



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

Ville de Bruxelles
Département Urbanisme
Section Autorisations
Madame Vanessa MOSQUERA
Boulevard Anspach, 6
B - 1000 BRUXELLES

V/Réf. : H898/2018 (corr. : O. Bouchenak)

N/Réf. : AA/EB/BXL22116_635_Haute_1_3_Alexiens_97

Bruxelles, le

Annexe : 1 dossier

Objet : BRUXELLES. Rue Haute, 1-3 / Rue des Alexiens, 97

Demande de permis d'urbanisme portant sur la rénovation et transformation de deux maisons et la construction d'une extension à l'angle de la rue des Alexiens et du boulevard de l'Empereur

Avis de la CRMS

Madame la Directrice,

En réponse à votre courrier du 25/02/2019, reçu le 26/02/2019, nous vous communiquons **les remarques** formulées par notre Assemblée en sa séance du 13/03/2019.

Étendue de la protection

Les biens concernés par la demande sont partiellement concernés par la zone de protection de l'ensemble classé de l'ancienne auberge « L'Estrille du Vieux-Bruxelles » sis rue Haute n^{os} 7-9. Par ailleurs, ils se situent en ZICHEE le long des espaces structurants de la rue des Alexiens et du Boulevard de l'Empereur.

Historique et description du bien

L'étude historique réalisée par Josselin Bourin, non jointe au dossier soumis à l'examen mais transmise par les auteurs de projet, fait apparaître que les 3 bâtiments visés par la demande forment la « pointe des Marolles », dernières maisons de l'îlot du Saint-Esprit ayant échappé par miracle aux travaux de la jonction Nord-Midi et marquant l'entrée du quartier des Marolles.

L'îlot est déjà reconnaissable sur une carte illustrée de Georg Braun de 1572. Les maisons en question sont de type traditionnel du XVI-XVII^{ème} siècles et ont conservé leurs volumes initiaux comme le démontrent encore la présence d'ancres dans les façades, la structure perpendiculaire des toitures, les façades latérales des maisons d'angle, les pignons arrières. Le 97 rue des Alexiens présente des éléments d'une façade à pignon du XVII^{ème} siècle tels que baie axiale cintrée autrefois à clé et ancres en I.

Un premier permis d'urbanisme daté de 1877 aux archives de la Ville est introduit pour percer une nouvelle entrée sur la façade rue des Alexiens, ce qui confirme que les rez-de-chaussée accueillent des commerces. Un permis de 1881 permet l'ouverture de vitrines commerçantes au rez-de-chaussée des 1-3 rue Haute ; l'angle du bâtiment de la rue Haute n'est pas encore brisé à ce moment-là, il ne l'est qu'en 1946 lorsque la maison 1-3 rue Haute a désormais son entrée principale de commerce à l'angle, situation actuelle de la façade. C'est également en 1946 que le rez du 97 rue des Alexiens devient entièrement commercial.

1/6



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



Fig. 1. Vue de l'angle entre la rue des Alexiens et le boulevard de l'Empereur.
© CRMS, 11 mars 2019.

Historique de la demande

En 2009, la Commission avait rendu un avis défavorable à la demande de régularisation des travaux de transformation de la devanture (réf. : AVL/CC/BXL-2.2116/s.455). Ceux-ci avaient consisté en :

- la remise en peinture de la façade ;
- le remplacement des deux anciens châssis en bois à guillotine de la rue des Alexiens par des châssis standardisés de type accordéon en bois de qualité médiocre ;
- le remplacement de l'ancien châssis en bois à guillotine de la rue Haute par un châssis fixe, sans ouvrant en bois de qualité médiocre et intégration d'une grille dans la partie centrale de l'imposte ;
- le remplacement de la porte d'entrée au commerce par un élément standardisé en bois de qualité médiocre et le placement d'un volet de sécurité non ajouré de teinte brune ;
- le remplacement des enseignes de type bandeau par des enseignes en lettrages détourés.

La CRMS avait particulièrement regretté le remplacement des menuiseries anciennes car elles constituent une perte de qualité et un appauvrissement patrimonial évidents pour le bâtiment.

Analyse de la demande

Le projet introduit vise à rénover et transformer deux bâtiments existants pour y installer deux duplex aux étages (un duplex 2 chambres rue Haute 1-3 et un duplex 2 chambres rue des Alexiens 97) et deux commerces au rez-de-chaussée (un commerce de détail rue Haute et une brasserie rue des Alexiens) ainsi que construire une extension de la brasserie sur un terrain adjacent non bâti à l'angle entre la rue des Alexiens et le boulevard de l'Empereur.

