



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

Ville de Bruxelles  
Département Urbanisme  
Section Autorisations  
Madame V. MOSQUERA  
Boulevard Anspach, 6

**B - 1000 BRUXELLES**

V/Réf. : B 470/2021 (corr. : M. O. Picard)

N/Réf. : GM/KD/BXL22859\_692\_PU\_Bouchers\_15\_19

Annexe : /

Bruxelles, le 30/06/2022

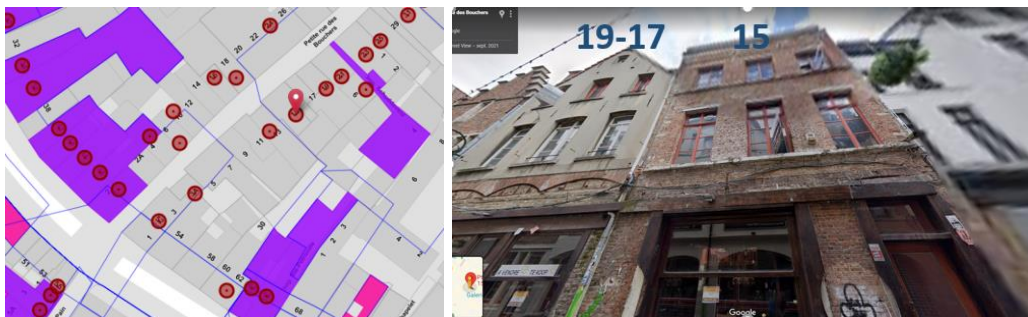
Madame la Directrice,

**Objet : BRUXELLES. Petite rue des Bouchers, 15-19.**

Demande de permis d'urbanisme portant sur le changement d'utilisation des rez commerciaux n°17 et n°19 en restaurant, le changement de la destination des 1<sup>ers</sup> étages de logement en restaurant et le percement des mitoyens (mise en conformité) ; l'aménagement d'un logement dans les combles, la création d'une entrée séparée pour les logements, la construction d'une terrasse et d'une lucarne en façade arrière au n°15 et celle d'un volume de liaison entre les 2 combles, la modification et la rénovation des façades à rue ainsi que le remplacement des châssis des étages en façade avant.

**Avis de la CRMS**

En réponse à votre courrier du 15/06/2022, nous vous communiquons *l'avis défavorable* formulé par notre Assemblée en sa séance du 22/06/2022.



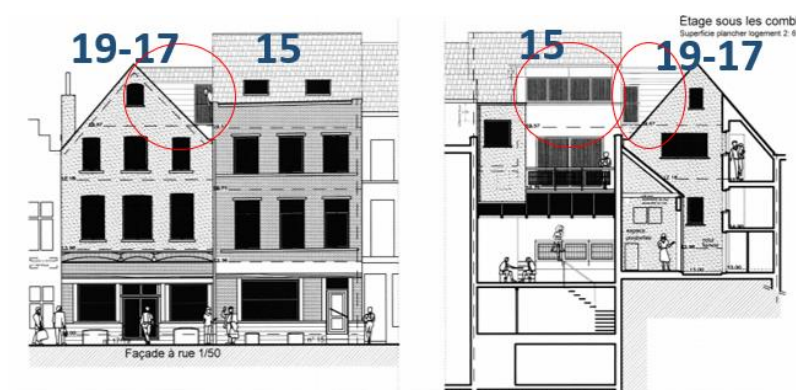
A gauche, extrait Brugis. A droite, © Google maps

Les biens concernés par la demande sont compris dans la zone de protection de l'ensemble formé par l'impasse Schuddeveld et le Théâtre Toone, sis au numéro 6 de ladite impasse. Ils sont également compris dans la zone Unesco délimitée autour de la Grand-Place. Construits respectivement durant le deuxième quart du XIX<sup>e</sup> siècle et à la fin du XVII<sup>e</sup>, les numéros 15 et 17-19 figurent à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale. Le numéro 15 se distingue par une façade néoclassique entièrement décapée avec des châssis néoclassiques conservés aux deux étages.<sup>1</sup> Le numéro 19 est une maison traditionnelle. Son pignon à rampants droits a été cimenté aux étages. Les châssis ont été en partie remaniés, complétés ou remplacés.<sup>2</sup> Le rez-de-chaussée des deux maisons a été transformé dans les années 1950 ou 1960.

