol, démolition de structures secondaires en matériaux légers, rénovation des sanitaires, fermeture de la cour intérieure;
- o Aux étages dédiés au logement, des travaux de rafraîchissement. La présente demande de permis ne mentionne pas ces travaux aux étages.

Considérant que ces travaux n'ont pas porté atteinte aux éléments avec valeur historique, la CRMS peut approuver leur régularisation, hormis le couvrement de la cour intérieure. En effet, la note d'intention et les plans qui accompagnent la présente demande de permis précisent que la cour serait réouverte, ce dont la CRMS se réjouit.

Puisque la présente demande porte seulement sur le rez-de-chaussée et la façade, la régularisation ne concerne pas les travaux de rénovation aux étages.

- **Travaux de rénovation complémentaires : intérieur et rez-de-chaussée**

Aménagement de l'espace commercial au rez-de-chaussée :



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- o Installation d'une troisième toilette, à côté des deux existantes;
- o Mise en place de faux plafonds;
- o Mise en place de mobilier;
- o Aménagement de la cuisine;
- o Mise en peinture;
- o Affectation du rez-de-chaussée en pâtisserie-chocolaterie, avec une cuisine fonctionnelle, ayant comme conséquence l'installation d'un nouveau groupe de ventilation (pulsion-extraction) contre le mur arrière, à hauteur de la cour intérieure qui devra être rouverte.

La CRMS approuve ces interventions. Par contre, elle demande que le système de ventilation soit implanté de manière à ne pas nuire à l'habitabilité des logements et qu'il soit de préférence intégré dans un volume construit.

- Modifier la façade du rez-de-chaussée : construction d'une nouvelle vitrine

La vitrine existante est placée entre deux colonnes (en prolongation des pilastres dans la façade supérieure). Cette vitrine en bois possède peu de qualités architecturales. Elle est constituée de deux portes, de chaque côté de la façade, avec une entrée vers les logements aux étages, et une entrée vers le restaurant au rez-de-chaussée, d'une imposte fixe le long de la façade et une fenêtre avec allège fixe entre les deux portes. La vitrine, qui date des années 1960, révèle un aspect quelque peu démodé et semble avoir mal vieilli.

Le projet de la nouvelle façade/vitrine au rez-de-chaussée s'est inspiré de :

- o L'architecture de la façade néo-baroque avec les pilastres qui rythment la façade verticalement;
- o Des recherches historiques et spécifiquement les plans cadastraux;
- o D'autres bâtiments avec des façades et affectations comparables.

Le projet propose de diviser la façade au rez-de-chaussée en prolongeant un pilastre supplémentaire de la façade supérieure. L'auteur de projet a fait ce choix en tenant compte de la double affectation du bâtiment : les logements aux étages avec leur accès au rez-de-chaussée, et le commerce du rez-de-chaussée avec son accès et sa vitrine depuis la rue. L'accès vers les logements aux étages resterait à l'emplacement existant, c'est-à-dire dans la première travée de la façade. Les deux travées suivantes resteraient destinées au commerce. Ces deux fonctions seraient donc séparées par un pilastre prolongé. Le pilastre à prolonger jusqu'au niveau du rez-de-chaussée, situé entre la première et la deuxième travée, est prévu en pierre avec finition en bossage identique aux deux colonnes existantes.

Pour ce qui concerne la porte vers les logements et la vitrine du magasin, le projet propose de placer des nouveaux châssis en acier à double vitrage. Les baies vitrées auraient une division horizontale, le strict minimum pour ne tirer l'attention que sur les colonnes. Ces châssis métalliques seraient placés en retrait de la façade de 1,20 m. Ce choix est justifié par l'auteur de projet « afin de créer un effet visuel et agrandir la perception de la façade », comme zone de rangement du mobilier de la terrasse et pour réserver une place au volet de protection projeté (voir après).

La CRMS n'est pas favorable à l'aménagement proposé de la devanture. Elle estime en effet que

- o **Le retrait de l'alignement crée un sas trop important entre la voirie et l'intérieur du rez-de-chaussée;**
- o **Le pilastre proposé est de nature à alourdir la composition, il n'est pas justifié sur le plan historique et/ou d'une reconstitution et rompt la symétrie;**
- o **Il est nécessaire de conserver une allège;**



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

- **Placer un volet de protection devant les deux baies vitrées du rez-de-chaussée**

Il est prévu le placement d'un volet de protection en acier laqué « couleur chocolat » ou en acier CorTen perforé « reprenant un motif de feuille de chocolat » derrière les colonnes de la façade prolongée au rez-de-chaussée. En position ouverte il se replierait en accordéon contre le mur intérieur (troisième travée); en position fermée contre l'arrière des colonnes et laisserait place à une niche de 39 cm de profondeur. Cela signifie que le volet de protection viendrait se positionner devant la vitrine et la porte vers les logements.

La CRMS n'est pas favorable à ce poste trop impactant sur le plan visuel et matériel.

- **Placer une nouvelle enseigne correspondant à la nouvelle affectation et une tente solaire**

La nouvelle enseigne serait incorporée dans la nouvelle façade au rez-de-chaussée, c'est-à-dire au-dessus dans les ouvertures de la porte et de la vitrine. Cette enseigne ferait en même temps office de bac à volet, pour héberger une tente solaire.

La CRMS estime que le graphisme et l'emplacement proposés de la nouvelle enseigne sont plutôt discrets et bien intégrés. Cependant le dossier ne comprend pas de précisions concernant les matériaux et couleurs, qui devront être soumis pour approbation à la DPC. La CRMS n'est pas favorable au placement d'une tente solaire, par crainte d'obstruction visuelle dans cette voirie étroite et très fréquentée.

Veillez agréer, Madame la Directrice générale, l'expression de nos sentiments distingués.

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : Mme Emanuelle de Sart
BUP-DU : Mme Bénédicte Annegarn