Bruxelles Urbanisme et Patrimoine
Direction du Patrimoine Culturel
Monsieur Thierry WAUTERS
Directeur
Mont des Arts, 10-13
B - 1000 BRUXELLES

Réf. DPC : 2043-0004/07/2021-199PR ***(corr. DPC : A. Thiebault)***
Réf. NOVA : 04/PFU/1787280 *(corr. DU : /)*
Réf. CRMS : AA/AH/**BXL21470_681_PUN_Petite_Beurre_3_5**
Annexe : /

Bruxelles, 19/11/2021

Objet : BRUXELLES. Petite rue au Beurre. Demande de permis unique portant sur la restauration des maisons et sur l'aménagement d'un logement aux étages.

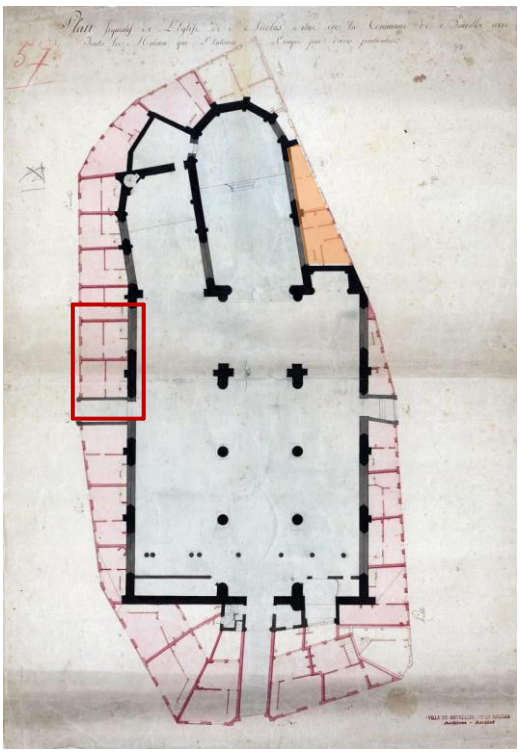
Avis conforme de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 23/11/2021, nous vous communiquons ***l'avis conforme favorable sous conditions*** rendu par notre Assemblée en sa séance du 10/11/2021, concernant la demande sous rubrique.

CONTEXTE PATRIMONIAL

L'arrêté du 20/09/2001 classe comme ensemble les façades et toitures ainsi que les structures portantes et les espaces intérieurs d'origine des maisons accolées à l'église St-Nicolas, situées rue de Tabora, 2 à 16, rue du Marché aux Herbes, 1-1A, 3 et 5 et Petite rue au Beurre 1, 3-5, 9, 11, 13, 15 et 17.



Documents d'archives issus de l'État de référence © Urban.brussels et photo jointe à la demande

COMMISSION ROYALE DES MONUMENTS ET DES SITES
BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE
Arcadia (3e étage) – Mont des Arts, 10-13 – 1000 Bruxelles
www.crms.irisnet.be – crms@urban.brussels – 02/432.85.00

KONINKLIJKE COMMISSIE VOOR MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED
Arcadia (3de verdieping) – Kunstberg 10-13– 1000 Brussel
www.kcml.irisnet.be – kcml@urban.brussels – 02/432.85.00

Réalisées après le bombardement de 1695 les maisons entourant l'église St-Nicolas appartiennent à la typologie ancien régime, devenue très rare, de constructions et boutiques accolées aux édifices religieux témoignant de la densité du centre-ville à l'époque. Au sein de cet ensemble, les maisons de la Petite rue au Beurre, dont celles concernées par la demande, constituent un sous-groupe de style baroque classicisant construit sur un module analogue d'une travée double, à façades enduites et peintes, composées pour la plupart d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage. Au XIXe siècle, la toiture du n°5 a néanmoins fait l'objet d'une légère rehausse sous forme de terrasson. La présence de lucarnes daterait également de cette époque (avant 1853). Pour l'historique détaillé des maisons, la Commission renvoie aux « états de référence » réalisés en février-mars 2018 sur demande de la DPC.
Le projet actuel porte sur la restauration des façades, le remplacement des menuiseries et des devantures ainsi que sur le réaménagement des rez-de-chaussée commerciaux et sur l'aménagement d'un logement aux étages des deux maisons, accessible par une entrée séparée.