<sup>1</sup> [https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Pentagone/Petite\\_rue\\_des\\_Bouchers/15/33350](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Petite_rue_des_Bouchers/15/33350)

<sup>2</sup> [https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles\\_Pentagone/Petite\\_rue\\_des\\_Bouchers/19/33352](https://monument.heritage.brussels/fr/Bruxelles_Pentagone/Petite_rue_des_Bouchers/19/33352)

## Projet



*Façades avant et arrière projetées (extrait du dossier)*

La demande porte sur la régularisation du changement d'utilisation des rez-de-chaussée commerciaux des numéros 17-19 en restaurant, le changement de la destination des 1<sup>ers</sup> étages de logement en restaurant et la réunion des immeubles par des percements effectués dans les murs mitoyens. Cette demande de mise en conformité s'accompagne de nouveaux travaux parmi lesquels la modification et la rénovation des façades avant, en ce compris le remplacement des châssis des étages, l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les combles, la création d'une entrée séparée pour les occupants, l'aménagement d'une terrasse arrière au n°15 et la construction d'un volume de liaison entre les deux maisons au niveau des combles.

### Avis de la CRMS

En remarque préalable, la CRMS constate que le dossier est trop sommaire pour pouvoir évaluer en détail les interventions projetées qui sont pourtant très impactantes. La situation existante et l'évolution des biens concernés, dont l'origine remonte aux XVII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles sont peu, voire pas, documentées. La Commission s'interroge notamment sur la présence et l'état de conservation des structures d'origine. Qu'en est-il, par exemple, de l'intérêt patrimonial des escaliers, des planchers, de la charpente du n°19, etc. ?

Tenant compte de ces interrogations, il est difficile de se prononcer favorablement sur la demande en raison du risque lié aux interventions développées ci-dessous de porter atteinte à des témoins significatifs du patrimoine bâti du centre-ville.

### Parement des façades à rue



*A gauche, le n°15 (façade néoclassique du 2<sup>e</sup> ¼ XIX<sup>e</sup> siècle en briques entièrement décapées).  
Au centre et à droite, le n°19 (façade probablement du XVII<sup>e</sup> siècle présentant des fissures et des décollements).  
Photos CRMS, juin 2022*

Pour le n°19, le projet évoque un « cimentage ton blanc ». S'agit-il de l'existant ou d'un cimentage neuf ? La CRMS préconise de réparer les fissures et les lacunes de l'actuel cimentage avec un matériau compatible et d'avoir une attention toute particulière dans le traitement pour éviter tout risque d'arrachage de la brique (idem en façade arrière). Pour le n°15, elle préconise de réenduire à la chaux la façade actuellement décapée

aux étages (ne pas appliquer un cimentage qui risque de porter atteinte aux maçonneries anciennes et de banaliser la façade néoclassique).

### Châssis de fenêtres des étages avant



A gauche, châssis du n°15. Au centre et à droite, ceux du n°s 17-19. Photos CRMS, juin 2022

Le projet prévoit le remplacement des châssis des étages par des châssis « en chêne, ton naturel, divisions à l'identique ». **La CRMS ne peut admettre le remplacement pur et simple de tels châssis néoclassiques** qui datent de vers le 2<sup>e</sup> ¼ XIX<sup>e</sup> et qui sont de grande qualité. Elle demande d'évaluer leur état de conservation et de privilégier leur restauration si leur état de conservation le permet (et moyennant le remplacement ponctuel des pièces les plus dégradées).

