



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

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

Réf. DPC : (corr. DPC :A. Even) 2043-0152/10/2021_255PR
Réf. CRMS : BXL20598_683_PREA_Marché_Poulet_32_34

Bruxelles, le 22/12/2021

Objet : BRUXELLES. Rue du Marché aux Poulets, 32-34 - Grande Maison de Blanc
Demande d'avis de principe portant sur la modification du permis unique octroyé en 2018 (04/PF/657371). Maintien des structures portantes principales et leur adaptation minimale afin de pouvoir accueillir les éléments architecturaux prévus au permis de 2016.

Avis de principe de la CRMS

Monsieur le Directeur,

En réponse à votre courrier du 15/12/2021, nous vous communiquons *les remarques* formulées par notre Assemblée en sa séance du 15/12/2021.

Étendue de la protection

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24/01/1991 classant comme Monument la façade et les toitures de l'ancienne Grande Maison de Blanc.

Historique du bien

La « Grande Maison de Blanc » est un grand magasin fondé en 1864 par Monsieur E. Lefebvre, dont le bâtiment qui nous occupe a été construit entre 1896-1897 par l'architecte Oscar François. La bourgeoisie bruxelloise s'y procurait son « blanc », c'est-à-dire ses articles de linge de table et de maison (lingerie, rideaux, mouchoirs, couvertures, chemises, ombrelles, ganterie, bonneterie, etc.).

Cette façade est remarquable notamment pour ses panneaux et frises de carreaux de céramique polychrome réalisés par la faïencerie Boch de La Louvière, d'après l'œuvre picturale d'Henri Privat Livemont. Les scènes allégoriques représentent des femmes et des fleurs enrubannées.



Vers 1922, l'architecte Servais ajoute une large travée à droite, dans la continuité et le respect de l'œuvre originale. Au rez-de-chaussée, l'accès à une impasse est conservée (cf. plans d'archives, in « dossier de demande d'avis de principe », planches II2.1 à 2.3)

En 1958, le magasin NOPRI transforme la devanture en aménageant des entrées en retrait au rez-de-chaussée et un garnissage masquant la façade du 1^{er} étage. Les transformations se poursuivent en 1961, par l'enseigne Sarma qui crée l'entrée du nouveau passage commercial Saint-Honoré, en lieu et place de l'ancienne impasse.

Ces travaux ont modifié lourdement le bâtiment, tant d'un point de vue esthétique (à l'intérieur les verrières ont été supprimées, tout comme une grande partie des revêtements de sol et des décors en stuc) que structurel (lourdes modifications de poutres et colonnes portantes).



Historique du dossier

Le bâtiment a fait l'objet entre 2003 et 2007 d'une restauration complète de sa façade (réf. 04/AFD/145013), à l'exception de la travée de droite (Rez et 1er) où existait toujours le passage Saint-Honoré. Une première phase de travaux (2003-2004) visait la restauration et reconstruction de la menuiserie des vitrines et pilastres en pierre du rez-de-chaussée. Une seconde phase de travaux a eu lieu en 2007 avec la restauration des 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages.

Le 18/01/2018, un permis unique (04/PFU/618927) a été délivré pour la restitution / réinterprétation de la façade du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage de la travée de droite, la suppression du passage Saint-Honoré et la création d'un lobby pour l'hôtel en lieu et place du passage St-Honoré. Les travaux de stabilité s'appuyaient sur les principes qui ont été appliqués lors de la précédente phase de restauration du rez-de-chaussée et du premier étage.

Suite à la délivrance du permis et la préparation du chantier, il s'est avéré que les questions de stabilité, abordés dans le permis, étaient plus complexes à mettre en œuvre que pensé. Une étude complémentaire pour la mise en œuvre des travaux de stabilité a alors été commandée par le maître d'ouvrage et subventionnée par la DPC en 2019.

En mai 2020, la Région reçoit un signalement pour la pose de végétaux synthétique en façade. Après analyse, il est apparu que les exploitants de l'Hôtel avaient en réalité entamé des travaux avec leur propre architecte sans autorisation et que ces travaux ont touché à la structure du bâtiment, à la façade et à l'aménagement intérieur du rez-de-chaussée en restaurant (changement d'affectation non-autorisé). Un PV d'infraction a été dressé le 08/07/2020 par l'ISA (le PV d'infraction vise également les autres locataires de l'immeuble pour, notamment, la pose de stickers sur les châssis du rez et du 1^{er} étage).

