



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

**Bruxelles Urbanisme et Patrimoine**

Direction Générale  
**Madame Bety Waknine**  
Directrice Générale

Direction du Patrimoine Culturel  
**Monsieur Thierry Wauters**  
Directeur

Mont des Arts, 10-13  
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0570/04/2020-309PR (corr. DPC : A. Even)

Réf. NOVA : 04/PFU/1754313 (corr. DU : D. Sourbi)

Réf. CRMS : AA/AH/BXL21517\_666\_PUN\_ChairEtPain\_1

Annexe : //

Bruxelles, le 21-12-2020

*Envoi numérique (voir destinataires en fin d'avis) en raison de l'épidémie de Covid-19  
une copie papier suivra ultérieurement*

**Objet : BRUXELLES. Rue Chair et Pain, 1. Demande de permis unique portant sur le changement d'affectation des étages de commerce en établissement hôtelier, sur la restauration des façades et des toitures et sur le réaménagement intérieur.**

**Avis conforme de la CRMS**

Madame la Directrice Générale,  
Monsieur le Directeur,

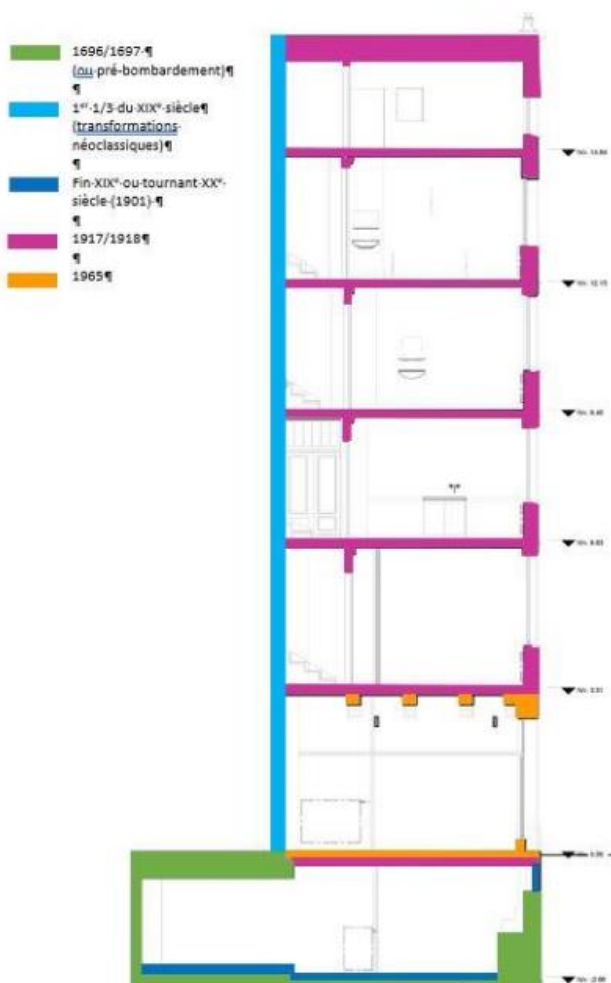
En réponse à votre courrier du 27/11/2020, nous vous communiquons *l'avis conforme favorable sous conditions* rendu par notre Assemblée en sa séance du 16/12/2020.

**LE CONTEXTE**



*L'arrêté du 20/09/2001 classe comme ensemble les façades et toitures ainsi que les structures portantes des immeubles sis 1 à 7 rue Chair et Pain à Bruxelles. Cet ensemble est compris dans la zone tampon Unesco, délimitée autour de la Grand-Place inscrite sur la liste du patrimoine mondial.*

© Google Earth



Photos et schéma de l'évolution historique du bien joints à l'étude historique © Archistory, 2019

La maison concernée occupe l'entièreté d'une parcelle très étroite et se développe sur 6 niveaux (R+5, moins de 3m de largeur, 5m de profondeur – superficie d'environ 15,5 m<sup>2</sup> par plateau). Son évolution historique qui est détaillée dans l'état de référence du bien joint au dossier (*Archistory, 2019*), se résume comme suit :