Le 5 novembre dernier, les maisons ont fait l'objet d'une visite par une représentante de la CRMS, confirmant leur état sanitaire satisfaisant malgré l'état vétuste des toitures, par ailleurs déjà relevé par la mise en demeure adressée au propriétaire le 19/09/2019.

AVIS CRMS

La CRMS considère ce projet comme une belle opportunité pour la requalification et l'occupation plus qualitative des maisons concernées, permettant leur bonne conservation dans le temps. Adoptant une approche essentiellement patrimoniale, le dossier vise à préserver au maximum les éléments d'origine et à rendre aux deux maisons leur esthétique d'ensemble, renforçant ainsi l'intérêt patrimonial des biens classés entourant l'église.

La CRMS rend sur la demande un avis conforme favorable sous les conditions mentionnées ci-après. Elle rappelle que tout élément complémentaire versé au dossier devra être validé par la cellule travaux de la DPC. Les cellules travaux et archéologie de celle-ci devront également assurer un suivi attentif du chantier.

La restauration des façades

La CRMS rend un avis favorable sur le projet de façades, tout en s'interrogeant sur l'utilisation future des allèges, qui seront remodelées suite à l'enlèvement du bandeau horizontal et à l'enduisage des façades. Pour éviter que le nouveau rapport des pleins et des vides soit peu harmonieux et n'incite à la pose d'enseignes trop impactantes, ***des lignes de conduite devront accompagner la mise en œuvre des éléments d'expression commerciale pour l'ensemble des façades entourant l'église, tout en les intégrant adéquatement sous forme d'un élément de modénature horizontal*** (éventuellement aussi règlementer le lettrage).

Concernant la finition des façades, l'étendue des travaux d'enduisage ainsi que la nature et la teinte de l'enduit devront être validées au préalable par la DPC, avec laquelle l'on conviendra également de l'implantation la plus discrète possible des éléments techniques au regard de l'architecture du bâtiment.

État existant et projeté des façades, documents issus de la demande

Menuiseries extérieures

Les façades sont équipées de menuiseries récentes, datant d'après 1987, que l'on souhaite remplacer au rez-de-chaussée par des châssis en aluminium (couleur gris anthracite) et, aux étages, par des châssis en chêne peints en brun imitation bois (avec petit-bois et double vitrage).

La CRMS approuve le remplacement des menuiseries ainsi que les choix de matériaux envisagés, mais elle demande de poursuivre le projet pour améliorer l'expression des châssis. Afin d'intégrer les nouvelles menuiseries plus harmonieusement à l'ensemble du front bâti, les châssis devront se composer de profilés plus fins et plus qualitatifs que les éléments standards actuellement proposés. Ceci concerne en particulier les portes d'accès ainsi que les châssis des étages, qui devraient s'inspirer des châssis existants aux n°6, 8 et 12 rue de Tabora. Dans un même souci de cohérence, les châssis des étages devront être peints en blanc.
Une attention particulière devra être apportée aux détails tels que le choix de quincailleries ou encore les caissons à volets à placer adéquatement à l'intérieur de l'immeuble, derrière la vitrine.