Le projet comprend la rénovation des deux maisons rue Haute avec au n° 3 un nouvel accès pour les deux logements aménagés aux étages et au n° 1 un commerce. Les façades seraient nettoyées pour retrouver la couleur de la façade d'origine et tous les châssis remplacés par des modèles en bois reprenant la teinte et les divisions actuelles. Les toitures seraient également refaites en respectant leur morphologie actuelle.

Rue des Alexiens, une brasserie s'installerait. Une extension serait construite à front du boulevard de l'Empereur. Elle comporterait un rez-de-chaussée avec mezzanine vitré et surmonté par une terrasse accessible aux occupants de l'habitation rue des Alexiens. La façade vitrée serait doublée d'un garde-corps au rez-de-chaussée et aux étages d'une peau en acier perforée avec un dessin de type dentelle de



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

teinte cuivre. Ce bardage s'alignerait aux hauteurs des corniches des bâtiments mitoyens (R+2 à gauche et R+3 à droite). Les nouveaux châssis seraient en aluminium thermolaqué de teinte foncée.

Avis

En préambule, la CRMS regrette que les plans qui lui ont été transmis n'étaient pas en couleur alors que leur analyse le demandait (mise en évidence des maçonneries à démolir). De plus, l'étude historique, pourtant réalisée, n'était pas jointe au dossier.

Sur le projet en tant que tel, la Commission se prononce favorablement. Elle suggère toutefois la réalisation d'études complémentaires concernant certains éléments décoratifs intérieurs, pas ou peu documentés dans l'étude historique, tels que la cage d'escalier d'apparence XIX^{ème} siècle avec ses balustres d'époque et un départ de rampe d'appui en forme de lanterne antique en bronze, la frise sous plafond de style néo-médiévaliste, le décor néo-médiéval (?) peint sur le parquet du 1^{er} étage et la cheminée de style Louis XVI en marbre blanc avec cartouche central à carquois rue des Alexiens ainsi que les moulures du XVIII^e siècle (?) à rosaces et lys de France du plafond du 1^{er} étage rue Haute. Ces études devraient établir la valeur patrimoniale de ces éléments (datation, matérialité, etc.) et préconiser une attitude à leur égard.



Fig. 2. Vue des éléments de décor intérieurs. © CRMS, 11 mars 2019.



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



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

En ce qui concerne l'extension contemporaine, l'Assemblée s'interroge sur la plus-value urbanistique d'occuper de cette façon un terrain bâtissable et de fermer un front bâti ancien de cette manière. Le projet proposé ne semble pas répondre à la valeur urbanistique et patrimonial de cet îlot ancien à proximité immédiate des vestiges de la première enceinte.

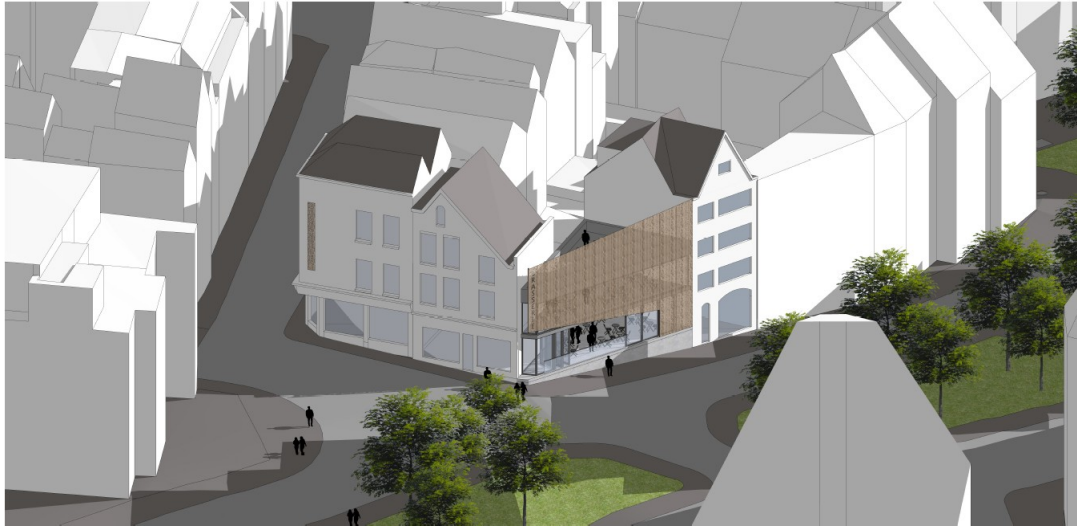


Fig. 3. Axonométrie du projet, illustration issue du dossier de demande.

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

A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à BUP-DPC : H. Lelièvre, S. Valcke ; BUP-DU : B. Annegarn ;



COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
Commune : O. Bouchenak (oumayma.bouchenak@brucity.be)