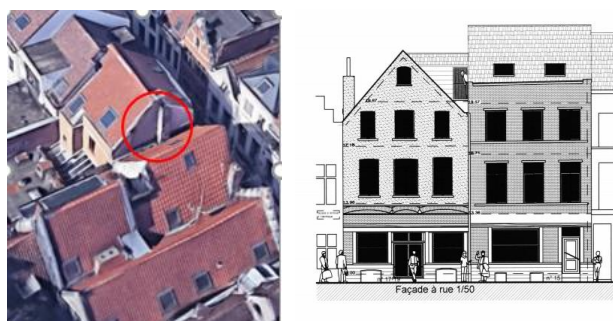
### Lucarne et terrasse en façade arrière (n°15)



Lucarne inspirant le modèle de celle prévue en façade arrière du n° 15 (extrait du dossier)

Pour la CRMS, **la grande lucarne projetée en toiture arrière est inacceptable** car elle serait totalement inadaptée à la typologie de la maison et à l'échelle de la toiture. Le fait qu'elle soit inspirée d'une lucarne semblable existant sur divers bâtiments arrière à proximité (dont notamment le bâtiment à l'arrière du n°19) ne peut justifier la présente demande ou consister en une référence car une telle lucarne porterait atteinte à la composition de la façade et serait hors proportions avec les baies existantes.

### Volume de liaison entre n°15 et n°19



Volume de liaison prévu entre les deux toitures (extrait du dossier)

Ce nouveau volume serait totalement inadapté à la typologie de la maison et porterait atteinte à la lisibilité et la typologie des deux toitures distinctes existantes. La grande percée nécessaire pour créer cette liaison entraînerait la suppression présumée d'éléments de charpente ancienne du n°19. **Dès lors, la CRMS ne souscrit pas à cette intervention.**

Circulation verticale


La CRMS s'interroge sur l'intérêt, la datation et l'état des différentes volées d'escalier existantes. Les volées figurées sur le plan sont-elles des volées maintenues ou réadaptées ? Quid de l'escalier du n°19 ? **La CRMS demande de conserver les escaliers qui présentent un intérêt patrimonial et de modifier le projet en ce sens là où c'est nécessaire.**

**En conclusion, la Commission émet un avis défavorable sur la demande pour les raisons évoquées ci-dessus. Elle se tient à la disposition de la Ville au cas où une visite serait organisée pour évaluer la valeur patrimoniale des biens en question (susceptibles de mériter une mesure de protection, le cas échéant).**

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



G. MEYFROOTS  
Secrétaire-adjointe



C. FRISQUE  
Président

c.c. : [tjacobs@urban.brussels](mailto:tjacobs@urban.brussels) ; [hlelievre@urban.brussels](mailto:hlelievre@urban.brussels) ; [mkreutz@urban.brussels](mailto:mkreutz@urban.brussels) ; [gvandebrouck@urban.brussels](mailto:gvandebrouck@urban.brussels) ;  
[pjelli@urban.brussels](mailto:pjelli@urban.brussels) ; [dsourbi@urban.brussels](mailto:dsourbi@urban.brussels) ; [bannegarn@urban.brussels](mailto:bannegarn@urban.brussels) ; [olivier.picard@brucity.be](mailto:olivier.picard@brucity.be) ;  
[commissionconcertation.urbanisme@brucity.be](mailto:commissionconcertation.urbanisme@brucity.be) ; [opp.patrimoine@brucity.be](mailto:opp.patrimoine@brucity.be) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [crms@urban.brussels](mailto:crms@urban.brussels) ;  
[kdepicker@urban.brussels](mailto:kdepicker@urban.brussels) ; [mbadard@urban.brussels](mailto:mbadard@urban.brussels) ; [urban\\_avis.advies@urban.brussels](mailto:urban_avis.advies@urban.brussels) ; [urb.accueil@brucity.be](mailto:urb.accueil@brucity.be) ; [urb.pu-sv@brucity.be](mailto:urb.pu-sv@brucity.be)