- fin XVII<sup>e</sup> / début XVIII<sup>e</sup> s : (re-)construction de la maison suite au bombardement de Bruxelles en 1695. Seule la cave arrière voûtée subsiste de cette époque ;
- XIX<sup>e</sup> s. : reconstruction en style néoclassique avec surhausse de deux étages, suivie de plusieurs transformations de l'espace commercial dont, en 1901, l'intégration de l'escalier en colimaçon en fonte, toujours en place ;
- affectation dictée par la proximité de la Grande Boucherie située en face : des marchands de volaille et des bouchers sont renseignés à cette adresse de façon quasi ininterrompue à partir de 1850 ;
- 1917/18 : la maison adopte sa configuration actuelle et son aspect historisant suite à une transformation lourde. De cette époque datent les aménagements intérieurs des étages (escalier tournant en hêtre, portes et châssis en pitchpin avec quincaillerie d'époque, sols en carreaux de ciment unis ou à motif) ainsi que l'habillage de la façade avant (cimentage imitant un appareillage de pierre blanche, encadrement du fronton et volutes du pignon en pierre blanche) ;
- années 1940 : commerce alimentaire remplacé par un magasin d'articles pour enfants et, à partir de 1961, par un marchand d'art ;
- 1965 : rhabillage complet du rez-de-chaussée commercial en collaboration avec l'architecte de la Ville J. Rombaux (fausses poutres de bois sur consoles, cimaise en chêne, sol en opus incertum, vitrine avec verres sous plomb en imposte).

## LA DEMANDE

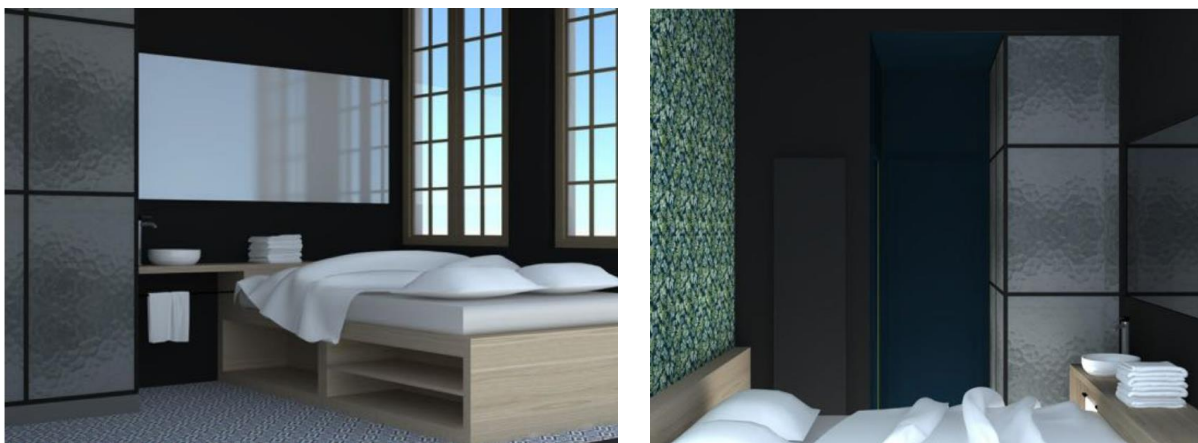
Le projet vise le changement d'affectation des étages de commerce en « établissement hôtelier » avec maintien de l'affectation commerciale au rez-de-chaussée. Il prévoit l'aménagement de 4 chambres d'hôtel aux niveaux +1 à +4, et d'un « salon de contemplation de la Grand-Place » au +5 ainsi qu'un lobby aménagé au rez-de-chaussée à l'arrière de la boutique. Le rez-de-chaussée et la cave seraient réaménagés et le noyau de circulation serait mis en conformité aux normes incendie. Pour les parties classées, on prévoit le traitement des façades et la restauration des châssis, la réfection et l'isolation des toitures, ainsi que la modification de la vitrine et l'installation d'une enseigne lumineuse.

Le dossier a fait l'objet d'une visite en date du 21/02/2020 avec les représentants de la CRMS, de la DPC et du Service de l'Urbanisme de Bruxelles.

## AVIS CRMS

La CRMS approuve la demande sous certaines conditions formulées sur les différentes interventions :

### Le changement d'affectation



*Photomontages des chambres d'hôtel joints à la demande de permis*

Étant donné que la configuration et l'exiguïté de la maison rendent extrêmement difficile d'y intégrer du logement, la CRMS accepte l'affectation en hébergement touristique qui s'intègre adéquatement à la typologie du bâti classé et permet d'en garantir la bonne conservation. Les étages étant chacun composés d'une seule pièce dont la superficie est inférieure à 10m<sup>2</sup>, une affectation en logement ne pourrait en effet garantir des conditions d'habitabilité correctes (ex : aucune des pièces de vie n'atteindrait les normes imposées par le Titre II du RRU (minimum 20m<sup>2</sup> pour un séjour et 14m<sup>2</sup> pour la chambre principale)).