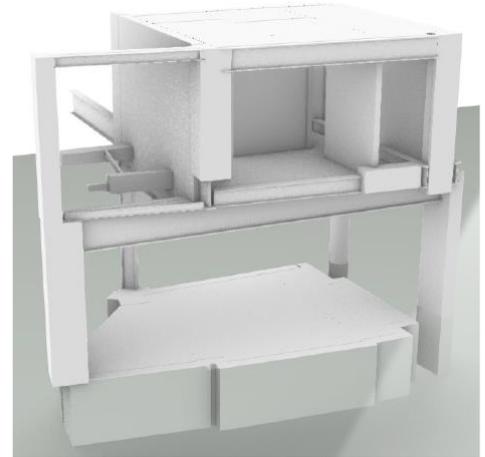
La présente demande d'avis de principe émane de l'exploitant de l'hôtel et vise l'abandon des travaux autorisés dans le permis unique délivré (04/PFU/618927) et la possible régularisation des travaux effectués en infraction. En parallèle, l'exploitant a introduit une demande de permis unique pour « Modifier l'utilisation d'une partie du rez-de-chaussée et sous-sol de l'hôtel Saint-Nicolas en salle de restaurant, cuisine et locaux annexes dédiés au restaurant ; placer des enseignes en façade à rue » (04/PFU/1796242, introduit le 06/08/2021 et incomplet – ARI 20/09/2021 ; ainsi que 04/PFU/1750442, introduit le 03/06/2020 et clôturé sans suite car non-complété par le demandeur dans le délai imparti).

Analyse de la demande

La présente demande vise l'acceptation des travaux effectués en infraction et le renoncement à la mise en œuvre du permis octroyé en 2018.

Situation structurelle du bâtiment (avant travaux faits en infraction)

Lors des travaux de 1958 et 1961, de grands travaux de reprises de charges structurelles ont été réalisés, du côté de la galerie commerciale. Une triple poutre métallique HEM1000 a été mise en œuvre sur une portée de 12,40m pour dégager l'accès à l'entrée au rez-de-chaussée. Cette poutre s'appuie d'un côté sur une colonne renforcée au n°32 et de l'autre sur une nouvelle colonne en béton chez le voisin n°40 (et non pas au droit de l'axe mitoyen comme le prévoyait le plan du permis de 1961). Une série de poutres perpendiculaires à la triple HEM1000 reprennent, en porte-à-faux, le pilastre du n°34 qui a été supprimé au rez-de-chaussée et des murs porteurs de refend, y compris le mitoyen entre le n°34 et le n°40.

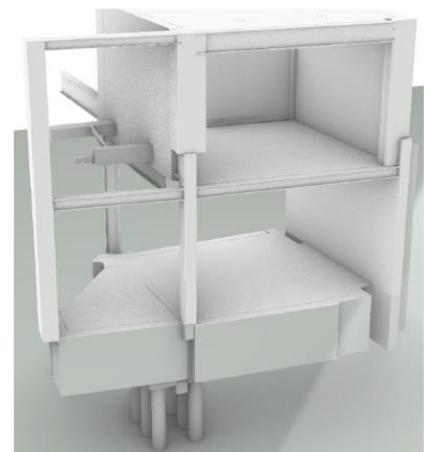


Situation existante © Bureau Ney – étude de stabilité complémentaire

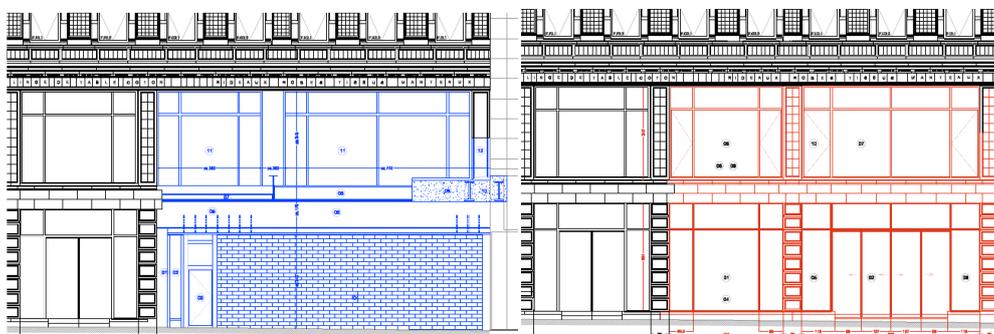
Travaux de stabilité prévus dans le cadre du permis octroyé :

Les travaux prévoient le renfort des fondations, la démolition de la triple poutre HEM1000, la suppression des poutres soutenant le mur mitoyen, la recréation de « sa partie » du mur mitoyen afin que les structures métalliques ne reposent plus chez le voisin, le placement d'une nouvelle colonne au niveau de la travée « centrale » et de deux poutres le long de la façade, pour l'exécution de la nouvelle façade, en supprimant les poutres débordant en façade avant.

L'objectif de ces travaux, imposants au niveau structurel, est de résoudre le report des charges structurelles sur sa propre propriété et de supprimer la servitude existante à ce point de vue. Ces travaux permettent également la mise en œuvre de la nouvelle façade, en supprimant les poutres débordant en façade avant.



Situation projetée © Bureau Ney – étude de stabilité complémentaire

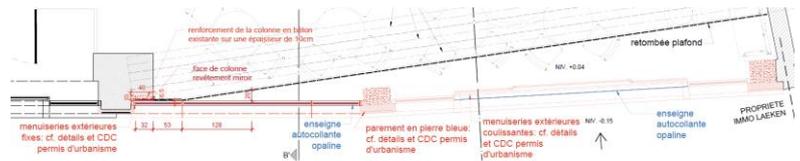


Situation existante - situation projetée © Barbara Van der Wee Architects

Les travaux réalisés en infraction en 2019 :

Les travaux avaient pour but d'aménager les m² disponibles au rez-de-chaussée suite à la suppression du passage Saint-Honoré en restaurant, lié à l'hôtel.

Les travaux ont également touché à la stabilité du bâtiment et à la façade. Un morceau de la poutre HEM1000 a été supprimé, deux nouvelles colonnes ont été réalisées, l'une au niveau de la travée « centrale », la seconde accolée au mitoyen de droite afin de poser deux nouvelles poutres pour l'exécution de la façade.



Situation existante de fait © Atelier d'architecture CAZ



Situation existante projetée © Atelier d'architecture CAZ

Pour résoudre la problématique de la triple poutre HEB1000 passant devant les vitrines (trait pointillé rouge), le projet prévoit la pose de stickers sur les vitres.

Avis

Cet avis est défavorable

La CRMS est défavorable à la proposition faite dans cette demande d'avis de principe. Les travaux effectués en infraction ne résolvent nullement les problèmes de report de charges chez le voisin, contrairement aux dispositions du Code civil, et ne sont pas convaincants d'un point de vue esthétique et patrimonial. Pour ne pas toucher à l'imposante structure existante, résultant des travaux de 1958 et 1961, l'exploitant a effectué des travaux partiels, l'empêchant d'aller au bout des travaux à cause des poutres apparentes en façade et propose de camoufler l'imposante poutre HEM1000 par la pose de stickers sur les nouvelles vitrines.

Sur la photo de la situation actuelle, il est possible de voir les limites de ces travaux. Contrairement à ce que décrit le dossier de demande d'avis de principe, les travaux ne permettent pas de résoudre les problèmes des structures dépassants en façade ou venant trop proche de cette façade avant. Le parement de façade n'a pas été mis en œuvre jusqu'au bout (des poutres dépassants empêchent un travail fini) et de la végétation synthétique a été placée pour camoufler la poutre apparente derrière le vitrage des châssis du rez-de-chaussée.



Extrait du dossier © Atelier d'architecture CAZ

La CRMS défend la mise en œuvre du permis, tel qu'octroyé en 2018. L'étude structurelle complémentaire a permis de confirmer que ces travaux structurels, même s'ils sont importants, sont réalisables, concernent des ouvrages qui n'ont aucun intérêt patrimonial et permettent de supprimer la servitude relative au report de charges chez le voisin et donc de rendre le bâtiment concerné et son voisin autonomes l'un de l'autre (plus de triple poutrelle prenant appui sur la colonne du voisin). Ils permettront en outre, et c'est essentiel d'un point de vue patrimonial, de recomposer une façade homogène, cohérente et harmonieuse sans problème de poutres débordant de la façade avant ni recours à des stickers de camouflages de grande emprise.

La mise en œuvre du permis permettra d'arriver à un résultat homogène et cohérent, dans la continuité de ce qui a été autorisé et réalisé dans les années 2000 sur le reste de la façade.

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



A. AUTENNE
Secrétaire



C. FRISQUE
Président

c.c. à : aeven@urban.brussels ; jvandersmissen@urban.brussels ; restauration@urban.brussels ;
cvandersmissen@urban.brussels ; mbadard@urban.brussels ; crms@urban.brussels ;