Toitures et corniches

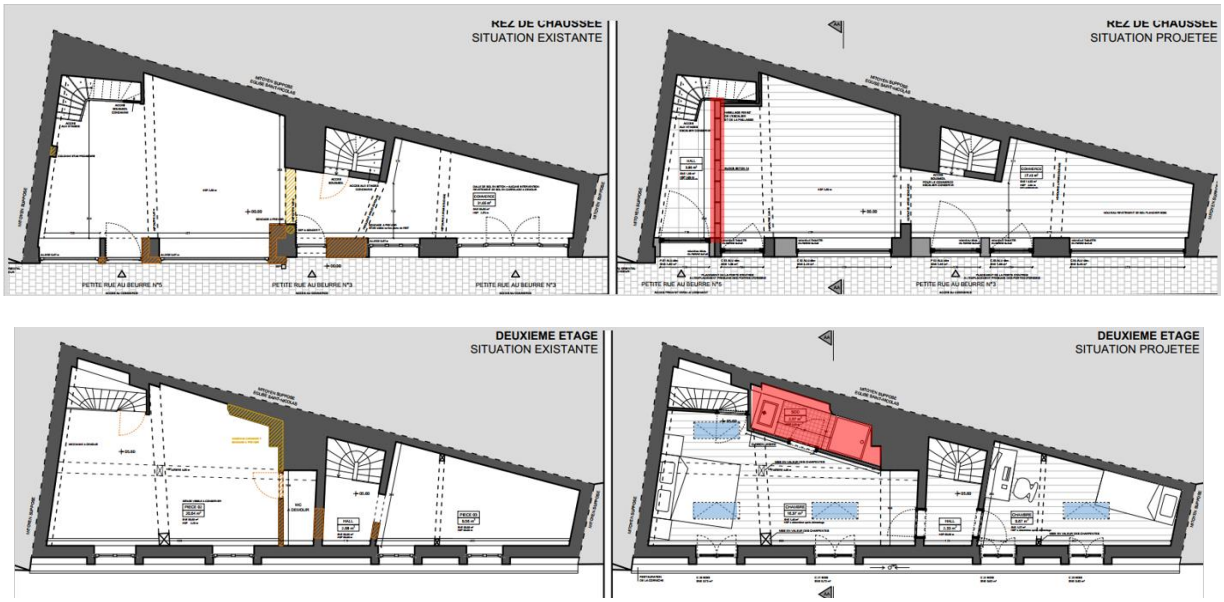
Le projet prévoit le remplacement de la couverture des toitures (ardoises naturelles et tuiles couleur anthracite), le maintien des lucarnes, hormis la petite fenêtre de toilette et l'intégration de 3 fenêtres de toit aux versants avant et arrière. La descente d'eau actuellement placée à la limite mitoyenne des deux immeubles, sera intégrée à l'intérieur pour permettre la restitution du pilastre à cette hauteur.

La CRMS approuve les travaux de toiture sous condition de rapprocher le gabarit et l'alignement de la nouvelle corniche de celle du bâtiment voisin situé au n°1, afin d'effacer la discontinuité peu gracieuse des dispositifs en place. La mise en œuvre des corniches devra se référer à l'aspect de celles présentes aux n°11 et 13 de la même rue, vraisemblablement d'origine, ainsi qu'aux documents d'archives disponibles (photographies anciennes de 1907 et des années 1930 et relevé de l'architecte Malfait de 1917). Étant donné que l'habillage en zinc existant masque la structure, l'intervention devra être précisée après démontage de la corniche en cours de chantier.

État des corniches : situation de 1930 et actuelle, © IRPA et photo jointe au dossier

Aménagements intérieurs

Le rez-de-chaussée et les caves seront affectés en un commerce, accessible par l'entrée située au n° 3. L'escalier de cette maison desservira les caves aménagées comme locaux de stockage, en kitchenette et sanitaire. Les 1er et 2ème étage sous combles seront aménagés en un logement duplex, accessible par une entrée séparée intégrée au n° 5. Cette répartition des fonctions entraîne un compartimentage RF de la travée d'accès ainsi qu'au niveau du plancher du 1er étage. Au 2e étage, la charpente sera dégagée pour être intégrée aux espaces (maintien des fermes et pose d'une isolation entre chevrons remplacés).

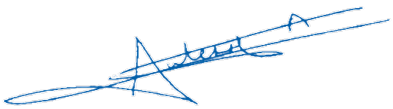


Plans des états existants et projetés, issus de la demande

La CRMS rend un avis favorable sur le réaménagement intérieur. Elle demande cependant de renoncer au cloisonnement de l'espace sous combles, destiné à y installer une 2e salle d'eau. Il serait en effet regrettable d'entraver la lisibilité des espaces sous combles de cette manière, d'autant qu'ils seront rendus plus qualitatifs suite à la remise en valeur des charpentes.

Enfin, ***il y a lieu de préserver et de restaurer au maximum les éléments anciens qui seraient découverts à l'occasion du chantier***. Si leur état ne le permet pas, l'on procèdera à une restitution dans des matériaux similaires en respectant les techniques constructives anciennes.

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



A. AUTENNE
Secrétaire

C. FRISQUE
Président

c.c. à : athiebault@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ; opp.patrimoine@brucity.be ; tbogaert@urban.brussels