### Les aménagements intérieurs

Si la réaffectation est justifiée par son adéquation à l'intérêt patrimonial du bien, l'opération devrait également s'assortir de transformations respectueuses de l'ensemble des caractéristiques patrimoniales extérieures et intérieures du bien. Ceci compte également pour la mise en conformité. Dans ce cadre, la Commission demande d'être particulièrement attentif à la cohérence du noyau de circulation, ensemble intéressant de 1917 qui se caractérise par son escalier en hêtre et ses portes palières en pitchpin.



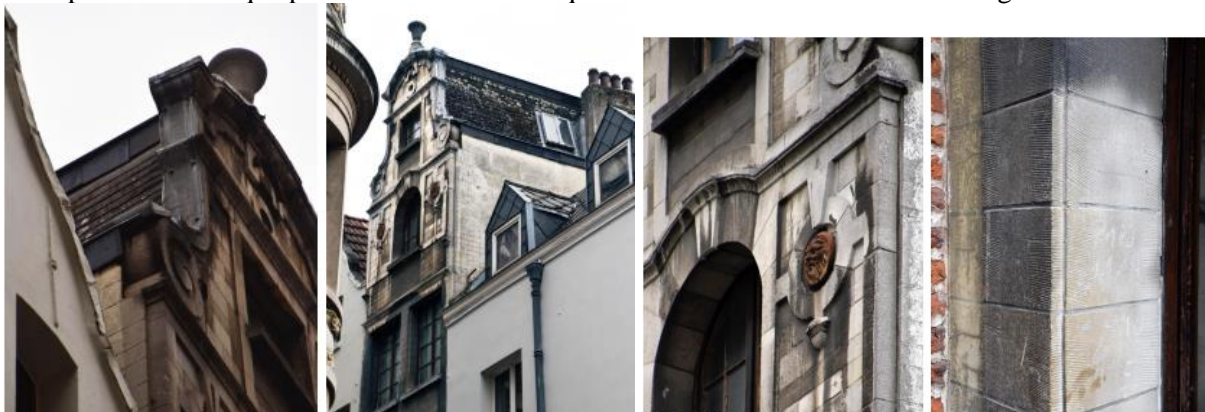
*Portes palières © Archistory, 2019*

Dans la mesure du possible, l'ensemble de ses menuiseries devraient être conservées et intégrées au projet. Or, selon la demande les portes palières seraient toutes remplacées par des portes coupe-feu d'expression totalement différente concourant à la perte de cohérence de l'ensemble. Pour ce volet du projet, la CRMS invite le demandeur à chercher des solutions en partenariat avec la DPC et les services de prévention incendie.

En effet, selon le niveau d'exigence imposé, il conviendrait de confronter les ouvrages existants aux prescriptions techniques et performances à atteindre en termes de résistance au feu : épaisseur des profilés, matériaux et finitions, caractéristiques des vitrages et des parclozes, spécificités de la quincaillerie, faisabilité d'intégrer des joints intumescents, contrôle des jeux entre les éléments,... et d'évaluer si, et dans quelle mesure ces ouvrages existants (les portes palières) pourraient éventuellement être adaptés et/ou doublés.

D'autres exemples prouvent, en effet, que l'on peut trouver des solutions permettant de conserver les éléments patrimoniaux tout en respectant les performances à atteindre en matière de sécurité-incendie. Sous réserve de l'approbation du SIAMU, d'autres mesures préventives pourraient être examinées en compensation du maintien des menuiseries (compartimentage renforcé, sprinklage, etc.).

Si malgré tout, le remplacement des menuiseries de la cage d'escalier s'imposait, les portes existantes devraient rester conservées et/ou réutilisées in situ et les portes de remplacement devraient être réalisées en respectant autant que possible les caractéristiques et le mode constructif des ouvrages existants.



*Photos jointes à la demande de permis*

### Le traitement des éléments classés

Interventions prévues en toiture :

- × vérification de la charpente et si besoin, remplacement des pièces altérées par des éléments de même essence et de même section ; renforcement des gites aux sablières et sous corniche ;
- × renouvellement de la couverture des 2 versants en ardoises naturelles, et en zinc à tasseaux sur la partie centrale refaite en faible pente ;
- × pose d'un isolant en laine de roche entre le gitage ;
- × renouvellement de la couverture de la toiture plate de type 'derbigum' et intégration d'un exutoire de fumée ;
- × réfection du système d'évacuation des eaux en zinc ;
- × intégration de trois fenêtres de type Cast, en remplacement des tabatières existantes et en augmentant leur nombre de 2 à 4 en versant sud ;

en façades :

- × nettoyage de la façade avant et des mitoyens, vérification de la bonne tenue de l'enduit similipierre et si besoin : réparation au mortier à base de ciment (portland), de chaux hydraulique et de granulats ;
- × nettoyage de la façade arrière en briques, remplacement des briques qui seraient en mauvais état, rejointoyage au mortier bâtard et/ou application d'un durcisseur ;
- × menuiseries extérieures revernies dans une teinte similaire à l'existante, ajout d'entrebâilleurs à clé aux fenêtres et remise en peinture des éléments métalliques avec une peinture alkyde mat noire ;
- × remplacement de la vitrine par un vitrage feuilleté et pose d'une enseigne néon intérieure.

**La CRMS rend un avis conforme favorable sur les interventions projetées sur les parties classées, sous condition d'un suivi des travaux par la DPC, en particulier pour ce qui concerne le traitement des façades.**

Pour les façades avant et latérales, l'on procédera -après la pose des échafaudages- à la vérification de l'état de conservation et de la nature de l'enduit en place. La composition du mortier de réparation devra être identique à l'existant (enduit à la chaux ou enduit bâtard).

Pour la façade arrière, la CRMS s'interroge sur la pertinence de traiter les briques au moyen d'un durcisseur (risque de dégradation des briques sur le moyen terme) et demande d'envisager pour cette façade l'application d'un badigeon ou d'un enduit sur l'ensemble du mur quasi aveugle. Si le rejointoyage des briques s'impose, la composition du mortier devra être identique à l'existant.

Les menuiseries en façade avant devront être restaurées selon les règles de l'art (pas de machine pour le ponçage tel que prévu au cahier des charges, entrebâilleurs discrets, ...). Pour ce qui concerne la vitrine, la Commission approuve l'intégration d'un verre feuilleté. Elle regrette cependant la disparition de l'imposte à verres sous plombs, car il s'agit d'un élément caractéristique du vocabulaire historisant de la façade, réalisée sous l'influence de J. Rombaux, 1965. Elle demande d'examiner les possibilités d'intervenir en garantissant le maintien de l'imposte et, au minimum, de la documenter. Enfin, le dispositif d'accroche ainsi que la teinte de l'enseigne devront être précisés et l'enseigne devra respecter les dispositions du RCUZ Grand-Place (teinte fluorescente proscrite).

### Le traitement de la cave voutée :

Le traitement envisagé pour la cave voutée diffère entre le cahier des charges et son complément introduit le 05/10/2020. Le premier prévoit un chaulage à base de chaux sans additifs tandis que selon les compléments, l'on prévoit un badigeon composé de chaux et de ciment. La CRMS demande de mettre en œuvre la première option.


## EN CONCLUSION

La CRMS rend un avis conforme favorable sous les conditions suivantes et demande que les mises en œuvres définitives soient validées par la DPC :

- avant l'exécution des travaux, vérifier l'état de conservation et la nature de l'enduit présent en façades avant et latérales et opter pour une composition identique à l'existante ;
- idem pour le mortier de jointolement de la façade arrière ;
- en façade arrière, privilégier l'application d'un badigeon ou d'un enduit de protection ;
- restaurer les menuiseries extérieures selon les règles de l'art ;
- conserver dans la mesure du possible les verres sous plomb de l'imposte de la vitrine et en cas d'impossibilité, la documenter ;
- opter pour un modèle d'entrebâilleur le plus discret possible ;
- préciser le dispositif d'accroche ainsi que la teinte de l'enseigne et la rendre conforme au RCUZ Grand-Place ;
- proscrire l'utilisation de ciment dans la composition du badigeon ou chaulage de la cave voutée.

La Commission demande également de veiller à la cohérence architecturale et stylistique du noyau de circulation vertical et conserver l'ensemble des menuiseries intérieures, ou à tout le moins réaliser des portes de remplacement en respectant autant que possible les caractéristiques des ouvrages existants.

Veillez agréer, Madame la Directrice Générale, Monsieur le Directeur, l'expression de nos sentiments distingués.



A. AUTENNE  
Secrétaire



C. FRISQUE  
Président

*Envoi numérique en raison de l'épidémie de Covid-19 – une copie papier suivra ultérieurement*

c.c. BUP-DPC : [aeven@urban.brussels](mailto:aeven@urban.brussels) ; [jvandersmissen@urban.brussels](mailto:jvandersmissen@urban.brussels) ; [restauration@urban.brussels](mailto:restauration@urban.brussels)  
BUP-DU : [dsourbi@urban.brussels](mailto:dsourbi@urban.brussels) ; [jdoignies@urban.brussels](mailto:jdoignies@urban.brussels) ;  
Ville de BXL : [commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ;  
BXL-CPH : [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ;  
SCRMS : [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [cvandersmissen@urban.brussels](mailto:cvandersmissen@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels)